

AR Prefecture

006-210600110-20231114-141123\_11-DE  
Reçu le 16/11/2023

Groupe ActionLogement

**LOGOS Réservataire/Bailleur**

# Convention de gestion en flux des réservations des logements sociaux

Entre

In'li Paca

**Et le réservataire XXXX**

## La présente convention est établie entre :

D'une part :

**In'li Paca** représenté par son Directeur Général, M. Philippe SAGNES,

Ci-après, dénommée « *le bailleur* »

Et d'autre part :

-- **xxxxxx**, représentée par son Maire, **Monsieur** \_\_\_\_\_ dûment habilité aux fins de la présente, par délibération n° \_\_\_\_\_ du Conseil municipal du \_\_\_\_\_,

Ci-après, dénommée « *le réservataire* »

Ci-après dénommées collectivement les « **parties** » ou individuellement une « **partie** ».

## AR Prefecture

006-210600110-20231114-141123\_11-DE  
Reçu le 14/11/23

### Sommaire

Préambule .....	2
Article 1 : Objet de la convention .....	6
Article 2 : Composantes du flux (calcul de l'assiette de logements soumis au flux) .....	6
Article 3 : Objectif et détermination du flux de logements mis à disposition du réservataire .....	8
Article 4 : Les modalités de gestion de la réservation .....	8
Article 5 : La proposition et l'attribution de logement - CALEOL.....	10
Article 6 : Suivi - Evaluation du dispositif.....	11
Article 7 : Règlement des litiges .....	14
Article 8 : Durée de la convention – Modalités de révision et d'adaptation .....	14
Article 9 : Informatique et libertés .....	15
Annexes .....	18
Annexe 1 : Calcul des droits de réservation du réservataire pour l'année N .....	18
Annexe 2 : Objectifs qualitatifs des logements orientés vers le réservataire.....	19
Annexe 3 : Fiche de présentation des caractéristiques du logement.....	20
Annexe 4 : Eléments d'état des lieux et de diagnostic à l'échelle de la Métropole Nice Côte d'Azur et modalités retenues pour les opérations ANRU et hors ANRU .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

La gestion en flux constitue un volet de la Réforme des attributions de logements locatifs sociaux issu de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) et la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

L'Etat, les communes, les collectivités locales et territoriales et Action logement participent à la production de logements sociaux par des subventions, des prêts ou apports fonciers ou en garantissant les emprunts. Ils sont nommés réservataires car en contrepartie de ce soutien financier, ils bénéficient d'un droit de réservation sur les logements ainsi financés. Ce droit de réservation s'exerce concrètement par la possibilité qui leur est offerte de proposer au propriétaire-bailleur trois candidats que la Commission d'Attribution étudiera.

La gestion en flux est une nouvelle méthode de répartition des logements libérés. Elle rompt le lien entre un logement physiquement identifié et le contingent de réservation.

La gestion en flux s'exerce par bailleur et par réservataire et se traduit par une convention bilatérale entre chaque bailleur et chaque réservataire.

Le passage à la gestion en flux s'inscrit dans la continuité de la politique publique et des actions d'ores et déjà engagées avec l'ensemble des acteurs du logement social pour mettre en œuvre la réforme des attributions en cours depuis 2014 : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), orientations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), cotation de la demande de logement social, ....

L'échéance réglementaire pour le passage à la gestion en flux est fixée au 24 novembre 2023. L'année 2024 sera une année d'expérimentation.

## **Eléments de contexte, enjeux, objectifs et démarche**

*La Métropole Nice Côte d'Azur, un territoire en tension engagé dans la Réforme des attributions*

- 51 communes, 550 000 habitants
- **37 290** Logements Locatifs Sociaux (LLS) – (inventaires SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2022)
- Taux de LLS : **12,89 %**, dont Nice 14,2 %
- 11 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville situés sur 6 communes
- Forte tension sur la demande de logement social :
  - 26 263 demandes pour 2 248 attributions, (1 attribution pour 12 demandes)
  - Délai d'attribution moyen : 29 mois (30 mois pour la Ville de Nice)

*Quelques dates clés de la réforme des attributions sur le territoire*

- Avril 2016 : Installation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Mars 2019 : Adoption du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information au Demandeur (PPGDID)

**AR Prefecture**

006-210600110-20231114-141123\_11-DE

Reçu le 16/11/2023

**Novembre 2020 : Approbation de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**

- 2021-2022 : Engagement des travaux sur la cotation de la demande et expérimentation
- Février 2023 : Mise en place de la cotation de la demande de logement social
- Novembre 2023 : Passage à la gestion en flux

*Les enjeux et objectifs de la gestion en flux*

La gestion en flux vise à apporter plus de fluidité dans le parc social et à élargir les possibilités de réponse aux demandes de logement.

