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

Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2026

Le Maire certifie que le présent document a été reçu à la Sous Préfecture de ST-PIERRE
LE 03 JUIL. 2024

Entre ...

La Société anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion (SHLMR), Société anonyme au capital de 13 276 184 €, dont le siège se situe au : 31 rue Léon Dierx – BP 20 700 – 97474 Saint-Denis, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis (La Réunion) sous le numéro 310 895 172,

représentée par Valérie LENORMAND en sa qualité de Directrice Générale

ci-après dénommée « le bailleur »

Et

La Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS)

La Commune de L'Etang-Salé

La Commune des Avirons

La Commune de Petite Ile

La commune de Saint Louis

La Commune de Saint Pierre

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

Préambule :

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

Objet de la convention

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

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

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

Les articles 1 à 12 de cette convention précisent les règles qui s'appliquent uniformément sur les contingents de l'EPCI et de ses communes membres. Les modalités de mise en œuvre spécifiques à chacun d'entre eux sont précisées dans les annexes de la présente convention.

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

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

Sont exclus de la gestion en flux :

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

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

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

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

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

Le volume prévisionnel de logements à répartir est détaillé en annexe pour l'EPCI et chacune des communes.

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

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

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

Le flux annuel de logements proposés au réservataire est calculé en pourcentage du flux total, en fonction de la part initiale de logements réservés dans le parc locatif du bailleur. La part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les collectivités ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire (référence au texte).

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

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

Le taux de réservation sera actualisé chaque année afin d'intégrer les variations du parc de logements (sorties du parc et mises en service) et les nouvelles contreparties octroyées par les collectivités.

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

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

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

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

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

Article 5 - Modalités de gestion :

Les droits de réservation seront gérés en gestion directe : le bailleur transmettra un avis de vacance à la collectivité qui lui désignera les candidatures en vue de leurs présentations en CALEOL.

L'intercommunalité délègue aux communes, qui l'acceptent, la gestion de ses droits de réservation pour les logements situés sur le territoire de la commune concernée. Le flux de logements de l'EPCI s'ajoutera à celui de la commune.

Article 6 – Désignation des candidats à la location

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

- 30 jours maximum pour les préavis supérieurs à un mois
- 10 jours maximum pour les préavis réduits

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

La notification adressée par le réservataire au bailleur mentionne le nom des candidats et ses coordonnées, le N° unique ainsi que la désignation du logement à louer et de ses dépendances.
Le réservataire présentera, au minimum, trois candidatures pour un même logement à attribuer. Le choix du candidat finalement retenu sera effectué par la commission d'attribution. En cas d'insuffisance de candidatures adaptées aux logements réservés :

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

A défaut de présentation des candidats par le réservataire dans les délais indiqués au paragraphe précédent, le bailleur n'est plus tenu de maintenir le logement disponible pour le réservataire et son engagement est réputé tenu.

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

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

Une concertation partenariale est organisée par le bailleur avec les réservataires pour définir la répartition des flux pour le premier tour d'attribution.

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

Article 8 – L'évaluation annuelle de la convention

En application de l'article R 441-5 du CCH, les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération (relogements ANRU, ORCOD, LHI, prévisions de vente et de mutations), ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements et du taux de rotation.
Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation (hors et en quartier politique de la ville), commune et période de construction.

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

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

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

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

Article 9 – L'actualisation de la convention

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

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

Article10 – Inexécution

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes. Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.
A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, la convention pourra être résiliée.

Article 11 – Protection des données personnelles des candidats à la location
Lors du processus d'orientation de candidats et d'attribution de logement, il est identifié trois phases requérant des échanges de données à caractère personnel :

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

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

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

Ils déterminent conjointement les moyens et finalités des traitements mis en œuvre dans le cadre de la présente convention de réservation. Les responsabilités spécifiques sur données personnelles de chacun sont circonscrites aux responsabilités conventionnelles respectives.
Ils assurent solennellement avoir défini leurs obligations respectives aux fins d'assurer le respect des exigences de la règlementation 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.

11.2 – Finalités et traitements mis en œuvre
Les finalités sont : les échanges d'informations entre réservataire et gestionnaire durant les phases d'orientation des candidats et d'attribution des logements.

Les traitements nécessaires à ces finalités peuvent concerner :
- La proposition de différents candidats par le réservataire, comprenant la transmission de l'identité et éventuellement de certaines informations nécessaires au dossier d'instruction, y compris les souhaits des candidats, des données sociales économiques et divers justificatifs ;

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

Les personnes concernées sont : les candidats à la location.

