

DEPARTEMENT DE LA REUNION  
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 5 mars 2024

Nombre de conseillers  
en exercice : 39

Quorum : 20

**A l'ouverture de la séance**

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 07

**Mise en discussion du rapport**

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 34

**OBJET**

Affaire n° 2024-029

CONVENTION DE GESTION EN  
FLUX DES CONTINGENTS DE  
RESERVATION  
DE LOGEMENTS SOCIAUX

**NOTA** : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal  
a été faite et affichée le 26 février 2024.

- la liste des délibérations a été  
affichée à la porte de la mairie le 6  
mars 2024.

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi  
5 mars, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel  
de ville, après convocation légale sous la présidence de  
M. Olivier Hoarau, Maire.

**Secrétaire de séance** : Mme Annick Le Toullec.

**Étaient présents** : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick  
Le Toullec 1<sup>ère</sup> adjointe, M. Armand Mouniata 2<sup>ème</sup> adjoint,  
Mme Jasmine Béton 3<sup>ème</sup> adjointe, Mme Karine Mounien  
5<sup>ème</sup> adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6<sup>ème</sup> adjoint, Mme  
Mémouna Patel 7<sup>ème</sup> adjointe, M. Mihidoiri Ali 8<sup>ème</sup> adjoint,  
Mme Bibi-Fatima Anli 9<sup>ème</sup> adjointe, M. Guy Pernic 10<sup>ème</sup>  
adjoint, Mme Catherine Gossard 11<sup>ème</sup> adjointe, M. Jean-  
Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry  
Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, Mme  
Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme  
Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme  
Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie  
Testan, Mme Gilda Bréda, M. Sergio Erapa et Mme Annie  
Mourgaye.

**Absents représentés** : M. Bernard Robert 4<sup>ème</sup> adjoint par  
Mme Danila Bègue, Mme Claudette Clain Maillot par Mme  
Karine Mounien, M. Fayzal Ahmed Vali par M. Zakaria Ali,  
M. Alain Iafar par M. Jean-Paul Babef, Mme Sophie Tsiavia  
par Mme Mémouna Patel 7<sup>ème</sup> adjointe, Mme Garicia Latra  
Abélard par Mme Véronique Bassonville, Mme Paméla  
Trécasse par Mme Barbara Samindadin.

**Arrivée(s) en cours de séance** : Néant.

**Départ(s) en cours de séance** : Néant.

**Absents** : M. Patrice Payet, Mme Firose Gador, M. Bertrand  
Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....  
.....

LE MAIRE

Olivier HOARAU

Affaire n° 2024-029

## CONVENTION DE GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS DE RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

### LE CONSEIL MUNICIPAL

**Vu** la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**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** le rapport présenté en séance ;

**Considérant** le Plan partenarial de gestion de la demande (PPGD) du Territoire de l'Ouest approuvé le 14 décembre 2018 et mis en œuvre le 12 février 2021 avec la signature de la convention réglementaire d'application du Service d'Information et d'Accueil ;

**Considérant** l'importance du parc de logements sociaux situés sur le territoire de la Ville et la nécessité d'accompagner les demandeurs vers un logement adapté ;

**Considérant** l'avis favorable de la commission « Logement – Habitat – Politique de la Ville » réunie le 21 février 2024 ;

*Après avoir délibéré et à l'unanimité,*

### DÉCIDE

**Article 1** : de prendre acte de la modification des modalités d'attribution des logements sociaux avec la mise en place à compter de janvier 2024 de la gestion en flux ;

**Article 2** : d'approuver la convention type de gestion en flux de réservation de logements sociaux entre la Ville, le TO et chaque bailleur social et notamment le calcul de logements affectés à la commune de Le Port sur le patrimoine soumis à la gestion en flux ;

**Article 3** : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE



Olivier HOARAU

Olivier Hoarau

## CONVENTION DE GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS DE RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur les projets de convention de gestion en flux des contingents de réservation de logements sociaux avec les bailleurs.

En contrepartie des garanties d'emprunt octroyées aux bailleurs, la Ville dispose d'un quota de logements identifiés, sur lesquels elle est en mesure de positionner des familles.

Pour mémoire, le quota de réservation pour les collectivités ne peut dépasser 20 % et il fait l'objet d'une convention entre le bailleur et la collectivité concernée. Aussi, jusqu'à présent, l'attribution de logement se faisait dans le cadre d'une gestion en stock au sein de laquelle les logements réservataires étaient pré identifiés.

Cependant, la loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue modifier les modalités d'attribution des logements sociaux avec la mise en place, à compter de janvier 2024, de la gestion en flux. Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 précise les modalités de mise en œuvre et prévoit la mise en conformité des conventions de réservation existantes avec la signature d'une convention unique entre chaque bailleur et chaque réservataire au plus tard le 24 novembre 2023. Cette réforme a pour objectif d'apporter une plus grande souplesse dans la gestion du parc locatif du bailleur.

