



SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2024

DELIBERATION n° 2024-02-019 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 07/02/2024

L'an deux mille vingt quatre, le treize février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Saint Médard de Guizières, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 46

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau), Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Hélène ESTRADE, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Joël CAURRAZE (suppléant de Jean-Philippe VIRONNEAU)

Absents : 22

Chantal GANTCH, Jean Claude ABANADES, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10

Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Joachim BOISARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT ADHÉSION À L'ASSOCIATION DES FICHIERS PARTAGÉS LOGEMENT SOCIAL EN NOUVELLE-AQUITAINE

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des Politiques contractuelles, de l'Habitat et du Logement,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi de mobilisation pour le logement et de Lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009,

Vu les statuts de l'Association des fichiers partagés de la demande de logement social en Nouvelle Aquitaine (AFIPADE),

Considérant que la création, en 2009, du Système National d'Enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif social permet au demandeur de n'effectuer qu'une seule démarche dans le département de son choix pour s'inscrire auprès de tous les bailleurs sociaux de la zone géographique demandée.

Considérant que, pour faire face aux multiples enjeux liés à l'évolution croissante de la demande de logement social, les organismes HLM et leurs partenaires ont fait état de la nécessité de disposer d'outils performants permettant d'exploiter les données du SNE et ainsi d'assurer une véritable gestion partagée des demandes de logement social.

Considérant que, accompagnés par l'Union Régionale HLM de Nouvelle-Aquitaine, les bailleurs sociaux présents sur le territoire de la Gironde se sont mobilisés pour déployer un outil mutualisé, permettant de mettre en commun les demandes de logement social et les pièces justificatives nécessaires à leur instruction.

Considérant le succès du fichier mutualisé déployé précédemment en Poitou-Charentes par l'association dénommée AFIPADE, il est apparu opportun de s'appuyer également en Gironde sur l'expertise de cette association qui permet d'accéder au logiciel Imhoweb.

Considérant que ce logiciel permet notamment :

1. La création ou la mise à jour partagée d'une demande en temps réel,
2. La visibilité de la demande par tous les bailleurs et son enregistrement automatique dans le SNE,
3. L'enregistrement, la modification, le renouvellement, la consultation de l'état de sa demande sur internet par le demandeur qui le souhaite,
4. La cotation des demandes,
5. La gestion en flux des réservations,
6. La mise à disposition de statistiques partagées,

Considérant que la Communauté d'Agglomération du Libournais dispose d'un PLH, et qu'elle a mis en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), chargée d'élaborer notamment une Convention intercommunale d'Attribution (CIA) et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).

Considérant que la mise en œuvre et le suivi de ces documents cadres nécessitent de disposer de données fiables et actualisées afin de pouvoir observer et analyser l'évolution de la demande sociale et de suivre la mise en œuvre des politiques publiques.

Considérant que l'adhésion à l'AFIPADE permettra également à la Cali de répondre à l'obligation légale de disposer d'un outil permettant une gestion partagée de la demande sur son territoire et de mettre en place un système de cotation des demandes obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2024.

Considérant que la Cali dispose par ailleurs de droits de réservations de logements sociaux au titre des financements accordés, et que l'attribution desdits logements requiert un accès aux données du fichier partagé.

Considérant que l'adhésion de la Cali à l'AFIPADE, implique le règlement d'une cotisation annuelle votée chaque année en assemblée générale de l'association, la cotisation 2024 s'élevant à **4 500 €** pour un EPCI de moins de 100 000 habitants.

Considérant que dans le cadre de cette adhésion, la Cali s'engage à respecter la charte de déontologie et de bonnes pratiques de l'AFIPADE, relative à l'utilisation des données de la demande de logement social, dans le respect de la réglementation européenne sur la protection des données personnes (RGPD).

Vu l'avis de la commission Politiques contractuelles, habitat et logement en date du 29 janvier 2024,
Vu l'avis du Bureau communautaire en date du 7 février 2024,

Après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité (56 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver l'adhésion de la Cali à l'AFIPADE afin d'utiliser le fichier partagé de la demande dont elle assure la gestion via le logiciel dénommé « Imhoweb »
- d'approuver le versement de la cotisation annuelle de 4 500 € pour l'année 2024,
- de désigner Monsieur Jean-Philippe Le Gal pour siéger au sein de l'assemblée générale de l'AFIPADE,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents relatifs à cette adhésion.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne

16 février 2024

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024_02_019-DE



SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2024

DELIBERATION n° 2024-02-020 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 07/02/2024

L'an deux mille vingt quatre, le treize février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Saint Médard de Guizières, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 46

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau), Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Hélène ESTRADE, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Joël CAURRAZE (suppléant de Jean-Philippe VIRONNEAU)

Absents : 22

Chantal GANTCH, Jean Claude ABANADES, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10

Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Joachim BOISARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT RÉFORME DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX CLAIRSIENNE ET CONVENTION DE GESTION EN FLUX 2024-2026

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des Politiques contractuelles, de l'Habitat et du Logement,

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,

Vu le règlement d'intervention de la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) en faveur de la production de logement locatif social en vigueur en date du 24 mars 2022,

Vu la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Clairsienne le 30 septembre 2020,

Considérant que la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali), en contrepartie des financements qu'elle alloue aux opérations des bailleurs sociaux, a contracté des droits de réservation de logements auprès de Clairsienne,

Considérant qu'actuellement, la gestion s'effectue en « stock » et que les logements mis à disposition de la Communauté d'agglomération du Libournais sont identifiés à l'adresse,

Considérant que, suite aux évolutions réglementaires visées ci-dessus, les réservations doivent désormais être gérées en « flux » annuel, exprimé en pourcentage des logements libérés chaque année,

Ainsi, les droits de réservation de la Cali, considérés jusqu'alors en nombre de logements identifiés physiquement, seront dorénavant convertis en un droit exprimé en pourcentage des logements libérés dans l'année précédente, calculé par le bailleur. Ce pourcentage sera donc réévalué chaque année (en fonction de la rotation observée sur le parc l'année précédente).

Il convient pour intégrer ce nouveau fonctionnement :

1. De modifier par voie d'avenant la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Clairsienne le 30 septembre 2020, notamment ses dispositions relatives aux modalités de définition des logements réservés et de désignation des candidats pour ces logements.
2. D'adopter une convention triennale de gestion en flux.

Vu l'avis de la commission Politiques contractuelles, habitat et logement en date du 29 janvier 2024,

Vu l'avis du Bureau communautaire en date du 7 février 2024,

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité** (56 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver le nouveau dispositif de réservation de logements locatifs sociaux en flux, conformément aux nouvelles dispositions réglementaires,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant n°1 à la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Cali et Clairsienne le 30 septembre 2020 annexé à la présente délibération,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux 2024-2026 avec Clairsienne annexée à la présente délibération.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne

16 février 2024

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024_02_020-DE



Avenant n°1
à la Convention de réservation de logements sociaux entre
La Communauté d'Agglomération du Libournais
et Clairsienne

Entre

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS, située 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE,
représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

d'une part,

Et la SA d'HLM CLAIRSIENNE dont le siège social est à 233 avenue Emile Counord- BP 33082- 33041 BORDEAUX CEDEX, représentée par Jean Baptiste DESANLIS, en qualité de Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration, en date du 29 juin 2021,

d'autre part.

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.

Considérant ces évolutions réglementaires, la Cali a conclu avec Clairsienne, une convention triennale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

A ce titre, il convient de mettre en cohérence avec ladite convention, par voie d'avenant, la convention initiale de réservation de logements sociaux conclue entre les parties le 30 septembre 2020.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : L'article 1 « Objet de la convention » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Clairsienne est modifié comme suit :

La présente convention a pour objet d'arrêter les modalités de réservations de logements accordées par Clairsienne en contrepartie des financements octroyés par la Cali pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition et l'amélioration de logements sociaux en application des articles L.441-1 et R.441-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les modalités de gestion en flux des réservations de logements sociaux sont précisées dans le cadre d'une autre convention.

ARTICLE 2 : L'article 2 « Modalités de définition des logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Clairsienne est modifié comme suit :

En contrepartie de ses aides financières, La Cali disposera de droits de réservation correspondant à 10 % du nombre total de logements des programmes financés comportant un minimum de 5 logements, arrondis à l'entier le plus proche.

A la première mise en location d'un programme financé, Clairsienne mettra à disposition de La Cali le nombre de logements réservés pour le programme financé.

Une réunion de présentation de la répartition des logements entre les différents réservataires sera prévue par Clairsienne au minimum 6 mois avant la livraison de chaque résidence financée, en présence des représentants de la commune d'implantation et de La Cali.

