

Direction territoriale

139, rue Grande
BP 203
27102 VAL DE REUIL Cedex

Mairie de ROUEN
Place du Gal de Gaulle
76037 ROUEN

N/réf : SD/DS/2023.097

Val de Reuil, le 24 octobre 2023

OBJET : gestion en flux du contingent communal
Affaire suivie par Sarah DECREAU
Directrice territoriale
Mail : sarah.decreau@groupe3f.fr

Monsieur le Maire,

L’application de la Loi ELAN du 23 novembre 2018 modifiée par la Loi 3DS du 21 février 2022 introduit la mise en place de la gestion en flux des contingents de réservation des logements locatifs sociaux pour, notamment, assurer plus de fluidité dans les processus d’attributions, faciliter les parcours résidentiels et mieux répondre aux besoins, favoriser la mixité sociale et la prise en compte des objectifs d’attributions.

Avec cette réforme, le droit de réservation n’est donc plus attaché à un logement physique mais à un flux de logements se libérant, permettant ainsi à tous les réservataires, dont les communes, d’avoir accès aux différents segments du parc social. Les réservataires continuent de proposer des candidats et le bailleur veille sur les équilibres de peuplement et sur les obligations qui lui incombe en matière d’attributions.

Dans ce travail qui nous est demandé par l’Etat, il nous paraît important de vous préciser que 3F NORMANVIE est particulièrement attaché aux partenariats construits depuis plusieurs années avec les communes pour la désignation de candidats et notamment les situations de relogements en urgence, et que nous veillerons particulièrement à ce que ce travail collaboratif perdure, ainsi que la souplesse nécessaire au bon fonctionnement des désignations de candidats.

Afin d’assurer le traitement équitable des différents réservataires dont, notamment les collectivités locales, les logements qui vous seront proposés pour candidature seront le reflet de la structure du parc social existant sur votre commune en termes de typologies, de structure, de type de financement, etc...

Pour la mise en œuvre de cette réforme, nous devons donc signer de nouvelles conventions de réservation en flux, et non plus en stock, avec l’ensemble des réservataires pour le 24 novembre 2023.

Dans ce cadre, je vous prie de bien vouloir trouver, attaché à la présente, un projet de convention, dont le modèle a été élaboré par l’ensemble des bailleurs normands, que vous voudrez bien nous retourner signé. Cette convention définit les règles applicables et plus précisément le pourcentage du flux annuel de logements qui vous sera affecté.

En ce qui concerne votre commune, le taux annuel pour 2024 s'élèvera à **13 %**, soit **39 logements**.

Nous vous informons que sur l'année 2022, ont été réalisées **13 attributions** sur votre contingent. Ce passage à la gestion en flux développera donc notre partenariat en faveur de nos futurs locataires et habitants.

Il est à noter que cette convention, dans son application annuelle, fera l'objet d'un bilan partagé des attributions réalisées et pourra être modifiée ou adaptée par avenant.

Enfin, dans le cadre de nos relations partenariales, si le calcul du flux pour votre réservation, tel qu'établi par la loi, se trouve être inférieur à 1%, 3F NORMANVIE a décidé de vous attribuer au moins un logement par an.

Nous nous tenons bien sûr à votre entière disposition pour en échanger et nous pourrons pour cela convenir ensemble d'un rendez-vous,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de notre respectueuse considération.

Sarah DECREAU



Directrice territoriale

**CONVENTION DÉFINISSANT LES RÈGLES APPLICABLES AUX RÉSERVATIONS DE LOGEMENT SOCIAUX
RELEVANT DU CONTINGENT RÉSERVÉ PAR LA VILLE DE ROUEN
SUR LE PATRIMOINE DU BAILLEUR SOCIAL 3F NORMANVIE**

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L441-1 ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution 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 sociaux ;

Vu l'arrêté du 19 avril 2022 relatif à la liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logement notamment les article R441-5-3 et R441-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La présente convention est établie entre :

La commune de ROUEN, représentée par Monsieur , Maire,
Désigné ci-dessous comme « le réservataire »,

d'une part,

Et

Le bailleur social 3F NORMANVIE, et représenté par Monsieur Cédric LEFEBVRE, Directeur Général,
Désigné ci-dessous comme « l'organisme »,

d'autre part,

PREAMBULE

Les modalités d'accès aux logements locatifs sociaux constituent un enjeu majeur en vue de favoriser la mixité sociale, renforcer l'égalité des chances dans l'habitat des ménages prioritaires, et développer une gestion partagée et efficiente de la demande et des attributions entre tous les acteurs.

La présente convention vise à définir les modalités d'exercice des droits de réservation du patrimoine locatif social conformément au 3ème alinéa de l'article L 441-1 du CCH.

À ce titre, elle formalise le droit de réservation du réservataire dans la commune et définit de manière contractuelle les modalités d'utilisation de ce contingent communal.

La présente convention remplace toute autre convention de réservation aux fins d'être en conformité avec les dernières obligations réglementaires sur la gestion en flux des contingents de réservation de logement locatifs sociaux.