La gestion en flux concerne l'ensemble du parc social d'un bailleur à l'exclusion des logements nécessaires aux mutations des locataires du parc détenu par le bailleur. Il en va de même, des logements prévus pour le relogement des habitants dans le cadre des projets ANRU ou LHI, ou ceux destinés à la vente qui sont retirés du calcul du flux annuel de logement à attribuer.

Dans cette nouvelle gestion, les collectivités bénéficient d'un pourcentage du flux annuel de logement de chaque bailleur. Le flux de chaque réservataire est calculé en pourcentage du flux global et en fonction de la part initiale de logements réservés dans l'ensemble du parc locatif du bailleur. S'agissant des logements neufs, la gestion se fera en stock pour la 1<sup>ère</sup> attribution et en flux pour les suivantes.

Lors de la Commission Intercommunale du Logement qui s'est tenue le 21 décembre 2023, les partenaires se sont mis d'accord pour établir des conventions partenariales avec chaque bailleur à l'échelle du territoire de l'agglomération tout en y annexant des fiches techniques par commune. Chaque convention doit être signée par l'ensemble des communes, le TO et le bailleur concerné. Cela implique que la Ville aura 5 conventions à signer.

Afin de déterminer le flux pour l'année 2024, les bailleurs ont transmis les quotas réservataires actuels pour la Ville correspondants aux modalités de garantie d'emprunt relatives à chaque opération de logements, soit :

- Pour la SODIAC : le taux de réservation pour la Ville représente 13,5 % sur la totalité du parc bailleur soumis à la gestion en flux ;
- Pour la SEMADER : le taux de réservation pour la Ville représente 18,48 % sur la totalité du parc bailleur soumis à la gestion en flux ;
- Pour la SIDR : le taux de réservation pour la Ville représente 6,89 % sur la totalité du parc bailleur soumis à la gestion en flux ;

- Pour la SHLMR : le taux de réservation pour la Ville représente 18,2 % sur la totalité du parc bailleur soumis à la gestion en flux ;
- Pour la SEDRE : le taux de réservation pour la Ville représente 8,51 % sur la totalité du parc bailleur soumis à la gestion en flux ;

Pour l'année 2024, le quota réservataire de la Ville s'élève à 33 logements. Pour mémoire, le quota était de 49 logements en 2023.

Dans le cadre de la gestion directe, le réservataire proposera lui-même des candidats à chaque bailleur pour un positionnement au titre de son quota.

La mise en œuvre de la gestion en flux doit faire l'objet d'une convention de réservation entre la collectivité et chaque bailleur. Elle est conclue pour une durée de trois ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, avec tacite reconduction pour une période d'un an, dans la limite de deux ans.

Au plus tard le 28 février de chaque année, chaque bailleur doit transmettre un bilan annuel des logements proposés et attribués. Au vu de ces éléments, la convention fera l'objet d'un avenant chaque année permettant la mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté au réservataire, en tenant compte notamment de l'évolution du parc (offre nouvelle, démolitions, vente).

Au vu de ces éléments, il est demandé au conseil municipal :

- de prendre acte de la modification des modalités d'attribution des logements sociaux avec la mise en place à compter de janvier 2024 de la gestion en flux ;
- d'approuver les conventions relatives à chaque bailleur et notamment le calcul de logements affectés à la commune de Le Port sur le patrimoine soumis à la gestion en flux ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

### **Pièces jointes :**

- 1 projet de convention - type entre la Ville de Le Port, le TCO et les bailleurs
- Les annexes liant la Ville avec chaque bailleur (SIDR, SHLMR, SEDRE, SODIAC, SEMADER).

# Convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux - Collectivités

Du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2026

Entre le BAILLEUR, , société anonyme au capital de € dont le siège social est situé au , inscrite au RCS de Saint-Denis sous le n°et n°SIRET, représentée par, habilité à cet effet,

Entre...

ci-après dénommé « le bailleur »

Et le Territoire de l'Ouest.....

Et la Commune .....

Et la Commune .....

...

ci-après dénommé « le réservataire » ou ensemble « les réservataires »

## **Préambule :**

Le passage à la gestion en flux des contingents de réservation de logements sociaux, encadré par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 prévoit la mise en conformation des conventions de réservation existantes avec la signature d'une convention unique entre chaque bailleur et chaque réservataire au plus tard le 24 novembre 2023. Par ailleurs, la contractualisation de nouveaux contingents de réservation, en contrepartie de financements, garanties, terrains, etc. doit désormais être assurée dans le cadre de cette convention unique.