Une annexe à la présente convention définit le nombre total de logements réservés par la Cali dans le parc de Clairsienne en précisant pour chaque programme financé :

- le nom du programme, l'adresse, la commune d'implantation,
- le nombre total de logements du programme,
- le montant de la participation financière de La Cali,
- le nombre de logements réservés pour La Cali,
- le cas échéant, les caractéristiques spécifiques des logements réservés (financements, typologies, logements adaptés, espace extérieur...),
- la date de mise en service de l'opération,
- la date de fin des réservations consenties à La Cali au titre de ce programme.

Cette annexe sera actualisée à chaque nouveau financement d'opération apporté par La Cali à Clairsienne.

A compter de l'année suivant la première mise en location d'un programme, Clairsienne s'engage à se conformer aux modalités de détermination des logements mis à disposition de la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 3 : L'article 4 « Modalités de désignation des candidats sur les logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Clairsienne est modifié comme suit :

- Première mise en location

Au minimum 3 mois avant la mise en location du programme financé, Clairsienne signale à La Cali par mail à habitat@lcali.fr la date de disponibilité et les caractéristiques (localisation, typologie, financement, loyer, plan intérieur) du ou des logements qui lui sont réservés.

- A la rotation / remise en location

Clairsienne se conformera aux modalités de remise à disposition des logements réservés à la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

Les modalités de désignation des candidats par le réservataire sont définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 4 : L'intégralité des autres dispositions de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Clairsienne est conservée.

Fait à Libourne, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du
Libournais,

Clairsienne,

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Jean Baptiste DESANLIS
Directeur Général



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

Entre la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**, située 42 rue Jules Ferry
33500 LIBOURNE, représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

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

Et, MESOLIA, Société Anonyme d'Hlm, dont le siège social est situé 16 Rue Henri Expert,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro
469201552 représentée par Monsieur Emmanuel PICARD, Directeur Général,

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, qui reprend les modalités de calcul définies aux articles 2 et 3 de la présente convention.

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 par la gestion en flux (assiette de référence)

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 toute autre exclusion réglementaire qui viendrait s'ajouter à celles-ci, la nature de l'exclusion sera précisée en annexe.

2-2 Estimation du nombre de logements libérés dans l'année

L'estimation du nombre de logements libérés dans l'année est calculée par l'application du taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire à l'assiette de référence définie ci-dessus.

2-3 Détermination de l'assiette du flux à répartir entre les réservataires

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux de réservation annuel, sont soustraits de l'estimation des logements libérés en année N, les logements 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, Convention intercommunale d'attribution 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 en stock 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 au titre de ses règlements d'intervention successifs en faveur du logement aidé, ou d'un apport de terrain.

A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation en stock 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.

Le nombre de logements mis à disposition annuellement du réservataire résulte de l'application du pourcentage du flux affecté au réservataire à l'assiette du flux définie à l'article 2-3.

En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires.

3-1 Orientation du flux

Les logements mis à disposition du réservataire sont identifiés par le bailleur, qui 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, même en cas de refus de l'attributaire (cf article 6-3).

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 de 20 jours en zone tendue et 1 mois en zone détendue 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 la 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 réglementaires :

- 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).

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 réglementaires 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^oa).

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 **Libourne** le,

La CALI

MESOLIA

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Emmanuel PICARD
Directeur Général

ANNEXE : Bailleur Mésoïa - Réservataire CALI – Flux et estimation du volume de mises à disposition année 2024

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 : 3

Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur : 1448

$\times 100 = 0,002 \%$ **du flux annuel de logements**

2. Exclusions spécifiques :

Logements concernés par un plan de vente : 0

3. Estimation du volume de mises à disposition

Assiette de référence : **1448**



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 2024 (hors logements voués à la démolition et/ou intégrés dans un plan de vente)	1448
Taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire, ou moyenne des 3 dernières années si aucune libération en N-1	5%
Estimation du nombre de logements libérés dans l'année	72
Estimation du nombre de logements nécessaires aux mutations internes	7
Estimation du nombre de relogements nécessaires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain / ORCOD / Habitat indigne	0
Estimation du nombre de logements dans l'assiette du flux	65
Part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire <i>La part du flux annuel étant inférieure à 1% pour l'année en cours, il est convenu entre les parties d'arrondir à l'entier supérieur</i>	1%
Estimation du nombre de logement mis à disposition du réservataire : <i>En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires</i> <i>Il peut être convenu entre les parties un nombre de logements mis à disposition supérieur au droit calculé</i>	3



SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2024

DELIBERATION n° 2024-02-021 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 07/02/2024

L'an deux mille vingt quatre, le treize février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Saint Médard de Guizières, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 46

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau), Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Hélène ESTRADE, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Joël CAURRAZE (suppléant de Jean-Philippe VIRONNEAU)

Absents : 22

Chantal GANTCH, Jean Claude ABANADES, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10

Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Joachim BOISARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT
RÉFORME DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX
AQUITANIS ET CONVENTION DE GESTION EN FLUX 2024-2026

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240213-2024_02_021-DE

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des Politiques contractuelles, de l'Habitat et du Logement,

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,

Vu le règlement d'intervention de la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) en faveur de la production de logement locatif social en vigueur en date du 24 mars 2022,

Vu la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Aquitanis le 10 mai 2022,

Considérant que la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali), en contrepartie des financements qu'elle alloue aux opérations des bailleurs sociaux, a contracté des droits de réservation de logements auprès d'Aquitanis,

Considérant qu'actuellement, la gestion s'effectue en « stock » et que les logements mis à disposition de la Communauté d'agglomération du Libournais sont identifiés à l'adresse,

Considérant que, suite aux évolutions réglementaires visées ci-dessus, les réservations doivent désormais être gérées en « flux » annuel, exprimé en pourcentage des logements libérés chaque année,

Ainsi, les droits de réservation de la Cali, considérés jusqu'alors en nombre de logements identifiés physiquement, seront dorénavant convertis en un droit exprimé en pourcentage des logements libérés dans l'année précédente, calculé par le bailleur. Ce pourcentage sera donc réévalué chaque année (en fonction de la rotation observée sur le parc l'année précédente).

Il convient pour intégrer ce nouveau fonctionnement :

1. De modifier par voie d'avenant la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Aquitanis le 10 mai 2022, notamment ses dispositions relatives aux modalités de définition des logements réservés et de désignation des candidats pour ces logements.
 - D'adopter une convention triennale de gestion en flux.

Vu l'avis de la commission Politiques contractuelles, habitat et logement en date du 29 janvier 2024,
Vu l'avis du Bureau communautaire en date du 7 février 2024,

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité** (56 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver le nouveau dispositif de réservation de logements locatifs sociaux en flux, conformément aux nouvelles dispositions réglementaires,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant n°1 à la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Cali et Aquitanis le 10 mai 2022 annexé à la présente délibération,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux 2024-2026 avec Aquitanis annexée à la présente délibération.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne

16 février 2024

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme

et par délégation

Philippe BUISSON,

Président de la Communauté d'Agglomération du

Libournais,

Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024_02_021-DE



Avenant n°1
à la Convention de réservation de logements sociaux entre
La Communauté d'Agglomération du Libournais
et Aquitanis

Entre

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS, située 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE,
représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

d'une part,

Et AQUITANIS, situé 1 Avenue André Reinson, et représenté par Monsieur Jean-Luc GORCE, Directeur
Général, dûment habilité,

d'autre part.

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.

Considérant ces évolutions réglementaires, la Cali a conclu avec Aquitanis, une convention triennale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

A ce titre, il convient de mettre en cohérence avec ladite convention, par voie d'avenant, la convention initiale de réservation de logements sociaux conclue entre les parties le 10 mai 2022.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : L'article 1 « Objet de la convention » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Aquitanis est modifié comme suit :

La présente convention a pour objet d'arrêter les modalités de réservations de logements accordées par Aquitanis en contrepartie des financements octroyés par la Cali pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition et l'amélioration de logements sociaux en application des articles L.441-1 et R.441-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les modalités de gestion en flux des réservations de logements sociaux sont précisées dans le cadre d'une autre convention.

ARTICLE 2 : L'article 2 « Modalités de définition des logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Aquitanis est modifié comme suit :

En contrepartie de ses aides financières, La Cali disposera de droits de réservation correspondant à 10 % du nombre total de logements des programmes financés comportant un minimum de 5 logements, arrondis à l'entier le plus proche.

A la première mise en location d'un programme financé, Aquitanis mettra à disposition de La Cali le nombre de logements réservés pour le programme financé.

Une réunion de présentation de la répartition des logements entre les différents réservataires sera prévue par Aquitanis au minimum 6 mois avant la livraison de chaque résidence financée, en présence des représentants de la commune d'implantation et de La Cali.

Une annexe à la présente convention définit le nombre total de logements réservés par la Cali dans le parc d'Aquitanis en précisant pour chaque programme financé :

- le nom du programme, l'adresse, la commune d'implantation,
- le nombre total de logements du programme,
- le montant de la participation financière de La Cali,
- le nombre de logements réservés pour La Cali,
- le cas échéant, les caractéristiques spécifiques des logements réservés (financements, typologies, logements adaptés, espace extérieur...),
- la date de mise en service de l'opération,
- la date de fin des réservations consenties à La Cali au titre de ce programme.