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

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

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

11.3 - Protection des données personnelles par les Responsables conjoints du traitement
Chaque Responsable conjoint du traitement est responsable de sa propre conformité au titre du RGPD. L'organisme gestionnaire ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité du réservataire et ce dernier ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité de l'organisme.

Chaque Responsable conjoint du traitement s'engage à :
- Respecter ses obligations sous la règlementation en vigueur concernant la protection des données personnelles ;
- Informer les occupants sur les modalités du traitement, y compris sur les grandes lignes des présentes clauses, et au regard des droits dont ils disposent ;
- Assurer l'effectivité des droits des Personnes concernées en mettant en place des mesures appropriées pour qu'elles puissent exercer leurs droits, dans la limite des données traitées par chacun des responsables de traitement pour ses propres responsabilités ;
- Avoir pris toutes les mesures de sécurité et organisationnelle nécessaires à la protection des données ;

- Archiver les données personnelles en base intermédiaire à l'issue des finalités sus énoncées et dans des conditions de sécurité adéquates, avec des accès très restreints à certains collaborateurs et pour une durée proportionnée et limitée qui ne saurait excéder la durée légale ou réglementaire liée à chacune des obligations légales affectées à chaque traitement sur données personnelles ;
- Tenir et mettre à jour régulièrement des registres de traitement réglementaires ;
- Coopérer de bonne foi avec l'autre Responsable conjoint du traitement, et notamment concernant toutes questions de sécurité comme de violation de données.

Pour les violations de données personnelles dans le cadre des échanges liés aux finalités décrites :
Le Responsable conjoint du traitement notifie à l'autre Responsable conjoint du traitement toute violation de données à caractère personnel dans un délai maximum de vingt-quatre (24) heures après en avoir pris connaissance et par le moyen suivant : [email à la personne désignée par l'autre Responsable conjoint du traitement]. Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au Responsable du traitement, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente.
Si le Responsable conjoint du traitement concerné est légalement tenu de déclarer cette violation à son Autorité nationale de contrôle (CNIL en France) ou aux personnes concernées, il en informera l'autre Responsable conjoint du traitement.

Article 12 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans, à compter du 1er janvier 2024, avec tacite reconduction pour une période d'un an, dans la limite de deux ans.

Fait en __ exemplaires à _____ le _____

Le Président de la CIVIS	*Le Maire de l'Etang-Salé*
Le Maire des Avirons	*Le Maire de Petite-Île*
La Maire de Saint-Louis	*Le Maire de Saint-Pierre*
La Directrice Générale de la SHLMR	

Annexe N°3 - Modalités de mise en œuvre applicables à la Commune des Avirons

Assiette de calcul sur la Commune

L'assiette de logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux sur le territoire au 31/12/2022, tel que précisé à l'article 1 et retracé dans le RPLS (données RPLS 2022), soit 110 logements.

Il est procédé ensuite à la réfaction du nombre de logements destinés à la vente ou à démolition, soit 0 logement.

Il en résulte le parc de logements soumis à la gestion en flux en 2024 soit 110 logements.

x Taux de rotation observé sur l'ensemble du patrimoine du bailleur au cours de l'année 2022 (6,5%)

= flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux soit 7 logements dont on retranche :

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

= 6 logements mobilisables à répartir entre réservataires

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

Etat des droits de réservation

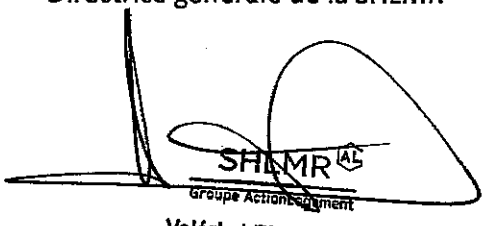
Le flux annuel de logements proposés au réservataire est calculé en pourcentage du flux total, en fonction de la part initiale de logements réservés dans l'ensemble du parc locatif du bailleur.

Pour l'année 2024, le bailleur s'engage à affecter au réservataire 14,5 % du flux annuel de logement précité au titre de son propre contingent auquel vient s'ajouter le flux annuel de logement délégué par la CIVIS soit un total de 15,4%.

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

Maire des Avirons

Directrice générale de la SHLMR



Valérie LENORMAND
Directrice Générale