Les enjeux et objectifs qui en découlent sont les suivants :

- Maintenir les prérogatives des réservataires, concernant la gestion des attributions ;
- Garantir la mixité sociale et l'équilibre de peuplement ;
- S'assurer du bon fonctionnement du parc social dans les communes. A ce titre une politique d'attribution mesurée et équilibrée est indispensable en tenant compte des spécificités des territoires, du quartier et du logement ;
- Optimiser l'adéquation entre l'offre et la demande ;
- Favoriser les parcours résidentiels.

*Les documents cadres de la Métropole à prendre en compte dans la gestion en flux*

- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information au Demandeur de logement social (PPGDID) approuvé le 22/03/2019 et son volet cotation approuvé le 14/12/2022 ;
- La Convention intercommunale d'attribution approuvée le 27/11/2020, signée en date du 09/03/2023 ;
- La convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Nice Côte d'Azur (NPRU) approuvée par délibération du Conseil métropolitain du 27/11/2020 ;
- La charte de relogement pour les projets de renouvellement urbain au titre du NPRU approuvée par délibération du Conseil métropolitain du 27/11/2020 et signée en date du 13/12/2021 ;
- La charte de relogement pour l'opération de rénovation urbaine « restructuration du quartier Porte-de-France signée en date du 13/07/2022.

*La démarche partenariale pour le passage à la gestion en flux*

Les travaux pour le passage à la gestion en flux ont démarré en 2021 et ont été menés en lien avec la Démarche régionale pilotée par la DREAL PACA, l'Association Régionale HLM PACA Corse et Action Logement qui a engendré un partenariat positif et dynamique mené avec l'ensemble des acteurs concernés : la DDETS des Alpes-Maritimes et l'ensemble des bailleurs sociaux et des réservataires du territoire.

## **Orientations partagées pour le passage à la gestion en flux sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur**

- **Mise à disposition des logements et fonctionnement des attributions**
  - Maintenir les échanges entre les bailleurs et les réservataires au moment de la mise à disposition de logements pour préciser le cas échéant les caractéristiques du logement ou le profil des candidats afin de garantir le fléchage de logements adaptés aux publics ;
  - Assurer la concertation avec les réservataires en amont de la livraison de programmes neufs, mais aussi pour les logements situés dans des résidences fragiles.
  
- **Droits de réservations**
  - Création d'un contingent Métropole en contre partie des subventions accordées aux bailleurs en faveur de la production de logements sur le territoire, avec une gestion cédée aux communes.
  
- **Qualification du flux et mixité sociale**
  - Assurer la mixité sociale et l'équilibre de peuplement ;
  - Favoriser les mutations dans le cadre d'un travail partenarial
  - Répondre aux besoins de relogements des ménages des opérations de renouvellement urbain ANRU et hors ANRU
  
- **Gouvernance, suivi et mise en œuvre des conventions**
  - Maintenir une proximité entre les Bailleurs et les réservataires tout au long de la procédure d'attribution notamment concernant la mise à disposition de logements non réservés aux réservataires ;
  - Assurer le suivi des conventions, notamment à travers les bilans intermédiaires et échanges organisés et animés dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement de la Métropole Nice Côte d'Azur ;

### **Cadre réglementaire et contenu de la convention**

Conformément aux dispositions de l'article L.441-I du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, la présente convention détermine la réservation d'un flux annuel de logements d'une partie du patrimoine locatif du bailleur.

Le flux annuel de logements mis à disposition est fixé au prorata des droits de réservation acquis par le réservataire à la date de signature de la présente convention conformément à l'état des lieux et pour chacun des départements. Les subventions, prêts ou apports fonciers accordés pour la réalisation des opérations sont également pris en compte dans le calcul du flux.

En application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur d'un public prioritaire (mentionnées du troisième au dix-huitième alinéas de l'article L. 441-I).

Sur des territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-I, la convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions en cohérence avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL) et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution (CIA).