Cette annexe sera actualisée à chaque nouveau financement d'opération apporté par La Cali à Aquitanis.

A compter de l'année suivant la première mise en location d'un programme, Aquitanis s'engage à se conformer aux modalités de détermination des logements mis à disposition de la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 3 : L'article 4 « Modalités de désignation des candidats sur les logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Aquitanis est modifié comme suit :

- Première mise en location

Au minimum 3 mois avant la mise en location du programme financé, Aquitanis signale à La Cali par mail à habitat@lcali.fr la date de disponibilité et les caractéristiques (localisation, typologie, financement, loyer, plan intérieur) du ou des logements qui lui sont réservés.

- A la rotation / remise en location

Aquitanis se conformera aux modalités de remise à disposition des logements réservés à la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

Les modalités de désignation des candidats par le réservataire sont définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 4 : L'intégralité des autres dispositions de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Aquitanis est conservée.

Fait à Libourne, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du
Libournais,

Aquitanis,

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Jean-Luc GORCE
Directeur Général



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

Entre la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**, située 42 rue Jules Ferry
33500 LIBOURNE, représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

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

Et,

AQUITANIS, situé 1 Avenue André Reinson, et représenté par Monsieur Jean-Luc GORCE,
Directeur Général, dûment habilité,

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, qui reprend les modalités de calcul définies aux articles 2 et 3 de la présente convention.

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 par la gestion en flux (assiette de référence)

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 Estimation du nombre de logements libérés dans l'année

L'estimation du nombre de logements libérés dans l'année est calculée par l'application du taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire à l'assiette de référence définie ci-dessus.

2-3 Détermination de l'assiette du flux à répartir entre les réservataires

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux de réservation annuel, sont soustraits de l'estimation des logements libérés en année N, les logements 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, Convention intercommunale d'attribution 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 en stock 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 au titre de ses règlements d'intervention successifs en faveur du logement aidé, ou d'un apport de terrain.

A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation en stock 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.

Le nombre de logements mis à disposition annuellement du réservataire résulte de l'application du pourcentage du flux affecté au réservataire à l'assiette du flux définie à l'article 2-3.

En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires.

3-1 Orientation du flux

Les logements mis à disposition du réservataire sont identifiés par le bailleur, qui 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, même en cas de refus de l'attributaire (cf article 6-3).

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 la 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 réglementaires :

- 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).

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 réglementaires 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^oa).

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 **Libourne** le,

La CALI

AQUITANIS

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Jean-Luc GORCE
Directeur Général

ANNEXE : Bailleur Aquitanis - Réservataire CALI – Flux et estimation du volume de mises à disposition année XXX

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 :

X 100 = % du flux annuel de logements

2. Exclusions spécifiques :

Logements concernés par un plan de vente :

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 XXXX (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 : En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires	

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024_02_021-DE



SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2024

DELIBERATION n° 2024-02-022 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 07/02/2024

L'an deux mille vingt quatre, le treize février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Saint Médard de Guizières, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 46

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau), Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Hélène ESTRADE, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Joël CAURRAZE (suppléant de Jean-Philippe VIRONNEAU)

Absents : 22

Chantal GANTCH, Jean Claude ABANADES, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10

Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Joachim BOISARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT RÉFORME DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX DOMOFRANCE ET CONVENTION DE GESTION EN FLUX 2024-2026

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des Politiques contractuelles, de l'Habitat et du Logement,

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,

Vu le règlement d'intervention de la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) en faveur de la production de logement locatif social en vigueur en date du 24 mars 2022,

Vu la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Domofrance le 30 juin 2021,

Considérant que la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali), en contrepartie des financements qu'elle alloue aux opérations des bailleurs sociaux, a contracté des droits de réservation de logements auprès de Domofrance,

Considérant qu'actuellement, la gestion s'effectue en « stock » et que les logements mis à disposition de la Communauté d'agglomération du Libournais sont identifiés à l'adresse,

Considérant que, suite aux évolutions réglementaires visées ci-dessus, les réservations doivent désormais être gérées en « flux » annuel, exprimé en pourcentage des logements libérés chaque année,

Ainsi, les droits de réservation de la Cali, considérés jusqu'alors en nombre de logements identifiés physiquement, seront dorénavant convertis en un droit exprimé en pourcentage des logements libérés dans l'année précédente, calculé par le bailleur. Ce pourcentage sera donc réévalué chaque année (en fonction de la rotation observée sur le parc l'année précédente).

Il convient pour intégrer ce nouveau fonctionnement :

1. De modifier par voie d'avenant la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Domofrance le 30 juin 2021, notamment ses dispositions relatives aux modalités de définition des logements réservés et de désignation des candidats pour ces logements.
 - D'adopter une convention triennale de gestion en flux.

Vu l'avis de la commission Politiques contractuelles, habitat et logement en date du 29 janvier 2024,
Vu l'avis du Bureau communautaire en date du 7 février 2024,

Après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité (56 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver le nouveau dispositif de réservation de logements locatifs sociaux en flux, conformément aux nouvelles dispositions réglementaires,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant n°1 à la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Cali et Domofrance le 30 juin 2021 annexé à la présente délibération,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux 2024-2026 avec Domofrance annexée à la présente délibération.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne *16 février 2024*

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024_02_022-DE



Avenant n°1
à la Convention de réservation de logements sociaux entre
La Communauté d'Agglomération du Libournais
et Domofrance

Entre

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**, située 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

d'une part,

Et **DOMOFRANCE**, dont l'adresse est 110 Avenue de la Jallère, 33042 Bordeaux, et représenté par Monsieur Marc ANDRE, Directeur Location et Vente, dûment habilité,

d'autre part.

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.

Considérant ces évolutions réglementaires, la Cali a conclu avec Domofrance, une convention triennale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

A ce titre, il convient de mettre en cohérence avec ladite convention, par voie d'avenant, la convention initiale de réservation de logements sociaux conclue entre les parties le 30 juin 2021.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : L'article 1 « Objet de la convention » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Domofrance est modifié comme suit :

La présente convention a pour objet d'arrêter les modalités de réservations de logements accordées par Domofrance en contrepartie des financements octroyés par la Cali pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition et l'amélioration de logements sociaux en application des articles L.441-1 et R.441-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les modalités de gestion en flux des réservations de logements sociaux sont précisées dans le cadre d'une autre convention.

ARTICLE 2 : L'article 2 « Modalités de définition des logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Domofrance est modifié comme suit :

En contrepartie de ses aides financières, La Cali disposera de droits de réservation correspondant à 10 % du nombre total de logements des programmes financés comportant un minimum de 5 logements, arrondis à l'entier le plus proche.

A la première mise en location d'un programme financé, Domofrance mettra à disposition de La Cali le nombre de logements réservés pour le programme financé.

Une réunion de présentation de la répartition des logements entre les différents réservataires sera prévue par Domofrance au minimum 6 mois avant la livraison de chaque résidence financée, en présence des représentants de la commune d'implantation et de La Cali.

Une annexe à la présente convention définit le nombre total de logements réservés par la Cali dans le parc de Domofrance en précisant pour chaque programme financé :

- le nom du programme, l'adresse, la commune d'implantation,
- le nombre total de logements du programme,
- le montant de la participation financière de La Cali,
- le nombre de logements réservés pour La Cali,
- le cas échéant, les caractéristiques spécifiques des logements réservés (financements, typologies, logements adaptés, espace extérieur...),
- la date de mise en service de l'opération,
- la date de fin des réservations consenties à La Cali au titre de ce programme.

Cette annexe sera actualisée à chaque nouveau financement d'opération apporté par La Cali à Domofrance.

A compter de l'année suivant la première mise en location d'un programme, Domofrance s'engage à se conformer aux modalités de détermination des logements mis à disposition de la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 3 : L'article 4 « Modalités de désignation des candidats sur les logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Domofrance est modifié comme suit :

- Première mise en location

Au minimum 3 mois avant la mise en location du programme financé, Domofrance signale à La Cali par mail à habitat@lcali.fr la date de disponibilité et les caractéristiques (localisation, typologie, financement, loyer, plan intérieur) du ou des logements qui lui sont réservés.

- A la rotation / remise en location

Domofrance se conformera aux modalités de remise à disposition des logements réservés à la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

Les modalités de désignation des candidats par le réservataire sont définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 4 : L'intégralité des autres dispositions de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Domofrance est conservée.