## **Contexte territorial :**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), constitue la feuille de route du Territoire de l'Ouest et de l'ensemble de ses partenaires, acteurs du logement, pour répondre aux besoins en logement et en hébergement de toutes les catégories de population du territoire Ouest.

Le 3<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté par le Conseil Communautaire du 16 décembre 2019.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du Territoire de l'Ouest a été créée en 2016.

Cette Conférence, constitue un lieu d'échanges, d'information et partage de la connaissance et de décision entre les différents acteurs du logement : collectivités, associations, bailleurs sociaux et réservataires.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) du Territoire de l'Ouest a été validée par la Conférence Intercommunale du Logement du 21 juin 2018 et le Conseil Communautaire du 26 juin 2018.

La CIA définit les orientations, objectifs et engagements en matière de politique intercommunale d'attributions sur le territoire de l'ouest.

Elle a été signée en février 2019 par l'ensemble des partenaires de la CIL. Ainsi les partenaires se sont engagés à mettre en œuvre les orientations de la CIA.

Le Plan partenarial de gestion de la demande (PPGD) du Territoire de l'Ouest a été approuvé le 14 décembre 2018 et mis en œuvre le 12 février 2021 avec la signature de la convention réglementaire d'application du Service d'Information et d'Accueil.

Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs vise à :

- Simplifier les démarches des demandeurs
- Améliorer l'information dispensée aux demandeurs
- Gérer les demandes de façon partagée à l'échelon intercommunal dans le cadre d'une politique intercommunale et partenariale des attributions

Constat :

Le territoire de l'Ouest est l'un des territoires où la tension sur le parc locatif social est la plus forte. Les attributions de logements sont en baisse depuis 2019 tandis que la demande augmente d'année en année, créant une situation tendue avec une attente pour l'attribution d'un logement qui peut être très longue. La programmation de logements locatifs sociaux est en nette diminution, accentuant la pression sur le marché immobilier. Le manque d'accompagnement vers le relogement et le manque d'information cristallise la situation.

L'établissement d'une convention territoriale unique entre les bailleurs et le Territoire de l'Ouest et les Communes membres offre l'avantage d'harmoniser les processus de gestion du parc locatif social, simplifiant ainsi les procédures administratives et favorisant une coopération efficace. Cette approche centralisée permet d'optimiser la coordination des efforts, de renforcer la transparence, et d'être plus cohérent dans l'attribution des logements, contribuant ainsi à une gestion plus efficiente et équitable du parc locatif social.

### **Objet de la convention**

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, il est convenu la réservation de flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif du bailleur implanté sur le territoire du TO.

En application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1. Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, la convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont les flux annuels de logements exprimés en pourcentage, de façon compatible avec les orientations définies en la

matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution.

Cette convention de réservation porte sur une assiette de logements soumis à gestion en flux et l'affectation d'un flux annuel de logements au réservataire partie prenante de la présente convention, au titre des droits acquis à la date de signature de la présente convention.

### **Article 1 – Le parc locatif social concerné par la gestion en flux**

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH : Il s'agit des logements gérés par les bailleurs sociaux construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat.

Sont exclus de la gestion en flux :

- Les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ;
- Les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (LLI) ;
- Les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé ;
- Les logements qui n'ont pas vocation à être remis en location malgré leur libération (exemples : logements ayant vocation à être démolis, vendus, etc.).

Afin de répondre à des besoins et publics spécifiques, les logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif feront l'objet d'un mode de gestion adapté et sont exclus de la convention.

### **Article 2 – Assiette de logements soumis à répartition en flux entre réservataires**

L'assiette de logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux au 31/12/2022, auquel sont soustraits les logements non concernés par la gestion en flux (cf. article 1 de la présente convention), ainsi que les logements soustraits du flux conformément au décret N° 2020 145 du 20 février 2020 :

- Les logements nécessaires aux mutations internes ;
- Les logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU et des opérations de LHI.

Le volume prévisionnel de logements à répartir pour chaque réservataire est détaillé en annexe.

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

### **Article 3 – Flux de logements affectés au réservataire sur le patrimoine soumis à gestion en flux hors programme(s) neuf(s) de l'année et opération acquisition / amélioration de l'année**

L'état de lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, a été validé par les parties.

Le flux annuel de logements proposés au réservataire est calculé en pourcentage du flux total, en fonction de la part initiale de logements réservés dans le parc locatif du bailleur sur le territoire. La part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de

l'octroi de la garantie financière des emprunts par les collectivités ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire (référence au texte).

Le flux annuel de logements proposés à chaque commune et à l'EPCI est précisé dans les annexes à la présente convention.