La présente convention définit :

- l'objet de la convention ;
- les composantes du flux (calcul de l'assiette de logements soumis au flux) ;
- l'objectif et la détermination du flux;
- les modalités de gestion de réservation ;
- la proposition et l'attribution de logement – CALEOL ;
- le suivi et l'évaluation du dispositif ;
- les modalités de règlement des litiges ;
- la durée de la convention et les modalités de révision et d'adaptation ;
- les modalités de traitement des données personnelles - Confidentialités Informatique et libertés.

La convention fait l'objet de quatre annexes :

- l'annexe 1 précise les modalités de calcul des droits de réservation du réservataire pour l'année N+1 ;
- l'annexe 2 précise l'état des lieux du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné ;
- l'annexe 3 précise le contenu de la fiche de présentation des caractéristiques du logement.
- L'annexe 4 présente les éléments d'état des lieux et de diagnostic à l'échelle de la Métropole Nice Côte d'Azur ainsi que les modalités retenues pour les opérations ANRU et Hors ANRU.

Les annexes 1 et 2 sont modifiées annuellement afin de tenir compte des éléments de bilans, des nouveaux besoins identifiés et de l'évolution des textes relatifs aux attributions de logements.

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

La convention bilatérale de gestion en flux a pour objet la définition des modalités du passage à la gestion en flux et de mise en œuvre des droits de réservation de la commune de XXXX

La loi ELAN est venue modifier les modalités de gestion de réservation des logements sociaux des organismes d'Hlm.

L'objectif du passage à la gestion en flux est d'assurer davantage de fluidité dans le parc social, de mieux répondre aux demandes de logement dans leur diversité (en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande). C'est aussi un levier pour renforcer l'égalité des chances en permettant plus de mixité sociale sur nos territoires.

La convention vise à mettre en œuvre une gestion mutualisée des flux d'attribution en privilégiant une logique de publics à une logique de filière dans la mesure où les logements ne sont plus affiliés à un réservataire donné.

Sur le principe d'une gestion mutualisée du flux, le bailleur et le réservataire s'engagent à gérer les flux d'attributions en prenant en compte :

- les orientations et objectifs des politiques intercommunales d'attribution définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunales d'Attribution (CIA) ; les chartes de relogements ANRU/Hors ANRU signées sur le territoire ;
- les ménages prioritaires mentionnées à l'article L. 441-I CCH.

## **Article 2 : Composantes du flux (calcul de l'assiette de logements soumis au flux)**

a) Le patrimoine du bailleur, objet de la convention de réservation, renvoie au patrimoine concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (CCH) dont notamment les logements appartenant ou gérés par le bailleur :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État (financement antérieur à 1977) ;
- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L411-6 du CCH.

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) et sur la base des données transmises annuellement par le bailleur et recensées au sein des états des lieux fiabilisés.

b) Sont exclus de la gestion en flux (loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique dite loi Elan, loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) :

- les logements des sociétés d'économie mixte agréées n'ouvrant pas droit à l'APL ;

les structures médico-sociales, les CHRS, les foyers de travailleurs migrants, les résidences services et les résidences universitaires ;

- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et construits ou acquis sur fonds propres ou prêts banalisés ;
- les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ;
- les logements réservés par les établissements publics de santé ;
- les programmes faisant l'objet d'une opération de vente ;
- les logements voués à la démolition à échéance des déclarations d'intention de démolir ou bien de celles figurant en Comité Nationale d'Engagement.

c) Est soustrait du flux au titre du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux :

le volume de logements nécessaire pour accueillir des ménages concernés par :

- une opération de renouvellement urbain dit ANRU ou de rénovation urbaine (relogements NPNRU, relogements hors ANRU avec charte de relogement signée sur le territoire et ORCOD-IN, relogements nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne (LHI) ;
- une demande de mutation à l'intérieur du parc social du bailleur.

Pour précision, l'estimation du flux annuel s'exprime comme suit :

Les logements concernés par les présentes dispositions figurent au répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) et comme décrit à l'article 2 alinéa (a).

Les logements figurant à l'article 2 alinéa (b) sont **légalement** exclus de l'assiette de calcul.

**L'assiette** prendre en compte correspond donc à la liste des logements RPLS moins la liste des logements figurant dans l'article 2 alinéa (b).

**Le flux** s'obtient par la multiplication du nombre de logements figurant dans l'assiette par le taux de rotation du bailleur constaté l'année passée sur ce même périmètre (assiette).

Enfin, sont soustraits du flux, le volume de logements nécessaire pour mener à bien des mutations internes dans le parc du bailleur et des relogements dans le cadre d'opérations ANRU/Hors ANRU, ORCOD (IN) ou LHI et des logements nécessaires aux relogements des ménages dans le cadre d'une opération de vente.