Fait à Libourne, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du
Libournais,

Domofrance,

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Marc ANDRE
Directeur Location et Vente



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

Entre la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**, située 42 rue Jules Ferry
33500 LIBOURNE, représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

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

Et,

DOMOFRANCE, dont l'adresse est 110 Avenue de la Jallère, 33042 Bordeaux, et représenté
par Monsieur Marc ANDRE, Directeur Location et Vente, dûment habilité,

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, qui reprend les modalités de calcul définies aux articles 2 et 3 de la présente convention.

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 transmises par le bailleur. En cas de désaccord entre les parties et d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

2-1 Patrimoine concerné par la gestion en flux (assiette de référence)

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 toute autre exclusion réglementaire qui viendrait s'ajouter à celles-ci, la nature de l'exclusion sera précisée en annexe.

2-2 Estimation du nombre de logements libérés dans l'année

L'estimation du nombre de logements libérés dans l'année est calculée par l'application du taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire à l'assiette de référence définie ci-dessus.

2-3 Détermination de l'assiette du flux à répartir entre les réservataires

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux de réservation annuel, sont soustraits de l'estimation des logements libérés en année N, les logements 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, Convention intercommunale d'attribution 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 en stock 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 au titre de ses règlements d'intervention successifs en faveur du logement aidé, ou d'un apport de terrain.

A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation en stock 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.

Le nombre de logements mis à disposition annuellement du réservataire résulte de l'application du pourcentage du flux affecté au réservataire à l'assiette du flux définie à l'article 2-3.

En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires.

3-1 Orientation du flux

Les logements mis à disposition du réservataire sont identifiés par le bailleur, qui 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, même en cas de refus de l'attributaire (cf article 6-3).

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 correspondant à la moitié du préavis 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 la 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 réglementaires :

- 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).

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 réglementaires 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^oa).

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 **Libourne** le,

La CALI

DOMOFRANCE

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Marc ANDRE
Directeur Location et Vente

ANNEXE : Bailleur Domofrance - Réservataire CALI – Flux et estimation du volume de mises à disposition année XXX

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 :

$\times 100 = \%$ du flux annuel de logements

2. Exclusions spécifiques :

Logements concernés par un plan de vente :

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 XXXX (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 : En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires	



SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2024

DELIBERATION n° 2024-02-023 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 07/02/2024

L'an deux mille vingt quatre, le treize février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Saint Médard de Guizières, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 46

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau), Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Hélène ESTRADE, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Pierre MALVILLE, Philipe MARIGOT, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Joël CAURRAZE (suppléant de Jean-Philippe VIRONNEAU)

Absents : 22

Chantal GANTCH, Jean Claude ABANADES, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10

Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Joachim BOISARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT
RÉFORME DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX
GIRONDE HABITAT ET CONVENTION DE GESTION EN FLUX 2024-2026

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240213-2024_02_023-DE

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des Politiques contractuelles, de l'Habitat et du Logement,

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,

Vu le règlement d'intervention de la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) en faveur de la production de logement locatif social en vigueur en date du 24 mars 2022,

Vu la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Gironde Habitat le 10 mars 2020,

Considérant que la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali), en contrepartie des financements qu'elle alloue aux opérations des bailleurs sociaux, a contracté des droits de réservation de logements auprès de Gironde Habitat,

Considérant qu'actuellement, la gestion s'effectue en « stock » et que les logements mis à disposition de la Communauté d'agglomération du Libournais sont identifiés à l'adresse,

Considérant que, suite aux évolutions réglementaires visées ci-dessus, les réservations doivent désormais être gérées en « flux » annuel, exprimé en pourcentage des logements libérés chaque année,

Ainsi, les droits de réservation de la Cali, considérés jusqu'alors en nombre de logements identifiés physiquement, seront dorénavant convertis en un droit exprimé en pourcentage des logements libérés dans l'année précédente, calculé par le bailleur. Ce pourcentage sera donc réévalué chaque année (en fonction de la rotation observée sur le parc l'année précédente).

Il convient pour intégrer ce nouveau fonctionnement :

1. De modifier par voie d'avenant la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Gironde Habitat le 10 mars 2020, notamment ses dispositions relatives aux modalités de définition des logements réservés et de désignation des candidats pour ces logements.
 - D'adopter une convention triennale de gestion en flux.

Vu l'avis de la commission Politiques contractuelles, habitat et logement en date du 29 janvier 2024,

Vu l'avis du Bureau communautaire en date du 7 février 2024,

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité** (56 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver le nouveau dispositif de réservation de logements locatifs sociaux en flux, conformément aux nouvelles dispositions réglementaires,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant n°1 à la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Cali et Gironde Habitat le 10 mars 2020 annexé à la présente délibération,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux 2024-2026 avec Gironde Habitat annexée à la présente délibération.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne

16 février 2024

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON



Pour expédition conforme
et par délégation

Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance

Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024_02_023-DE



Avenant n°1
à la Convention de réservation de logements sociaux entre
La Communauté d'Agglomération du Libournais
et Gironde Habitat

Entre

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS, située 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

d'une part,

Et, GIRONDE HABITAT, dont l'adresse est 40 Rue d'Armagnac -33074 Bordeaux, et représenté par Madame Sigrid Monnier, Directrice Générale, dûment habilitée,

d'autre part.

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.

Considérant ces évolutions réglementaires, la Cali a conclu avec Gironde Habitat, une convention triennale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

A ce titre, il convient de mettre en cohérence avec ladite convention, par voie d'avenant, la convention initiale de réservation de logements sociaux conclue entre les parties le 10 mars 2020.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : L'article 1 « Objet de la convention » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Gironde Habitat est modifié comme suit :

La présente convention a pour objet d'arrêter les modalités de réservations de logements accordées par Gironde Habitat en contrepartie des financements octroyés par la Cali pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements sociaux en application des articles L.441-1 et R.441-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les modalités de gestion en flux des réservations de logements sociaux sont précisées dans le cadre d'une autre convention.

ARTICLE 2 : L'article 2 « Modalités de définition des logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Gironde Habitat est modifié comme suit :

En contrepartie de ses aides financières, La Cali disposera de droits de réservation correspondant à 10 % du nombre total de logements des programmes financés comportant un minimum de 5 logements, arrondis à l'entier le plus proche.

A la première mise en location d'un programme financé, Gironde Habitat mettra à disposition de La Cali le nombre de logements réservés pour le programme financé.

Une réunion de présentation de la répartition des logements entre les différents réservataires sera prévue par Gironde Habitat au minimum 6 mois avant la livraison de chaque résidence financée, en présence des représentants de la commune d'implantation et de La Cali.

Une annexe à la présente convention définit le nombre total de logements réservés par la Cali dans le parc de Gironde Habitat en précisant pour chaque programme financé :

- le nom du programme, l'adresse, la commune d'implantation,
- le nombre total de logements du programme,
- le montant de la participation financière de La Cali,
- le nombre de logements réservés pour La Cali,
- le cas échéant, les caractéristiques spécifiques des logements réservés (financements, typologies, logements adaptés, espace extérieur...),
- la date de mise en service de l'opération,
- la date de fin des réservations consenties à La Cali au titre de ce programme.

Cette annexe sera actualisée à chaque nouveau financement d'opération apporté par La Cali à Gironde Habitat.

A compter de l'année suivant la première mise en location d'un programme, Gironde Habitat s'engage à se conformer aux modalités de détermination des logements mis à disposition de la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 3 : L'article 4 « Modalités de désignation des candidats sur les logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Gironde Habitat est modifié comme suit :

- Première mise en location

Au minimum 3 mois avant la mise en location du programme financé, Gironde Habitat signale à La Cali par mail à habitat@lcali.fr la date de disponibilité et les caractéristiques (localisation, typologie, financement, loyer, plan intérieur) du ou des logements qui lui sont réservés.

- A la rotation / remise en location

Gironde Habitat se conformera aux modalités de remise à disposition des logements réservés à la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

Les modalités de désignation des candidats par le réservataire sont définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 4 : L'intégralité des autres dispositions de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Gironde Habitat est conservée.

Fait à Libourne, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du
Libournais,

Gironde Habitat,

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Sigrid MONNIER
Directrice Générale



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

Entre la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**, située 42 rue Jules Ferry
33500 LIBOURNE, représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

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

Et, GIRONDE HABITAT, dont l'adresse est 40 Rue d'Armagnac -33074 Bordeaux, et
représenté par Madame Sigrid Monnier, Directrice Générale, dûment habilitée,

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, qui reprend les modalités de calcul définies aux articles 2 et 3 de la présente convention.

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 par la gestion en flux (assiette de référence)

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 toute autre exclusion réglementaire qui viendrait s'ajouter à celles-ci, la nature de l'exclusion sera précisée en annexe.

2-2 Estimation du nombre de logements libérés dans l'année

L'estimation du nombre de logements libérés dans l'année est calculée par l'application du taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire à l'assiette de référence définie ci-dessus.