Les engagements des bailleurs portent sur les attributions suivies de baux signés, ainsi que sur les logements ayant fait l'objet d'une attribution en CALEOL mais qui ont été refusés par tous les candidats positionnés par le réservataire.

L'état des lieux des réservations sera actualisé chaque année avant le 30 novembre par les bailleurs sociaux afin d'intégrer les variations du parc de logements (sorties du parc et mises en service) et les nouvelles contreparties octroyées par les collectivités.

#### **Article 4 – Modalités de répartition des flux de logements entre réservataires**

La qualification du flux proposé à chaque collectivité dépendra des libérations et mises en services de logements.

Le bailleur traite l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les propositions de logement de façon équilibrée entre réservataires, au vu de leurs besoins respectifs, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement.

Le réservataire s'engage à respecter les obligations légales qui lui incombent concernant les publics prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH ou qui incombent au bailleur mais qui nécessite la coopération du réservataire (1er quartile et attributions en QPV).

Le réservataire et le bailleur s'engagent à respecter les orientations d'attributions fixées par la CIA du Territoire de L'Ouest (ou d'autres documents cadre du type PDALHPD, ...) tant sur le plan des publics cibles que de la territorialisation (% en QPV / hors QPV, ou sur un secteur particulier, etc...).

La CIA du Territoire de L'Ouest a été validée par la CIL du 21 juin 2018. Elle comporte 7 orientations qui définissent 13 objectifs dont :

- La prise en compte des objectifs d'attribution issus de la Loi Egalité et Citoyenneté (50% minimum des attributions hors 1<sup>er</sup> quartile dans les QPV et 25% minimum des attributions au 1<sup>er</sup> quartile hors QPV).
- L'accès prioritaire au logement en tenant compte de la spécificité des profils de ménages du Territoire à savoir les publics DALO, PDALHPD, L441-1 du CCH et les ménages spécifiques et prioritaires du territoire (Célibataires/jeunes ménages sans enfants, Retraités et personnes âgées, personnes avec enfants adultes, les ménages nécessitant un relogement au titre de la protection contre les risques ; les demandes avec plusieurs attributions en 2<sup>ème</sup> rang).
- Le relogement des ménages NPNRU et RHI ou en traitement en diffus (public PILHI).

La cotation de la demande définie par le Territoire de L'Ouest et ses partenaires tient compte de ces publics et devra être prise en compte dans le processus d'attributions.

#### **Article 5 - Modalités de gestion :**

Les droits de réservation seront gérés en gestion directe : le bailleur transmettra un avis de vacance détaillé comprenant dans la mesure du possible la localisation du logement

(Quartier/Commune, QPV/Hors QPV), la typologie, le niveau de loyer, le type de produit, l'ancienneté, accès PMR, la présence d'un ascenseur et si possible le numéro RPLS ou le code d'identification du bailleur) à la collectivité qui lui désignera les candidatures en vue de leurs présentations en CALEOL.

## **Article 6 – Désignation des candidats à la location**

Lorsque le bailleur propose un logement au réservataire, celui-ci s'engage à lui présenter au minimum trois candidats dans un délai de :

- 30 jours maximum calendaire pour les préavis supérieurs à un mois
- 10 jours maximum pour les préavis réduits et pour les secteurs tendus où le préavis est de 1 mois (La Possession, Le Port et Saint-Paul)

à réception de l'avis de vacance contenant toutes les informations sur le logement concerné.

La notification adressée par le réservataire au bailleur mentionne le nom des candidats et ses coordonnées, le N° unique ainsi que la désignation du logement à louer et de ses dépendances.

Le réservataire présentera, au minimum, trois candidatures pour un même logement à attribuer.

A réception de la proposition des candidats, le bailleur fait un retour au réservataire indiquant si la demande sera présentée en CALEOL et les éventuelles difficultés rencontrées (contact avec le demandeur, absence de pièces...).

Le choix du candidat finalement retenu sera effectué par la commission d'attribution. En cas d'insuffisance de candidatures adaptées aux logements réservés :

- le réservataire motivera par courriel auprès de la commission d'attribution, lors de la transmission du ou des dossiers, qu'il est amené à présenter un nombre de candidats inférieur à trois.
- Soit le réservataire désigné offre la possibilité à un autre réservataire de compléter les propositions
- Enfin le bailleur est autorisé à compléter la liste des candidats nécessaire.

A défaut de présentation des candidats par le réservataire dans les délais indiqués au paragraphe précédent et après relance (3 jours pour un préavis réduit et 10 jours dans les autres cas) le bailleur n'est plus tenu de maintenir le logement disponible pour le réservataire et son engagement est réputé tenu.