## 2.2. Cas particulier des projets de renouvellement urbain

Le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur est concerné par des opérations de rénovation urbaine pour lesquelles des chartes de relogements ont été signées.

Le volume de logements estimé pour répondre aux besoins de relogements de ces opérations de renouvellement urbain correspond aux engagements et objectifs de solidarité inter-bailleurs fixés et partagés avec l'ensemble des bailleurs du territoire (annexe 4.3).

### Article 3 : Objectif et détermination du flux de logements mis à disposition du réservataire

La part du flux annuel ou volume estimé de logements mis à disposition du réservataire est exprimée en pourcentage. Elle correspond au taux de réservation établi à l'issue de la phase d'état des lieux des réservations, et des échanges entre les bailleurs et les réservataires dans le cadre du passage à la gestion en flux.

Les différentes parties ont abouti au taux de réservation suivant :

**Au 31 décembre 2022, la part du parc locatif social du bailleur réservé au profit de xxxxx est de 38,53 % à l'échelle de la commune.**

Ce taux de réservation détermine la part du flux qui sera mise à disposition du réservataire.

Ce taux sera actualisé chaque année avant le 28 février afin d'intégrer les éventuelles variations du parc de logements (sorties du parc et mises en service) et/ou en fonction de nouvelles contreparties qui auraient été négociées.

### Article 4 : Les modalités de gestion de la réservation

La mise à disposition du logement par le bailleur vaut décompte dans l'objectif.

*Remarque sur l'orientation qualitative des logements :*

*L'état des lieux partagé avec le bailleur et les contributions qualitatives des réservataires ont permis d'établir un état représentatif des droits acquis par le réservataire au regard notamment de la localisation communale (répartition QPV/hors QPV), le financement (PLAI/PLUS/PLS), et la typologie des logements et d'exprimer les besoins pour le réservataire.*

*Le bailleur s'efforcera donc de proposer au réservataire une répartition du flux correspondant au plus près aux droits acquis et financements selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine et des équilibres de peuplement. A cet égard, les parties se concerteront autant que de besoin.*

*Le bailleur et le réservataire veilleront également à respecter les objectifs de mixité sociale et d'attributions aux publics prioritaires fixés par la réglementation en vigueur ainsi que dans les documents locaux, tout en étant vigilant aux équilibres de peuplement notamment dans le choix et la temporalité des logements proposés aux réservataires. Une vigilance particulière est attendue sur l'orientation des logements répondant à des besoins spécifiques (notamment PLAI adapté, PMR, ...).*

#### 4.1. La mise à disposition et la désignation dans le parc existant

Le bailleur s'engage à mettre à la disposition du réservataire les logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif indiqué à l'article 3 et ce, dès réception d'un congé formulé par un ménage et pour le parc mentionné à l'article 2.

Les mises à disposition de logement à destination du réservataire devront, autant que faire se peut, être lissées sur l'ensemble de l'année.

La transmission des informations se fait par voie écrite entre le réservataire et le bailleur, soit par mail (préférentiellement) soit par courrier (exceptionnellement).

Les services du réservataire et du bailleur s'informent mutuellement de toutes modifications concernant leurs interlocuteurs respectifs. Ils s'engagent à tous les stades de la procédure à une information mutuelle et réciproque.

Le bailleur renseigne le réservataire sur les caractéristiques relatives aux logements qu'il lui oriente selon les termes de l'annexe 3 (fiche de présentation).

Le bailleur s'engage à tendre vers l'état des lieux exposé dans l'annexe 2 portant sur la localisation communale dont la répartition QPV/hors QPV, le financement (PLAI/PLUS/PLS), et la typologie des logements proposés.

Le réservataire s'engage à proposer au moins 3 candidatures dans les 30 jours qui suivent la mise à disposition.

En cas d'impossibilité pour le réservataire de désigner des candidats, ce dernier s'engage à informer le bailleur dans les meilleurs délais après la mise à disposition.

Dans cette hypothèse, ou en cas de délai dépassé, l'organisme n'est plus tenu de maintenir la proposition de logement au réservataire et pourra procéder à la désignation de candidats pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire. Dans tous les cas, chaque mise à disposition au réservataire, sera comptabilisée pour l'atteinte des objectifs de flux annuels.