2-3 Détermination de l'assiette du flux à répartir entre les réservataires

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux de réservation annuel, sont soustraits de l'estimation des logements libérés en année N, les logements 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, Convention intercommunale d'attribution 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 en stock 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 au titre de ses règlements d'intervention successifs en faveur du logement aidé, ou d'un apport de terrain.

A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation en stock 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.

Le nombre de logements mis à disposition annuellement du réservataire résulte de l'application du pourcentage du flux affecté au réservataire à l'assiette du flux définie à l'article 2-3.

En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires.

3-1 Orientation du flux

Les logements mis à disposition du réservataire sont identifiés par le bailleur, qui 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, même en cas de refus de l'attributaire (cf article 6-3).

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 la 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 réglementaires :

- 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).

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 réglementaires 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^oa).

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 **Libourne** le,

La CALI

GIRONDE HABITAT

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Sigrid MONNIER
Directrice Générale

ANNEXE : Bailleur Gironde Habitat - Réservataire CALI – Flux et estimation du volume de mises à disposition année 2024

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 : 7

Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur : 1 318

$\times 100 = 0,53 \%$ **du flux annuel de logements**

2. Exclusions spécifiques :

Logements concernés par un plan de vente : 0

3. Estimation du volume de mises à disposition

Assiette de référence : **1 318**



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 2024 (hors logements voués à la démolition et/ou intégrés dans un plan de vente)	1 318
Taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire, ou moyenne des 3 dernières années si aucune libération en N-1	5,80 %
Estimation du nombre de logements libérés dans l'année	76
Estimation du nombre de logements nécessaires aux mutations internes	11
Estimation du nombre de relogements nécessaires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain / ORCOD / Habitat indigne	0
Estimation du nombre de logements dans l'assiette du flux	65
Part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire	0,53 %
Estimation du nombre de logement mis à disposition du réservataire : En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires	0,34



SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2024

DELIBERATION n° 2024-02-024 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 07/02/2024

L'an deux mille vingt quatre, le treize février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Saint Médard de Guizières, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 46

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau), Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Hélène ESTRADE, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Joël CAURRAZE (suppléant de Jean-Philippe VIRONNEAU)

Absents : 22

Chantal GANTCH, Jean Claude ABANADES, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10

Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Joachim BOISARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT RÉFORME DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT ET CONVENTION DE GESTION EN FLUX 2024-2026

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des Politiques contractuelles, de l'Habitat et du Logement,

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,

Vu le règlement d'intervention de la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) en faveur de la production de logement locatif social en vigueur en date du 24 mars 2022,

Vu la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Immobilière Atlantic Aménagement le 30 juin 2021,

Considérant que la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali), en contrepartie des financements qu'elle alloue aux opérations des bailleurs sociaux, a contracté des droits de réservation de logements auprès d'Immobilière Atlantic Aménagement,

Considérant qu'actuellement, la gestion s'effectue en « stock » et que les logements mis à disposition de la Communauté d'agglomération du Libournais sont identifiés à l'adresse,

Considérant que, suite aux évolutions réglementaires visées ci-dessus, les réservations doivent désormais être gérées en « flux » annuel, exprimé en pourcentage des logements libérés chaque année,

Ainsi, les droits de réservation de la Cali, considérés jusqu'alors en nombre de logements identifiés physiquement, seront dorénavant convertis en un droit exprimé en pourcentage des logements libérés dans l'année précédente, calculé par le bailleur. Ce pourcentage sera donc réévalué chaque année (en fonction de la rotation observée sur le parc l'année précédente).

Il convient pour intégrer ce nouveau fonctionnement :

1. De modifier par voie d'avenant la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Immobilière Atlantic Aménagement le 30 juin 2021, notamment ses dispositions relatives aux modalités de définition des logements réservés et de désignation des candidats pour ces logements.
 - D'adopter une convention triennale de gestion en flux.

Vu l'avis de la commission Politiques contractuelles, habitat et logement en date du 29 janvier 2024,

Vu l'avis du Bureau communautaire en date du 7 février 2024,

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité** (56 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver le nouveau dispositif de réservation de logements locatifs sociaux en flux, conformément aux nouvelles dispositions réglementaires,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant n°1 à la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Cali et Immobilière Atlantic Aménagement le 30 juin 2021 annexé à la présente délibération,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux 2024-2026 avec Immobilière Atlantic Aménagement annexée à la présente délibération.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne

16 février 2024

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
et par délégation

Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024_02_024-DE



Avenant n°1
à la Convention de réservation de logements sociaux entre
La Communauté d'Agglomération du Libournais
et Immobilière Atlantic Aménagement

Entre

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**, située 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

d'une part,

Et **IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**, dont l'adresse est 20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 Niort Cedex, et représenté par Monsieur Thierry SURE, Directeur Général, dûment habilité,

d'autre part.

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.

Considérant ces évolutions réglementaires, la Cali a conclu avec Immobilière Atlantic Aménagement, une convention triennale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

A ce titre, il convient de mettre en cohérence avec ladite convention, par voie d'avenant, la convention initiale de réservation de logements sociaux conclue entre les parties le 30 juin 2021.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : L'article 1 « Objet de la convention » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Immobilière Atlantic Aménagement est modifié comme suit :

La présente convention a pour objet d'arrêter les modalités de réservations de logements accordées par Immobilière Atlantic Aménagement en contrepartie des financements octroyés par la Cali pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements sociaux en application des articles L.441-1 et R.441-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les modalités de gestion en flux des réservations de logements sociaux sont précisées dans le cadre d'une autre convention.

ARTICLE 2 : L'article 2 « Modalités de définition des logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Immobilière Atlantic Aménagement est modifié comme suit :

En contrepartie de ses aides financières, La Cali disposera de droits de réservation correspondant à 10 % du nombre total de logements des programmes financés comportant un minimum de 5 logements, arrondis à l'entier le plus proche.

A la première mise en location d'un programme financé, Immobilière Atlantic Aménagement mettra à disposition de La Cali le nombre de logements réservés pour le programme financé.

Une réunion de présentation de la répartition des logements entre les différents réservataires sera prévue par Immobilière Atlantic Aménagement au minimum 6 mois avant la livraison de chaque résidence financée, en présence des représentants de la commune d'implantation et de La Cali.

Une annexe à la présente convention définit le nombre total de logements réservés par la Cali dans le parc d'Immobilière Atlantic Aménagement en précisant pour chaque programme financé :

- le nom du programme, l'adresse, la commune d'implantation,
- le nombre total de logements du programme,
- le montant de la participation financière de La Cali,
- le nombre de logements réservés pour La Cali,
- le cas échéant, les caractéristiques spécifiques des logements réservés (financements, typologies, logements adaptés, espace extérieur...),
- la date de mise en service de l'opération,
- la date de fin des réservations consenties à La Cali au titre de ce programme.

Cette annexe sera actualisée à chaque nouveau financement d'opération apporté par La Cali à Immobilière Atlantic Aménagement.

A compter de l'année suivant la première mise en location d'un programme, Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à se conformer aux modalités de détermination des logements mis à disposition de la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 3 : L'article 4 « Modalités de désignation des candidats sur les logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Immobilière Atlantic Aménagement est modifié comme suit :

- Première mise en location

Au minimum 3 mois avant la mise en location du programme financé, Immobilière Atlantic Aménagement signale à La Cali par mail à habitat@lacali.fr la date de disponibilité et les caractéristiques (localisation, typologie, financement, loyer, plan intérieur) du ou des logements qui lui sont réservés.

- A la rotation / remise en location

Immobilière Atlantic Aménagement se conformera aux modalités de remise à disposition des logements réservés à la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

Les modalités de désignation des candidats par le réservataire sont définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 4 : L'intégralité des autres dispositions de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Immobilière Atlantic Aménagement est conservée.

Fait à Libourne, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du
Libournais,

Immobilière Atlantic Aménagement,

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Thierry SURE
Directeur Général



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

Entre la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**, située 42 rue Jules Ferry
33500 LIBOURNE, représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

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

Et, IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT, dont l'adresse est 20 rue de Strasbourg -
CS 68729 - 79027 Niort Cedex, et représenté par Monsieur Thierry SURE, Directeur Général,
dûment habilité,

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, qui reprend les modalités de calcul définies aux articles 2 et 3 de la présente convention.

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 par la gestion en flux (assiette de référence)

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 toute autre exclusion réglementaire qui viendrait s'ajouter à celles-ci, la nature de l'exclusion sera précisée en annexe.

2-2 Estimation du nombre de logements libérés dans l'année

L'estimation du nombre de logements libérés dans l'année est calculée par l'application du taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire à l'assiette de référence définie ci-dessus.

2-3 Détermination de l'assiette du flux à répartir entre les réservataires

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux de réservation annuel, sont soustraits de l'estimation des logements libérés en année N, les logements 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, Convention intercommunale d'attribution 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 en stock 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 au titre de ses règlements d'intervention successifs en faveur du logement aidé, ou d'un apport de terrain.