## **Article 7 – Gestion du flux des programmes neufs ou d'acquisition-amélioration livrés au cours de l'année N**

Pour chaque opération livrée dans l'année et 6 mois avant la date de livraison prévisionnelle, le bailleur notifie au réservataire (ayant contribué au financement de l'opération concernée) la date à laquelle les logements sont pour la première fois disponibles, et toutes les informations relatives aux logements concernés.

3 mois avant la date de livraison prévisionnelle, une concertation partenariale est demandée par le bailleur et organisée conjointement avec le Territoire de l'Ouest avec les réservataires pour définir la répartition des flux pour le premier tour d'attribution.

Cette concertation se fera dans le cadre des Commissions locales d'orientation des attributions pour les programmes neufs de la CIA du Territoire de l'Ouest.

Le réservataire dispose d'un délai maximum de 30 jours, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

### **Article 8 – L'évaluation annuelle de la convention**

En application de l'article R 441-5 du CCH, les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération (relogements ANRU, ORCOD, LHI, prévisions de vente et de mutations), ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements et du taux de rotation.

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

L'objectif de ce bilan qualitatif et quantitatif de la gestion en flux, objectivé et documenté, consiste à :

- Examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc ;
- Veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer ;
- Questionner le taux de refus des demandeurs post attributions ;
- Questionner la procédure de mise à disposition des logements (mode de gestion)
- Caractéristique du public relogé (priorité, public spécifique...)

A la suite du bilan, s'il apparaît que le bailleur n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre la collectivité et le bailleur afin d'en établir les raisons et définir les actions correctives à mettre en place en année N+1.

Le premier bilan aura lieu en 2025, après un an d'exercice complet de la mise en œuvre de la gestion en flux.

Le bilan de l'année N-1 sera présenté par les bailleurs à la CIL du Territoire de l'Ouest de mars.

L'année 2024 étant la première année de mise en œuvre, un suivi spécifique trimestriel sera mis en place à cet effet (fin juin et fin septembre).

### **Article 9 – L'actualisation de la convention**

Au vu des éléments du bilan réalisé au 28 février, elle fait l'objet d'un avenant chaque année permettant la mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté au réservataire, en tenant compte de l'évolution du parc (offre nouvelle, démolitions, vente) et des besoins de relogement ANRU, ORCOD, LHI, prévisions de vente, de mutations internes et du taux de rotation.

Cette actualisation pourra également prendre en compte :

- Les nouveaux besoins identifiés par les collectivités et/ou le bailleur ;
- L'évolution des textes relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux ;
- La modification des dispositions relatives à la gestion des droits de réservation

### **Article 10 – Inexécution**

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, la convention pourra être résiliée.

Une information des manquements est communiquée à l'Etat.

### **Article 11 – Protection des données personnelles des candidats à la location**

Lors du processus d'orientation de candidats et d'attribution de logement, il est identifié trois phases requérant des échanges de données à caractère personnel :

1. L'orientation de candidats par le réservataire vers l'organisme et la constitution du dossier de candidature à l'attribution d'un logement avec les informations utiles ;
2. L'organisation de la phase de sélection des candidats et la décision d'attribution (correspondant à la CALEOL) ;
3. La notification de l'attribution.

Les traitements sur données personnelles requis par ces finalités sont soumis au respect de la réglementation en la matière et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données personnelles (dit RGPD) et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée en 2019 relative à l'informatique et aux libertés.

#### **11.1 – Responsabilités de l'organisme gestionnaire et du réservataire**

Au titre du RGPD (article 26), lors de la phase d'orientation des candidats et d'attribution de logements, l'organisme gestionnaire et le réservataire sont « Responsables conjoints du traitement » des données personnelles des candidats à la location.

Ils déterminent conjointement les moyens et finalités des traitements mis en œuvre dans le cadre de la présente convention de réservation. Les responsabilités spécifiques sur données personnelles de chacun sont circonscrites aux responsabilités conventionnelles respectives. Ils assurent solennellement avoir défini leurs obligations respectives aux fins d'assurer le respect des exigences de la réglementation en vigueur, y compris dans le cas où ils délègueraient à des sous-traitants sur données personnelles certains des traitements liés aux finalités précitées.

Les termes « données personnelles », « Responsable du traitement », « Responsable conjoint du traitement », « Sous-traitant » et « Personnes concernées » employés ont la signification qui leur est donnée par la réglementation sur la protection des données personnelles.

### **11.2 – Finalités et traitements mis en œuvre**

Les finalités sont : les échanges d'informations entre réservataire et gestionnaire durant les phases d'orientation des candidats et d'attribution des logements.