En cas de proposition de moins de 3 candidats, le réservataire s'engage à informer le bailleur par écrit de l'insuffisance du nombre de candidats. Le bailleur s'autorise alors à compléter ou non la liste des candidats à partir du fichier de la demande locative sociale pour le logement proposé.

Si à la fin de la procédure d'attribution, le logement reste vacant faute de candidats, aux motifs de désistement ou de refus des candidats et cela à l'issue du délai imparti de 30 jours, le logement sera décompté du flux du réservataire. Le logement fera l'objet d'une nouvelle mise à disposition auprès d'un autre réservataire par courriel.

#### **4.2. Modalités de concertation particulières à destination des nouveaux programmes conventionnés**

Au moment de la livraison d'un nouveau programme immobilier conventionné, le nombre de logements proposés au réservataire est proportionnel aux droits acquis au titre du R.441-5-3

et R.441-54 du Code de la construction et de l'habitation (subventions, participation financière, garantie d'emprunt, octroi de terrain, ...). Il est rappelé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux (gestion en stock pour la première mise en location).

En amont de la livraison, le bailleur transmet les caractéristiques de l'opération ainsi que l'ensemble des logements à répartir aux réservataires concernés. Après échanges entre les parties sur la typologie, le financement, l'accessibilité, ...), le bailleur émet une proposition de répartition des logements entre les réservataires en fonction des caractéristiques et du financement de l'opération.

Une réunion de concertation facultative, organisée par le bailleur en présence de tous les réservataires, détermine la répartition finale. Cette réunion peut être organisée à l'initiative du bailleur ou du réservataire en fonction des caractéristiques du programme (nombre de logements, programme et partenariats innovants, ...).

Cette répartition est communiquée à tous les participants dans le cadre d'un relevé de décision transmis dans un délai qui ne peut être inférieur à quatre mois précédent la livraison dudit programme.

#### **Article 5 : La proposition et l'attribution de logement - CALEOL**

Cet article ne s'oppose pas aux bailleurs qui ne sont pas soumis à la mise en œuvre d'une CALEOL.

Le réservataire reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), accompagnées des ordres du jour, avant la tenue de la CALEOL.

Toutes les informations nouvelles recueillies par le bailleur sont transmises au réservataire par tous moyens (courriel, SYPLO, SNE).

Ce dernier est systématiquement informé des refus des demandeurs, qu'ils soient exprimés préalablement à la CALEOL ou après attribution en CALEOL.

Les candidats présentés doivent faire l'objet d'un examen et d'une décision de la CALEOL, même en cas de refus préalable à la CALEOL ou de non-constitution de leur dossier.

L'intégralité des décisions des CALEOL et des refus des demandeurs feront l'objet d'une inscription dans le Système National d'Enregistrement par le bailleur au travers du suivi de la demande des candidats désignés.

Les propositions de logement faites par la CALEOL à l'attributaire doivent être accompagnées d'un formulaire d'acceptation ou de refus transmis par écrit (courriel ou courrier postal). Conformément à l'article R.441-10 du CCH, le défaut de réponse dans le délai imparti de 10 jours équivaut à un refus.

Pour les ménages reconnus prioritaires dans le cadre du DALO, la proposition écrite du bailleur au candidat doit préciser que l'offre est faite au titre du droit au logement opposable

et attirer l'attention du ménage sur le fait qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités, il risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre lui a été faite (article R 441-16-3 du CCH).

Sur la base des éléments transmis par le bailleur, le préfet qualifie le refus (justifié ou abusif) pouvant aboutir à une caducité du caractère DALO des demandes de logement, déliant ainsi le préfet de son obligation de relogement des ménages concernés.

À défaut d'éléments suffisamment précis et explicites dans les informations transmises par le bailleur au fil de l'eau (décisions de CALEOL, refus des demandeurs...), le réservataire pourra solliciter le bailleur, à tout moment, afin d'obtenir des précisions sur une situation particulière, notamment dans le cadre d'un recours contentieux à l'encontre du réservataire.

Le bailleur dispose d'un délai de 10 jours pour apporter les éléments de réponse, sauf indication d'un délai plus court.

En application de l'article R. 441-2-9 du CCH, le bailleur doit mettre à jour le système national d'enregistrement en cas d'attribution d'un logement social à un demandeur, suivie ou non d'un bail signé.

Le bailleur doit indiquer le contingent réservataire sur lequel l'attribution est imputée, ainsi que le numéro R.P.L.S.