A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation en stock 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.

Le nombre de logements mis à disposition annuellement du réservataire résulte de l'application du pourcentage du flux affecté au réservataire à l'assiette du flux définie à l'article 2-3.

En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires.

3-1 Orientation du flux

Les logements mis à disposition du réservataire sont identifiés par le bailleur, qui 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, même en cas de refus de l'attributaire (cf article 6-3).

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 la 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 réglementaires :

- 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).

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 réglementaires 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^oa).

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 **Libourne** le,

La CALI

Immobilière Atlantic Aménagement

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Thierry SURE
Directeur Général

ANNEXE : Bailleur Immobilière Atlantic Aménagement - Réservataire CALI – Flux et estimation du volume de mises à disposition année XXX

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 :

X 100 = % du flux annuel de logements

2. Exclusions spécifiques :

Logements concernés par un plan de vente :

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 XXXX (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 : En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires	



SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2024

DELIBERATION n° 2024-02-025 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 07/02/2024

L'an deux mille vingt quatre, le treize février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Saint Médard de Guizières, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 46

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau), Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Hélène ESTRADE, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Pierre MALVILLE, Philipe MARIGOT, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Joël CAURRAZE (suppléant de Jean-Philippe VIRONNEAU)

Absents : 22

Chantal GANTCH, Jean Claude ABANADES, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10

Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Joachim BOISARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT RÉFORME DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX MÉSOLIA ET CONVENTION DE GESTION EN FLUX 2024-2026

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des Politiques contractuelles, de l'Habitat et du Logement,

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,

Vu le règlement d'intervention de la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) en faveur de la production de logement locatif social en vigueur en date du 24 mars 2022,

Vu la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Mésolia le 10 mars 2020,

Considérant que la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali), en contrepartie des financements qu'elle alloue aux opérations des bailleurs sociaux, a contracté des droits de réservation de logements auprès de Mésolia,

Considérant qu'actuellement, la gestion s'effectue en « stock » et que les logements mis à disposition de la Communauté d'agglomération du Libournais sont identifiés à l'adresse,

Considérant que, suite aux évolutions réglementaires visées ci-dessus, les réservations doivent désormais être gérées en « flux » annuel, exprimé en pourcentage des logements libérés chaque année,

Ainsi, les droits de réservation de la Cali, considérés jusqu'alors en nombre de logements identifiés physiquement, seront dorénavant convertis en un droit exprimé en pourcentage des logements libérés dans l'année précédente, calculé par le bailleur. Ce pourcentage sera donc réévalué chaque année (en fonction de la rotation observée sur le parc l'année précédente).

Il convient pour intégrer ce nouveau fonctionnement :

1. De modifier par voie d'avenant la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Mésolia le 10 mars 2020, notamment ses dispositions relatives aux modalités de définition des logements réservés et de désignation des candidats pour ces logements.
 - D'adopter une convention triennale de gestion en flux.

Vu l'avis de la commission Politiques contractuelles, habitat et logement en date du 29 janvier 2024,

Vu l'avis du Bureau communautaire en date du 7 février 2024,

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité** (56 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver le nouveau dispositif de réservation de logements locatifs sociaux en flux, conformément aux nouvelles dispositions réglementaires,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant n°1 à la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Cali et Mésolia le 10 mars 2020 annexé à la présente délibération,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux 2024-2026 avec Mésolia annexée à la présente délibération.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne *16 février 2024*

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



[Signature]
Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024_02_025-DE



Avenant n°1
à la Convention de réservation de logements sociaux entre
La Communauté d'Agglomération du Libournais
et Mésolia

Entre

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**, située 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE,
représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

d'une part,

Et **MESOLIA**, Société Anonyme d'Hlm, dont le siège social est situé 16 Rue Henri Expert, immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 469201552 représentée par Monsieur
Emmanuel PICARD, Directeur Général,

d'autre part.

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.

Considérant ces évolutions réglementaires, la Cali a conclu avec Mésolia, une convention triennale de
gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

A ce titre, il convient de mettre en cohérence avec ladite convention, par voie d'avenant, la convention
initiale de réservation de logements sociaux conclue entre les parties le 10 mars 2020.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : L'article 1 « Objet de la convention » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Mésolia est modifié comme suit :

La présente convention a pour objet d'arrêter les modalités de réservations de logements accordées par Mésolia en contrepartie des financements octroyés par la Cali pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition et l'amélioration de logements sociaux en application des articles L.441-1 et R.441-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les modalités de gestion en flux des réservations de logements sociaux sont précisées dans le cadre d'une autre convention.

ARTICLE 2 : L'article 2 « Modalités de définition des logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Mésolia est modifié comme suit :

En contrepartie de ses aides financières, La Cali disposera de droits de réservation correspondant à 10 % du nombre total de logements des programmes financés comportant un minimum de 5 logements, arrondis à l'entier le plus proche.

A la première mise en location d'un programme financé, Mésolia mettra à disposition de La Cali le nombre de logements réservés pour le programme financé.

Une réunion de présentation de la répartition des logements entre les différents réservataires sera prévue par Mésolia au minimum 6 mois avant la livraison de chaque résidence financée, en présence des représentants de la commune d'implantation et de La Cali.

Une annexe à la présente convention définit le nombre total de logements réservés par la Cali dans le parc de Mésolia en précisant pour chaque programme financé :

- le nom du programme, l'adresse, la commune d'implantation,
- le nombre total de logements du programme,
- le montant de la participation financière de La Cali,
- le nombre de logements réservés pour La Cali,
- le cas échéant, les caractéristiques spécifiques des logements réservés (financements, typologies, logements adaptés, espace extérieur...),
- la date de mise en service de l'opération,
- la date de fin des réservations consenties à La Cali au titre de ce programme.

Cette annexe sera actualisée à chaque nouveau financement d'opération apporté par La Cali à Mésolia.

A compter de l'année suivant la première mise en location d'un programme, Mésolia s'engage à se conformer aux modalités de détermination des logements mis à disposition de la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 3 : L'article 4 « Modalités de désignation des candidats sur les logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Mésolia est modifié comme suit :

- Première mise en location

Au minimum 3 mois avant la mise en location du programme financé, Mésolia signale à La Cali par mail à habitat@lacali.fr la date de disponibilité et les caractéristiques (localisation, typologie, financement, loyer, plan intérieur) du ou des logements qui lui sont réservés.

- A la rotation / remise en location

Mésolia se conformera aux modalités de remise à disposition des logements réservés à la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

Les modalités de désignation des candidats par le réservataire sont définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 4 : L'intégralité des autres dispositions de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Mésolia est conservée.

Fait à Libourne, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du
Libournais,

Mésolia,

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Emmanuel PICARD
Directeur Général



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

Entre la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**, située 42 rue Jules Ferry
33500 LIBOURNE, représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

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

Et, MESOLIA, Société Anonyme d'Hlm, dont le siège social est situé 16 Rue Henri Expert,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro
469201552 représentée par Monsieur Emmanuel PICARD, Directeur Général,

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, qui reprend les modalités de calcul définies aux articles 2 et 3 de la présente convention.

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 par la gestion en flux (assiette de référence)

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 toute autre exclusion réglementaire qui viendrait s'ajouter à celles-ci, la nature de l'exclusion sera précisée en annexe.

2-2 Estimation du nombre de logements libérés dans l'année

L'estimation du nombre de logements libérés dans l'année est calculée par l'application du taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire à l'assiette de référence définie ci-dessus.

2-3 Détermination de l'assiette du flux à répartir entre les réservataires

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux de réservation annuel, sont soustraits de l'estimation des logements libérés en année N, les logements 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, Convention intercommunale d'attribution 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 en stock 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 au titre de ses règlements d'intervention successifs en faveur du logement aidé, ou d'un apport de terrain.

A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation en stock 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.

Le nombre de logements mis à disposition annuellement du réservataire résulte de l'application du pourcentage du flux affecté au réservataire à l'assiette du flux définie à l'article 2-3.

En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires.

3-1 Orientation du flux

Les logements mis à disposition du réservataire sont identifiés par le bailleur, qui 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, même en cas de refus de l'attributaire (cf article 6-3).

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 de 20 jours en zone tendue et 1 mois en zone détendue 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 la 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 réglementaires :

- 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).

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 réglementaires 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^oa).