#### **Les traitements nécessaires à ces finalités peuvent concerner :**

- La proposition de différents candidats par le réservataire, comprenant la transmission de l'identité et éventuellement de certaines informations nécessaires au dossier d'instruction, y compris les souhaits des candidats, des données sociales économiques et divers justificatifs ;
- La demande aux candidats soit par l'organisme soit par le réservataire de constituer leurs dossiers et d'en transmettre les données ;
- L'aide apportée aux candidats lors de la constitution de leurs dossiers par le réservataire ou l'organisme ;
- La notification par l'organisme gestionnaire au réservataire de toute problématique liée à la candidature (ex : dossier incomplet, refus du candidat avant l'attribution, etc.) ;
- La transmission de bons de visite aux candidats par le réservataire ou l'organisme ;
- L'organisation de visites des logements ;
- L'organisation de la phase d'attribution (CALEOL pour les logements conventionnés) et la diffusion des informations nécessaires pour l'instruction des dossiers (transmission des listes de candidats, etc.) ;
- La notification au réservataire par l'organisme de la décision d'attribution prise par la CALEOL(logements réglementés) ou par le gestionnaire (logements non réglementés).

Les personnes concernées sont : les candidats à la location.

Les données personnelles traitées sont :

- les informations renseignées dans le CERFA et les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat;
- ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de visites.

La base légale est : l'exécution de mesures précontractuelles.

Les destinataires des données personnelles sont : les deux Responsables conjoint de traitement, ainsi que :

- corrélativement pour la phase d'attribution les autres organismes participants (ils ne sont pas liés par la présente clause) ;

- les Sous-traitants sur données personnelles de l'un ou l'autre des Responsables conjoints du traitement ;
- les tiers autorisés.

### **11.3 - Protection des données personnelles par les Responsables conjoints du traitement**

Chaque Responsable conjoint du traitement est responsable de sa propre conformité au titre du RGPD. L'organisme gestionnaire ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité du réservataire et ce dernier ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité de l'organisme.

Chaque Responsable conjoint du traitement s'engage à :

- Respecter ses obligations sous la réglementation en vigueur concernant la protection des données personnelles ;
- Informer les occupants sur les modalités du traitement, y compris sur les grandes lignes des présentes clauses, et au regard des droits dont ils disposent ;
- Assurer l'effectivité des droits des Personnes concernées en mettant en place des mesures appropriées pour qu'elles puissent exercer leurs droits, dans la limite des données traitées par chacun des responsables de traitement pour ses propres responsabilités ;
- Avoir pris toutes les mesures de sécurité et organisationnelle nécessaires à la protection des données ;
- Archiver les données personnelles en base intermédiaire à l'issue des finalités sus énoncées et dans des conditions de sécurité adéquates, avec des accès très restreints à certains collaborateurs et pour une durée proportionnée et limitée qui ne saurait excéder la durée légale ou réglementaire liée à chacune des obligations légales affectées à chaque traitement sur données personnelles ;
- Tenir et mettre à jour régulièrement des registres de traitement réglementaires ;
- Coopérer de bonne foi avec l'autre Responsable conjoint du traitement, et notamment concernant toutes questions de sécurité comme de violation de données.

#### **Pour les violations de données personnelles dans le cadre des échanges liés aux finalités décrites :**

Le Responsable conjoint du traitement notifie à l'autre Responsable conjoint du traitement toute violation de données à caractère personnel dans un délai maximum de vingt-quatre (24) heures après en avoir pris connaissance et par le moyen suivant : [email à la personne désignée par l'autre Responsable conjoint du traitement]. Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au Responsable du traitement, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente.

Si le Responsable conjoint du traitement concerné est légalement tenu de déclarer cette violation à son Autorité nationale de contrôle (CNIL en France) ou aux personnes concernées, il en informera l'autre Responsable conjoint du traitement.

### **Article 12 – Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans, avec une rétroactivité à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, renouvelable par avenant pour une période d'un an, dans la limite de deux ans.

Fait en 3 exemplaires à ....., le ....

Le Président

Les Maires

Les Bailleurs

PROJET

## Annexe individuelle

### « Collectivité »

#### Assiette de calcul

L'assiette de logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux sur le territoire de l'Ouest au 31/12/2022, auquel sont soustraits les logements non concernés par la gestion en flux, ainsi que les logements soustraits du flux (cf. article 1 et 2 de la présente convention).