Dans tous les cas, le bailleur actualise les informations de la demande de logement en fonction de la situation de l'attributaire au moment de l'attribution du logement et de la signature du bail.

Le bailleur procède à la radiation de la demande de logement social pour attribution dans le SNE dans le délai maximal de 10 jours ouvrables après la signature du bail.

## **Article 6 : Suivi - Evaluation du dispositif**

### **6. I. Modalités et objectifs**

Le dispositif prévu dans la présente convention fait l'objet de plusieurs points d'étapes d'une évaluation annuelle partagée entre le bailleur et le réservataire signataire.

Cette évaluation est réalisée notamment sur la base d'un bilan, documenté et objectif, de l'année écoulée.

Le bailleur s'engage à transmettre à l'ensemble des réservataires au plus tard le 31 juillet de l'année un bilan semestriel (intermédiaire) quantitatifs et qualitatifs de la mise en œuvre de la gestion en flux. Ce bilan permettra d'évaluer le niveau d'atteinte des objectifs et si nécessaire, d'apporter d'éventuels ajustements ou correctifs.

L'évaluation définitive sera exercée au vu du bilan final basé sur les mêmes indicateurs quantitatifs et qualitatifs fournis par le bailleur au plus tard le 28 février de l'année N+1 conformément l'article R.441-5-I du CCH.

Les objectifs de ce bilan qualitatif et quantitatif de la gestion en flux consistent à :

- examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc ;
- questionner l'évolution par réservataire entre taux d'orientation des logements, taux d'attribution, taux de refus post attributions, taux de baux signés ;
- revoir à la hausse ou à la baisse les objectifs de mises à disposition en lien avec l'évolution du parc de logements et des droits de réservations.

Les éléments de bilan font l'objet d'une présentation en Conférence Intercommunale du Logement.

## 6.2. Contenu du bilan

Le bilan doit rappeler le flux dont le bailleur a disposé durant l'année, à savoir :

- le patrimoine locatif social éligible au flux de l'organisme bailleur au 31/12/N-1 ;
- le nombre de logements libérés sur l'année N ;
- le nombre de logements sociaux livrés sur l'année N ;
- le nombre d'attributions pour les mutations internes sur l'année N ;
- le nombre d'attributions pour le relogement des ménages concernés par un projet de rénovation urbaine sur l'année N ;
- le nombre d'attributions pour les relogements en cas d'opérations de vente sans remettre en cause le droit au maintien dans les lieux du locataire prévus sur l'année N

Ces éléments sont ventilés :

- par typologie de logement ;
- par type de financement ;
- par la localisation : commune et hors/en QPV ;
- par date de construction de la résidence ;
- par accessibilité (PMR, UFR).

Également, le bilan doit présenter la répartition du flux entre réservataire. Il doit donc faire apparaître en valeur et en volume à minima:

- le nombre de logements mis à disposition ;
- le nombre de logements attribués ;
- le nombre de logements ayant fait l'objet de baux signés ;
- le niveau d'atteinte de l'objectif du flux fixé par réservataire.

Ces éléments sont ventilés :

- par typologie de logement ;
- par type de financement ;

## AR Prefecture

006-210600110-20231114-141123\_11-DE  
Reçu le 16/11/2023

- par la localisation : commune et hors/en QPV ;
- par réservataire à l'échelle du périmètre de la commune xxxx,
- par date de construction de la résidence ;
- par accessibilité (PMR, UFR).

Par ailleurs, le bilan comprend un point spécifique sur les mises en service de nouveaux programmes conventionnés et ventilés selon les éléments indiqués ci-dessus. Il précise la date de mise en service de chaque opération.

Les nouveaux objectifs de l'année seront établis sur la base du bilan validé par les parties.

### **Autres bilans**

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et la citoyenneté du 27/01/2017 prévoit que 25 % des réservations des collectivités et EPCI, d'Action Logement et des logements libres de réservation des bailleurs doivent être attribués à des ménages prioritaires.

Afin de garantir le respect de ses dispositions, le bailleur devra s'assurer, notamment dans le cadre des conventions signées avec les autres réservataires, que 25 % des attributions sur ces autres contingents réservataires soient faites au bénéfice des publics prioritaires.

Un bilan concernant les publics prioritaires (présentation, attribution, bail signé, par réservataire) devra être réalisé annuellement par le bailleur.

Ces éléments sont ventilés :

- par typologie de logement ;
- par type de financement ;
- par la localisation : commune et hors/en QPV ;
- par réservataire à l'échelle du périmètre de la commune de XXXX.