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 **Libourne** le,

La CALI

MESOLIA

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Emmanuel PICARD
Directeur Général

ANNEXE : Bailleur Mésoïa - Réservataire CALI – Flux et estimation du volume de mises à disposition année 2024

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 : 3

Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur : 1448

$\times 100 = 0,002 \%$ **du flux annuel de logements**

2. Exclusions spécifiques :

Logements concernés par un plan de vente : 0

3. Estimation du volume de mises à disposition

Assiette de référence : **1448**



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 2024 (hors logements voués à la démolition et/ou intégrés dans un plan de vente)	1448
Taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire, ou moyenne des 3 dernières années si aucune libération en N-1	5%
Estimation du nombre de logements libérés dans l'année	72
Estimation du nombre de logements nécessaires aux mutations internes	7
Estimation du nombre de relogements nécessaires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain / ORCOD / Habitat indigne	0
Estimation du nombre de logements dans l'assiette du flux	65
Part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire <i>La part du flux annuel étant inférieure à 1% pour l'année en cours, il est convenu entre les parties d'arrondir à l'entier supérieur</i>	1%
Estimation du nombre de logement mis à disposition du réservataire : <i>En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires</i> <i>Il peut être convenu entre les parties un nombre de logements mis à disposition supérieur au droit calculé</i>	3



SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2024

DELIBERATION n° 2024-02-026 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 07/02/2024

L'an deux mille vingt quatre, le treize février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Saint Médard de Guizières, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 46

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau),, Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Hélène ESTRADE, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Joël CAURRAZE (suppléant de Jean-Philippe VIRONNEAU)

Absents : 22

Chantal GANTCH, Jean Claude ABANADES, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10

Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Joachim BOISARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT RÉFORME DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX NOALIS ET CONVENTION DE GESTION EN FLUX 2024-2026

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des Politiques contractuelles, de l'Habitat et du Logement,

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,

Vu le règlement d'intervention de la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) en faveur de la production de logement locatif social en vigueur en date du 24 mars 2022,

Vu la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Noalis le 10 mars 2020,

Considérant que la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali), en contrepartie des financements qu'elle alloue aux opérations des bailleurs sociaux, a contracté des droits de réservation de logements auprès de Noalis,

Considérant qu'actuellement, la gestion s'effectue en « stock » et que les logements mis à disposition de la Communauté d'agglomération du Libournais sont identifiés à l'adresse,

Considérant que, suite aux évolutions réglementaires visées ci-dessus, les réservations doivent désormais être gérées en « flux » annuel, exprimé en pourcentage des logements libérés chaque année,

Ainsi, les droits de réservation de la Cali, considérés jusqu'alors en nombre de logements identifiés physiquement, seront dorénavant convertis en un droit exprimé en pourcentage des logements libérés dans l'année précédente, calculé par le bailleur. Ce pourcentage sera donc réévalué chaque année (en fonction de la rotation observée sur le parc l'année précédente).

Il convient pour intégrer ce nouveau fonctionnement :

1. De modifier par voie d'avenant la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Noalis le 10 mars 2020, notamment ses dispositions relatives aux modalités de définition des logements réservés et de désignation des candidats pour ces logements.
 - D'adopter une convention triennale de gestion en flux.

Vu l'avis de la commission Politiques contractuelles, habitat et logement en date du 29 janvier 2024,
Vu l'avis du Bureau communautaire en date du 7 février 2024,

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité (56** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver le nouveau dispositif de réservation de logements locatifs sociaux en flux, conformément aux nouvelles dispositions réglementaires,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant n°1 à la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Cali et Noalis le 10 mars 2020 annexé à la présente délibération,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux 2024-2026 avec Noalis annexée à la présente délibération.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne

16 février 2024

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
et par délégation

Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024_02_026-DE



Avenant n°1
à la Convention de réservation de logements sociaux entre
La Communauté d'Agglomération du Libournais
et Noalis

Entre

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**, située 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE,
représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

d'une part,

Et **NOALIS**, dont l'adresse est 11 Rue d'Iéna – CS 52119 – 16021 Angoulême Cedex, et représenté par
Madame Elodie AMBLARD, Directrice, dûment habilitée,

d'autre part.

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.

Considérant ces évolutions réglementaires, la Cali a conclu avec Noalis, une convention triennale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

A ce titre, il convient de mettre en cohérence avec ladite convention, par voie d'avenant, la convention initiale de réservation de logements sociaux conclue entre les parties le 10 mars 2020.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : L'article 1 « Objet de la convention » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Noalis est modifié comme suit :

La présente convention a pour objet d'arrêter les modalités de réservations de logements accordées par Noalis en contrepartie des financements octroyés par la Cali pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition et l'amélioration de logements sociaux en application des articles L.441-1 et R.441-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les modalités de gestion en flux des réservations de logements sociaux sont précisées dans le cadre d'une autre convention.

ARTICLE 2 : L'article 2 « Modalités de définition des logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Noalis est modifié comme suit :

En contrepartie de ses aides financières, La Cali disposera de droits de réservation correspondant à 10 % du nombre total de logements des programmes financés comportant un minimum de 5 logements, arrondis à l'entier le plus proche.

A la première mise en location d'un programme financé, Noalis mettra à disposition de La Cali le nombre de logements réservés pour le programme financé.

Une réunion de présentation de la répartition des logements entre les différents réservataires sera prévue par Noalis au minimum 6 mois avant la livraison de chaque résidence financée, en présence des représentants de la commune d'implantation et de La Cali.

Une annexe à la présente convention définit le nombre total de logements réservés par la Cali dans le parc de Noalis en précisant pour chaque programme financé :

- le nom du programme, l'adresse, la commune d'implantation,
- le nombre total de logements du programme,
- le montant de la participation financière de La Cali,
- le nombre de logements réservés pour La Cali,
- le cas échéant, les caractéristiques spécifiques des logements réservés (financements, typologies, logements adaptés, espace extérieur...),
- la date de mise en service de l'opération,
- la date de fin des réservations consenties à La Cali au titre de ce programme.

Cette annexe sera actualisée à chaque nouveau financement d'opération apporté par La Cali à Noalis.

A compter de l'année suivant la première mise en location d'un programme, Noalis s'engage à se conformer aux modalités de détermination des logements mis à disposition de la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 3 : L'article 4 « Modalités de désignation des candidats sur les logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Noalis est modifié comme suit :

- Première mise en location

Au minimum 3 mois avant la mise en location du programme financé, Noalis signe à La Cali par mail à habitat@lcali.fr la date de disponibilité et les caractéristiques (localisation, typologie, financement, loyer, plan intérieur) du ou des logements qui lui sont réservés.

- A la rotation / remise en location

Noalis se conformera aux modalités de remise à disposition des logements réservés à la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

Les modalités de désignation des candidats par le réservataire sont définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 4 : L'intégralité des autres dispositions de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Noalis est conservée.

Fait à Libourne, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du
Libournais,

Noalis,

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Elodie AMBLARD
Directrice



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

Entre la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**, située 42 rue Jules Ferry
33500 LIBOURNE, représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

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

Et, NOALIS, dont l'adresse est 11 Rue d'Iéna – CS 52119 – 16021 Angoulême Cedex, et
représenté par Madame Elodie AMBLARD, Directrice, dûment habilitée,

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, qui reprend les modalités de calcul définies aux articles 2 et 3 de la présente convention.

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 par la gestion en flux (assiette de référence)

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 toute autre exclusion réglementaire qui viendrait s'ajouter à celles-ci, la nature de l'exclusion sera précisée en annexe.

2-2 Estimation du nombre de logements libérés dans l'année

L'estimation du nombre de logements libérés dans l'année est calculée par l'application du taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire à l'assiette de référence définie ci-dessus.

2-3 Détermination de l'assiette du flux à répartir entre les réservataires

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux de réservation annuel, sont soustraits de l'estimation des logements libérés en année N, les logements 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, Convention intercommunale d'attribution 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 en stock 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 au titre de ses règlements d'intervention successifs en faveur du logement aidé, ou d'un apport de terrain.

A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation en stock 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.

Le nombre de logements mis à disposition annuellement du réservataire résulte de l'application du pourcentage du flux affecté au réservataire à l'assiette du flux définie à l'article 2-3.

En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires.

3-1 Orientation du flux

Les logements mis à disposition du réservataire sont identifiés par le bailleur, qui 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, même en cas de refus de l'attributaire (cf article 6-3).

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 la 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 réglementaires :

- 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).

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 réglementaires 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^oa).