Ainsi, le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux en 2024 est le suivant : Ensemble du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné (selon les données RPLS 2022) soit ... logements :

- Logements réservés pour la défense nationale et sécurité intérieure et logements réservés par les établissements publics de santé pour leurs personnels
- ... Vente
- ... Démolitions
- ... logements faisant l'objet d'un mode de gestion adapté au titre de l'habitat inclusif = parc soumis à la gestion en flux soit ... logements

x Taux de rotation observé sur l'ensemble du patrimoine du bailleur au cours de l'année 2022 (%)

= flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux soit ... logements dont on retranche :

- ... logements mobilisés pour des opérations de relogement ANRU
- ... logements mobilisés pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne
- ... logements mobilisés pour répondre à des demandes de mutations internes

= ... logements mobilisables à répartir entre réservataires

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

#### Etat des droits de réservation

Le flux annuel de logements proposés au réservataire est calculé en pourcentage du flux total, en fonction de la part initiale de logements réservés dans le parc locatif du bailleur sur le territoire de l'Ouest.

Pour l'année 2024, le bailleur s'engage à affecter au réservataire ... % du flux annuel de logements précité au titre de son propre contingent. Le nombre prévisionnel de logements affectés est donc de .

Fait A....., le .....

Président du Territoire de l'Ouest XXXXXXXX

Directeur général de XXXXXXXX

## Annexe individuelle

### Commune du Port

#### Assiette de calcul

L'assiette de logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux sur le territoire de la commune au 31/12/2022, auquel sont soustraits les logements non concernés par la gestion en flux, ainsi que les logements soustraits du flux (cf. article 1 et 2 de la présente convention).

Ainsi, le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux en 2024 est le suivant : Ensemble du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné (selon les données RPLS 2022) soit 354 logements :

- 0 Logement réservé pour la défense nationale et sécurité intérieure et logements réservés par les établissements publics de santé pour leurs personnels
- 0 Vente
- 0 Démolition
- 0 logement faisant l'objet d'un mode de gestion adapté au titre de l'habitat inclusif = parc soumis à la gestion en flux soit 354 logements

x Taux de rotation observé sur l'ensemble du patrimoine du bailleur au cours de l'année 2022 (4,80 %)

= flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux soit 17 logements

Dont on retranche :

- 0 logement mobilisé pour des opérations de relogement ANRU
- 0 logement mobilisé pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne
- 1 logement mobilisé pour répondre à des demandes de mutations internes

= 16 logements mobilisables à répartir entre réservataires

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

#### Etat des droits de réservation

Le flux annuel de logements proposés au réservataire est calculé en pourcentage du flux total, en fonction de la part initiale de logements réservés dans le parc locatif du bailleur sur le territoire de la commune.

Pour l'année 2024, le bailleur s'engage à affecter au réservataire 13,55 % du flux annuel de logements précité au titre de son propre contingent. Le nombre prévisionnel de logements affectés est donc de 2.

Fait A....., le .....

Le Maire de la commune du Port, Monsieur

La Directrice Générale de la SODIAC,

## Annexe individuelle

### Commune du Port

#### Assiette de calcul

L'assiette de logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux sur le territoire de la commune au 31/12/2022, auquel sont soustraits les logements non concernés par la gestion en flux, ainsi que les logements soustraits du flux (cf. article 1 et 2 de la présente convention).

Ainsi, le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux en 2024 est le suivant :  
Ensemble du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné (selon les données RPLS 2022) soit 1 583 logements :

- 0 Logement réservé pour la défense nationale et sécurité intérieure et logements réservés par les établissements publics de santé pour leurs personnels

- 0 Vente

- 30 Démolitions

- 0 logement faisant l'objet d'un mode de gestion adapté au titre de l'habitat inclusif = parc soumis à la gestion en flux soit 1 553 logements

x Taux de rotation observé sur l'ensemble du patrimoine du bailleur au cours de l'année 2022 (6%)

= flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux soit 93 logements

Dont on retranche :

- 30 logements mobilisés pour des opérations de relogement ANRU

- 0 logement mobilisé pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne

- 9 logements mobilisés pour répondre à des demandes de mutations internes

= 54 logements mobilisables à répartir entre réservataires

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

#### Etat des droits de réservation

Le flux annuel de logements proposés au réservataire est calculé en pourcentage du flux total, en fonction de la part initiale de logements réservés dans le parc locatif du bailleur sur le territoire de la commune.

Pour l'année 2024, le bailleur s'engage à affecter au réservataire 18.48% du flux annuel de logements précité au titre de son propre contingent. Le nombre prévisionnel de logements affectés est donc de 10.

Fait A....., le .....

Le Maire de la commune du Port, Monsieur

La Directrice Générale de la SEMADER, Madame Anne SER Y

## Annexe individuelle

### Commune du Port

#### Assiette de calcul

L'assiette de logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux sur le territoire de la commune au 31/12/2022, auquel sont soustraits les logements non concernés par la gestion en flux, ainsi que les logements soustraits du flux (cf. article 1 et 2 de la présente convention).