Un bilan concernant les mutations internes du bailleur est également effectué.

Plus précisément, ces éléments sont ventilés :

- par typologie de logement ;
- par type de financement ;
- par la localisation : commune et hors/en QPV ;
- par motif de la demande de mutation.

Des bilans différenciés concernant les Relogements ANRU, ORCOD et LHI seront également attendus Les éléments seront ventilés :

- par typologie de logement ;
- par type de financement ;
- par la localisation : commune et hors/en QPV ;
- par réservataire à l'échelle du périmètre de la commune.

### **6.3 Les instances de suivi et d'évaluation**

La mise en œuvre et le suivi des conventions à l'échelle de la Métropole s'inscrivent dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, de ses commissions et groupes de travail.

Un comité technique rassemblera les réservataires et les bailleurs afin :

- d'analyser les résultats et réajuster si nécessaire la ventilation du flux ;
- de préparer les orientations et objectifs annuels établis sur la base du bilan final.

Pour l'année 2024, année d'expérimentation, des points d'étapes seront réalisés ; au moins une réunion semestrielle. Pour les années suivantes, il sera retenu un point d'étape ou bilan intermédiaire semestriel.

La synthèse du bilan annuel et les objectifs et orientations N seront présentés et partagés lors de la réunion annuelle de la Conférence intercommunale du Logement.

Le Comité technique veillera à s'articuler avec les autres instances, la Conférence intercommunale du logement (CIL), restant l'instance centrale de suivi de la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation.

### **Article 7 : 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.

Toute contestation relative à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention – qui ne pourra être réglée par voie amiable – sera de la compétence du Tribunal administratif de Nice.

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 allant jusqu'à 18 mois du loyer principal du ou des logements concernés (CCH : L.342-14, I, 1<sup>o</sup>a).

### **Article 8 : Durée de la convention – Modalités de révision et d'adaptation**

#### Durée :

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans avec tacite reconduction.  
La mise en œuvre de la présente convention prendra effet au 1er janvier 2024.

#### Révision et adaptation de la convention :

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant sous réserve de ne pas modifier l'économie générale du contrat.

Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1er.

~~La convention pourra être modifiée annuellement~~ par annexe. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation défini à l'article 6. Elle pourra également prendre en compte :

- les nouveaux besoins identifiés par le bailleur et/ou les réservataires ;
- l'évolution de la législation relative à l'attribution des logements locatifs sociaux.

## **Article 9 : Informatique et libertés**

### **PROTECTION DES DONNES PERSONNELLES DES CANDIDATS A LA LOCATION**

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

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

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

#### **9.1. Responsabilités de l'organisme gestionnaire et du réservataire**

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

Ils déterminent conjointement les moyens et finalités des traitements mis en œuvre dans le cadre de la présente convention de réservation. Les responsabilités spécifiques sur données personnelles de chacun sont circonscrites aux responsabilités conventionnelles respectives.

Ils assurent solennellement avoir défini leurs obligations respectives aux fins d'assurer le respect des exigences de la réglementation en vigueur, y compris dans le cas où ils délégueraient à des sous-traitants sur données personnelles certains des traitements liés aux finalités précitées.

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

#### **9.2. Finalités et traitements mis en œuvre**

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

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



## AR Prefecture

006-210600110-20231114-141123\_11-DE  
Reçu le 16/11/2023

la proposition de différents candidats par le réservataire, comprenant la transmission de l'identité et éventuellement de certaines informations nécessaires au dossier d'instruction, y compris les souhaits des candidats, des données sociales économiques et divers justificatifs ;

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

**Les personnes concernées sont :** les candidats à la location.

**Les données personnelles traitées sont :**

- Pour le logement réglementé :
  - o les informations renseignées dans le CERFA et les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat;
  - o ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de visites.
- Pour le logement non réglementé :
  - o les informations contenues dans les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat et encadrées par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 ;
  - o ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de visites.

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

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

- corrélativement pour la phase d'attribution les autres organismes participants (ils ne sont pas liés par la présente clause) ;
- les Sous-traitants sur données personnelles de l'un ou l'autre des Responsables conjoints du traitement ;
- les tiers autorisés.