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 **Libourne** le,

La CALI

NOALIS

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Elodie AMBLARD
Directrice

ANNEXE : Bailleur Noalis - Réservataire CALI – Flux et estimation du volume de mises à disposition année 2024

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 : 3

Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur : 33

$3 \div 33 \times 100 = 10\%$ **du flux annuel de logements**

2. Exclusions spécifiques :

Logements concernés par un plan de vente : 0

3. Estimation du volume de mises à disposition

Assiette de référence : 4



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 2024 (hors logements voués à la démolition et/ou intégrés dans un plan de vente)	33
Taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire, ou moyenne des 3 dernières années si aucune libération en N-1	12,12 %
Estimation du nombre de logements libérés dans l'année	4
Estimation du nombre de logements nécessaires aux mutations internes	0
Estimation du nombre de relogements nécessaires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain / ORCOD / Habitat indigne	0
Estimation du nombre de logements dans l'assiette du flux	4
Part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire	10 %
Estimation du nombre de logement mis à disposition du réservataire : En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires	0,4



SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2024

DELIBERATION n° 2024-02-027 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 07/02/2024

L'an deux mille vingt quatre, le treize février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Saint Médard de Guizières, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 46

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau), Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Hélène ESTRADE, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Pierre MALVILLE, Philipe MARIGOT, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Joël CAURRAZE (suppléant de Jean-Philippe VIRONNEAU)

Absents : 22

Chantal GANTCH, Jean Claude ABANADES, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10

Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Joachim BOISARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT
RÉFORME DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX
ENÉAL ET CONVENTION DE GESTION EN FLUX 2024-2026

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240213-2024_02_027-DE

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des Politiques contractuelles, de l'Habitat et du Logement,

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,

Vu le règlement d'intervention de la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) en faveur de la production de logement locatif social en vigueur en date du 24 mars 2022,

Vu la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Enéal le 30 juin 2021,

Considérant que la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali), en contrepartie des financements qu'elle alloue aux opérations des bailleurs sociaux, a contracté des droits de réservation de logements auprès d'Enéal,

Considérant qu'actuellement, la gestion s'effectue en « stock » et que les logements mis à disposition de la Communauté d'agglomération du Libournais sont identifiés à l'adresse,

Considérant que, suite aux évolutions réglementaires visées ci-dessus, les réservations doivent désormais être gérées en « flux » annuel, exprimé en pourcentage des logements libérés chaque année,

Ainsi, les droits de réservation de la Cali, considérés jusqu'alors en nombre de logements identifiés physiquement, seront dorénavant convertis en un droit exprimé en pourcentage des logements libérés dans l'année précédente, calculé par le bailleur. Ce pourcentage sera donc réévalué chaque année (en fonction de la rotation observée sur le parc l'année précédente).

Il convient pour intégrer ce nouveau fonctionnement :

1. De modifier par voie d'avenant la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) et Enéal le 30 juin 2021, notamment ses dispositions relatives aux modalités de définition des logements réservés et de désignation des candidats pour ces logements.
 - D'adopter une convention triennale de gestion en flux.

Vu l'avis de la commission Politiques contractuelles, habitat et logement en date du 29 janvier 2024,
Vu l'avis du Bureau communautaire en date du 7 février 2024,

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité (56)** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver le nouveau dispositif de réservation de logements locatifs sociaux en flux, conformément aux nouvelles dispositions réglementaires,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant n°1 à la convention de réservation de logements sociaux conclue entre la Cali et Enéal le 30 juin 2021 annexé à la présente délibération,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux 2024-2026 avec Enéal annexée à la présente délibération.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le
16 février 2024
Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

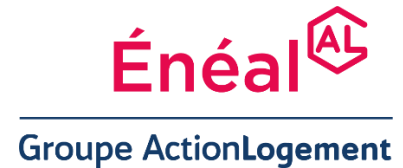
Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024_02_027-DE



Avenant n°1
à la Convention de réservation de logements sociaux entre
La Communauté d'Agglomération du Libournais
et Énéal

Entre

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS, située 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE,
représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

d'une part,

Et ENEAL, dont l'adresse est 12 Rue Chantecrit – BP222-33042 Bordeaux Cedex, et représenté par
Monsieur Mario Bastone, Directeur Général, dûment habilité,

d'autre part.

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.

Considérant ces évolutions réglementaires, la Cali a conclu avec Énéal, une convention triennale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

A ce titre, il convient de mettre en cohérence avec ladite convention, par voie d'avenant, la convention initiale de réservation de logements sociaux conclue entre les parties le 30 juin 2021.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : L'article 1 « Objet de la convention » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Enéal est modifié comme suit :

La présente convention a pour objet d'arrêter les modalités de réservations de logements accordées par Enéal en contrepartie des financements octroyés par la Cali pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition et l'amélioration de logements sociaux en application des articles L.441-1 et R.441-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les modalités de gestion en flux des réservations de logements sociaux sont précisées dans le cadre d'une autre convention.

ARTICLE 2 : L'article 2 « Modalités de définition des logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Enéal est modifié comme suit :

En contrepartie de ses aides financières, La Cali disposera de droits de réservation correspondant à 10 % du nombre total de logements des programmes financés comportant un minimum de 5 logements, arrondis à l'entier le plus proche.

A la première mise en location d'un programme financé, Enéal mettra à disposition de La Cali le nombre de logements réservés pour le programme financé.

Une réunion de présentation de la répartition des logements entre les différents réservataires sera prévue par Enéal au minimum 6 mois avant la livraison de chaque résidence financée, en présence des représentants de la commune d'implantation et de La Cali.

Une annexe à la présente convention définit le nombre total de logements réservés par la Cali dans le parc d'Enéal en précisant pour chaque programme financé :

- le nom du programme, l'adresse, la commune d'implantation,
- le nombre total de logements du programme,
- le montant de la participation financière de La Cali,
- le nombre de logements réservés pour La Cali,
- le cas échéant, les caractéristiques spécifiques des logements réservés (financements, typologies, logements adaptés, espace extérieur...),
- la date de mise en service de l'opération,
- la date de fin des réservations consenties à La Cali au titre de ce programme.

Cette annexe sera actualisée à chaque nouveau financement d'opération apporté par La Cali à Enéal.

A compter de l'année suivant la première mise en location d'un programme, Enéal s'engage à se conformer aux modalités de détermination des logements mis à disposition de la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 3 : L'article 4 « Modalités de désignation des candidats sur les logements réservés » de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Enéal est modifié comme suit :

- Première mise en location

Au minimum 3 mois avant la mise en location du programme financé, Enéal signale à La Cali par mail à habitat@lacali.fr la date de disponibilité et les caractéristiques (localisation, typologie, financement, loyer, plan intérieur) du ou des logements qui lui sont réservés.

- A la rotation / remise en location

Enéal se conformera aux modalités de remise à disposition des logements réservés à la Cali définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

Les modalités de désignation des candidats par le réservataire sont définies dans la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux conclue par ailleurs entre les parties.

ARTICLE 4 : L'intégralité des autres dispositions de la convention de réservation de logements sociaux entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et Enéal est conservée.

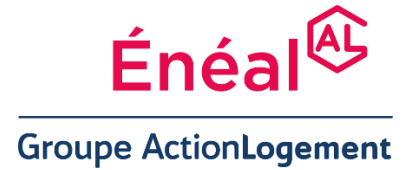
Fait à Libourne, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du
Libournais,

Enéal,

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Mario BASTONE
Directeur Général



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

Entre la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**, située 42 rue Jules Ferry
33500 LIBOURNE, représentée par Monsieur Philippe BUISSON, Président,

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

Et, ENEAL, dont l'adresse est 12 Rue Chantecrit – BP222-33042 Bordeaux Cedex, et
représenté par Monsieur Mario Bastone, Directeur Général, dûment habilité,

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, qui reprend les modalités de calcul définies aux articles 2 et 3 de la présente convention.

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 par la gestion en flux (assiette de référence)

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 toute autre exclusion réglementaire qui viendrait s'ajouter à celles-ci, la nature de l'exclusion sera précisée en annexe.

2-2 Estimation du nombre de logements libérés dans l'année

L'estimation du nombre de logements libérés dans l'année est calculée par l'application du taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire à l'assiette de référence définie ci-dessus.

2-3 Détermination de l'assiette du flux à répartir entre les réservataires

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux de réservation annuel, sont soustraits de l'estimation des logements libérés en année N, les logements 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, Convention intercommunale d'attribution 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 en stock 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 au titre de ses règlements d'intervention successifs en faveur du logement aidé, ou d'un apport de terrain.

A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation en stock 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.

Le nombre de logements mis à disposition annuellement du réservataire résulte de l'application du pourcentage du flux affecté au réservataire à l'assiette du flux définie à l'article 2-3.

En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires.

3-1 Orientation du flux

Les logements mis à disposition du réservataire sont identifiés par le bailleur, qui 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, même en cas de refus de l'attributaire (cf article 6-3).

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 correspondant à la moitié du préavis 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 la 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 réglementaires :

- 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).

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 réglementaires 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^oa).

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 **Libourne** le,

La CALI

ENEAL

Philippe BUISSON
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Mario BASTONE
Directeur Général

ANNEXE : Bailleur Enéal - Réservataire CALI – Flux et estimation du volume de mises à disposition année XXX

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 :

$\times 100 = \% \text{ du flux annuel de logements}$

2. Exclusions spécifiques :

Logements concernés par un plan de vente :

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 XXXX (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 : En cas de chiffre décimal, le nombre de logements mis à disposition pourra être arrondi au supérieur ou inférieur, en équilibrant d'une année sur l'autre entre les différents réservataires	