Ainsi, le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux en 2024 est le suivant :  
Ensemble du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné (selon les données RPLS 2022) soit 1 887 logements :

- 0 Logement réservé pour la défense nationale et sécurité intérieure et logements réservés par les établissements publics de santé pour leurs personnels

- 134 Ventes

- 98 Démolitions

- 0 logement faisant l'objet d'un mode de gestion adapté au titre de l'habitat inclusif = parc soumis à la gestion en flux soit 1 655 logements

x Taux de rotation observé sur l'ensemble du patrimoine du bailleur au cours de l'année 2022 (6,82%)

= flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux soit 113 logements

Dont on retranche :

- 31 logements mobilisés pour des opérations de relogement ANRU

- 0 logement mobilisé pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne

- 20 logements mobilisés pour répondre à des demandes de mutations internes

= 62 logements mobilisables à répartir entre réservataires

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

#### Etat des droits de réservation

Le flux annuel de logements proposés au réservataire est calculé en pourcentage du flux total, en fonction de la part initiale de logements réservés dans le parc locatif du bailleur sur le territoire de la commune.

Pour l'année 2024, le bailleur s'engage à affecter au réservataire 6,89 % du flux annuel de logements précité au titre de son propre contingent. Le nombre prévisionnel de logements affectés est donc de 4.

Fait A....., le .....

Le Maire de la commune du Port, Monsieur

Le Directeur Général de la SIDR,

## Annexe individuelle

### Commune du Port

#### Assiette de calcul

L'assiette de logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux sur le territoire de la commune au 31/12/2022, auquel sont soustraits les logements non concernés par la gestion en flux, ainsi que les logements soustraits du flux (cf. article 1 et 2 de la présente convention).

Ainsi, le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux en 2024 est le suivant :  
Ensemble du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné (selon les données RPLS 2022) soit 2977 logements :

- 0 Logement réservé pour la défense nationale et sécurité intérieure et logements réservés par les établissements publics de santé pour leurs personnels
- 10 Ventes
- 424 Démolitions
- 0 logement faisant l'objet d'un mode de gestion adapté au titre de l'habitat inclusif = parc soumis à la gestion en flux soit 2543 logements

x Taux de rotation observé sur l'ensemble du patrimoine du bailleur au cours de l'année 2022 (4,20 %)

= flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux soit 107 logements

Dont on retranche :

- 8 logements mobilisés pour des opérations de relogement ANRU
- 0 logement mobilisé pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne
- 9 logements mobilisés pour répondre à des demandes de mutations internes

= 90 logements mobilisables à répartir entre réservataires

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

#### Etat des droits de réservation

Le flux annuel de logements proposés au réservataire est calculé en pourcentage du flux total, en fonction de la part initiale de logements réservés dans le parc locatif du bailleur sur le territoire de la commune.

Pour l'année 2024, le bailleur s'engage à affecter au réservataire 18,20 % du flux annuel de logements précité au titre de son propre contingent. Le nombre prévisionnel de logements affectés est donc de 16.

Fait A....., le .....

Le Maire de la commune du Port, Monsieur

La Directrice Générale de la SHLMR,

## Annexe individuelle

### Commune du Port

#### Assiette de calcul

L'assiette de logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux sur le territoire de la commune au 31/12/2022, auquel sont soustraits les logements non concernés par la gestion en flux, ainsi que les logements soustraits du flux (cf. article 1 et 2 de la présente convention).

Ainsi, le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux en 2024 est le suivant :  
Ensemble du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné (selon les données RPLS 2022) soit 235 logements :

- 0 Logement réservé pour la défense nationale et sécurité intérieure et logements réservés par les établissements publics de santé pour leurs personnels

- 0 Vente

- 0 Démolition

- 0 logement faisant l'objet d'un mode de gestion adapté au titre de l'habitat inclusif = parc soumis à la gestion en flux soit 235 logements

x Taux de rotation observé sur l'ensemble du patrimoine du bailleur au cours de l'année 2022 (6,77 %)

= flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux soit 235 logements

Dont on retranche :

- 0 logements mobilisés pour des opérations de relogement ANRU

- 0 logement mobilisé pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne

- 0 logements mobilisés pour répondre à des demandes de mutations internes

= 14 logements mobilisables à répartir entre réservataires

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

#### Etat des droits de réservation

Le flux annuel de logements proposés au réservataire est calculé en pourcentage du flux total, en fonction de la part initiale de logements réservés dans le parc locatif du bailleur sur le territoire de la commune.

Pour l'année 2024, le bailleur s'engage à affecter au réservataire 8,51 % du flux annuel de logements précité au titre de son propre contingent. Le nombre prévisionnel de logements affectés est donc de 1.

Fait A....., le .....

Le Maire de la commune du Port, Monsieur

Le Directeur Général de la SEDRE,