### **9.3. Protection des données personnelles par les Responsables conjoints du traitement**

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

Chaque Responsable conjoint du traitement s'engage à :

- respecter ses obligations sous la réglementation en vigueur concernant la protection des données personnelles ;

**AR Prefecture**

006-210600110-20231114-141123\_11-DE  
Reçu le 16/11/2023

informe les occupants sur les modalités du traitement, y compris sur les grandes lignes des présentes clauses, et au regard des droits dont ils disposent ;

- assurer l'effectivité des droits des Personnes concernées en mettant en place des mesures appropriées pour qu'elles puissent exercer leurs droits, dans la limite des données traitées par chacun des responsables de traitement pour ses propres responsabilités ;
- avoir pris toutes les mesures de sécurité et organisationnelle nécessaires à la protection des données ;
- archiver les données personnelles en base intermédiaire à l'issue des finalités sus énoncées et dans des conditions de sécurité adéquates, avec des accès très restreints à certains collaborateurs et pour une durée proportionnée et limitée qui ne saurait excéder la durée légale ou réglementaire liée à chacune des obligations légales affectées à chaque traitement sur données personnelles ;
- tenir et mettre à jour régulièrement des registres de traitement réglementaires ;
- coopérer de bonne foi avec l'autre Responsable conjoint du traitement, et notamment concernant toutes questions de sécurité comme de violation de données.

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

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

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

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En deux exemplaires

<p><b>Le bailleur</b> In'Li PACA Le Directeur Général  Philippe SAGNES</p>	<p><b>Le réservataire</b></p>
--	-------------------------------

**Annexe I : Calcul des droits de réservation du réservataire pour l'année N****I. Détermination du volume prévisionnel des logements à mettre à disposition du réservataire pour l'année N**

Le nombre de logements réservés est celui issu de l'état des lieux remis à jour chaque année.

Le nombre de logements prévisionnel à mettre à disposition du réservataire s'obtient selon le tableau ci-dessous :

a	Nombre de logements RPLS (*) du bailleur au 1 <sup>er</sup> janvier N-1	109
b	Logements identifiés comme n'étant pas légalement dans l'assiette (PLI, démolitions, ventes, etc...)	0
c	Assiette (a) – (b)	109
d	Taux de rotation N-1 du bailleur (dans l'assiette)	2,8%
e	Flux annuel estimé (c) x (d)	3,05
f	Logements identifiés dans le décret du 20 février 2020 (mutations internes, relogements ANRU, hors ANRU, ORCOD IN, LHI)	0
g	Autres logements à déduire (sous réserve accord préfectoral)	0
h	Nombre de logements prévisionnel à mettre à disposition pour la période	3,05
i	Taux de logements réservés (résultat de l'état des lieux)	38,53%
J	Flux de réservation annuel du réservataire (h) x (i)	1,17

(\*) à l'exception des bailleurs non soumis au RPLS

**Annexe 2 : Objectifs qualitatifs des logements orientés vers le réservataire**

Etat des lieux du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné :

	Réservataire	Par typologie de logement					Par type de financement			QPV		total
		T1 etT1bis	T2	T3	T4	T5	PLUS	PLAI	PLS	oui	non	
Patrimoine locatif éligible au flux du bailleur social au 31/12/2022	Etat	0	0	0	0	0						0
	Commune	0	13	22	6	1			x		x	42
	Action Logement	0	22	34	11	0			x		x	67
	Métropole	0	0	0	0	0						0
	Département	0	0	0	0	0						0
	Autres	0	0	0	0	0						0
	Non réservés	0	0	0	0	0						0
<b>Total</b>		0	35	56	17	1			x		x	109

### Annexe 3 : Fiche de présentation des caractéristiques du logement

La fiche de caractéristique du logement :

- nom de la résidence ;
- identification (N RPLS, référence bailleur, groupe, N du logement) ;
- date de disponibilité (éventuels travaux achevés) ;
- date de dernière remise en location ;
- date prévisionnelle de passage en CAL ;
- financement initial du logement ;
- typologie et surface ;
- l'adresse (numéro rue commune code postal) du logement ;
- la localisation en ou hors QPV ;
- la période de construction de l'immeuble ;
- année de mise en location ;
- montant du loyer charges ;
- DPE ;
- accessibilité PMR/étage/ascenseur ;
- garage ou place de parking ;
- cave/balcon prévoir 3 cases oui / non / non renseigné ;
- nom et coordonnées (dont adresse mail) de la personne en charge de la relocation.

Spécificité concernant les programmes neufs :

En-sus des éléments précisés ci-dessus, le bailleur fournira :

- le plan du logement avec plan de masse ;
- la notice de commercialisation.