ARTICLE 1 : ENJEUX DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La convention vise, dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de peuplement à l'échelle des territoires, à :

- garantir l'attribution de logements sociaux au titre du contingent communal aux publics prioritaires reconnus au titre du droit au logement opposable et à l'ensemble des ménages défavorisés définis à l'article L441-1, dans le PDALHPD ainsi que dans les documents d'orientation
- définir les modalités de mise en œuvre de la réservation.

ARTICLE 2 : DÉTERMINATION DU NOMBRE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS RÉSERVÉS

2-a – patrimoine locatif social concerné

Le patrimoine de l'organisme objet de la convention est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH.

Ce patrimoine est composé :

- des logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et des logements sociaux relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;
- des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ;
- des logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L411-6 du CCH Pour les sociétés d'économie mixte agréées (article L481-1 du CCH) en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de LLS, seuls les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL sont pris en compte.

Les logements foyers et les résidences universitaires ne relèvent pas des dispositions générales du CCH relatives aux attributions, et donc de la gestion en flux. Il en est de même pour les logements financés en PLI.

2-b – Calcul du flux annuel de logement exprimé en pourcentage

La réservation porte sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme. Il est exclu de ce parc dit de référence les réservations faites au profit des services référant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ou de la santé qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Pour le calcul du flux annuel, ne sont pas pris en compte les logements nécessaires dans l'année aux :

- mutations des locataires du parc social (moyenne des attributions de l'organisme sur les trois dernières années
Source : indicateur PP5 complémentaire dans la CUS et calculé sur 12 mois glissants)
- relogements des personnes dans le cadre :
 - d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi du 1 er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
 - d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnées aux articles L741- 1 et L741-2 ou en application des articles L521-3-1, L521-3-2 et L521-3-3
 - dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions de l'article L443-7 et suivants.

L'assiette de calcul du flux se définit comme telle :

1. **Nombre de logements familiaux conventionnés de l'organisme**, hors logements-foyers, hors résidences étudiantes, hors PLI et logements non conventionnés à l'échelle départementale (*source : enquête RPLS la plus récente ou progiciel interne*)

2. Retirer ensuite :

- Les logements dédiés à la Défense Nationale ou la Sécurité intérieure (*source : conventions spécifiques*)
- Les logements voués à la vente (*source : plan de vente CUS ou plan de vente ayant reçu une validation du Conseil d'Administration*)
- Les logements voués à la démolition (*source : convention NPNRU tenant compte d'un état des lieux à date de l'avancement, et d'éventuels report ou ajustements de cette convention ; délibération du Conseil d'Administration pour les projets hors ANRU*)

3. Multiplier par le taux de rotation moyen de l'organisme constaté à l'échelle du département sur les 3 dernières années

Cela donne l'estimation du nombre de logements qui seront disponibles pour la location dans l'année.

4. Retirer ensuite :

- Les logements nécessaires au relogement des locataires concernés par les démolitions ANRU pour l'année (*source : convention NPNRU tenant compte d'un état des lieux à date de l'avancement, et d'éventuels reports ou ajustements de cette convention*)
- Les logements nécessaires pour répondre aux mutations internes à l'organisme (*source : indicateur PP5 complémentaire dans la CUS et calculé sur 12 mois glissants*)

Cela donne le nombre prévisionnel de logements disponibles à la location dans l'année à répartir entre les réservataires.

L'organisme s'engage à transmettre avant le 28 février de chaque année le nombre de logements locatifs sociaux constituant le parc de référence et le nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours.

2-c – L'état du stock de logements réservés

Le recensement des droits existants est réalisé sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation, issu :

- des garanties d'emprunt, maximum 20% des logements de l'opération garantie répartis au prorata des garanties des garants ;
- d'un apport financier et/ou de foncier, selon négociation.

2-d – Volume de logements proposés

L'annexe 1 de la présente convention répartit le volume annuel de logements proposés au titre du contingent communal en prenant en compte :

- Le nombre de logements locatifs sur lesquels est ouvert un droit de réservation comme précisé ci-dessus.
- Le nombre de logements concernés par le flux
- Le taux de rotation de l'organisme en moyenne sur les trois dernières années à l'échelle départementale : *source RPLS = nombre de départs dans l'année N-1 (nombre de libérations de logements) / nombre de logements N-1*

Soit :

$$\text{Part du réservataire} = \left[\frac{\text{Nombre de droits de réservation}}{\text{Nombre de logements concernés par le flux}} \right] \times \left[1 - \frac{\text{Taux de rotation moyen des 3 dernières années}}{} \right]$$

Ainsi pour 2024, l'organisme s'engage à affecter au réservataire 13 % du flux annuel de logements précités.

Si ce pourcentage est faible et que l'application de cette formule de calcul prévoit un volume de logements inférieur à 1, l'organisme s'engage à proposer au moins 1 logement dans l'année (sous réserve de libération sur le parc concerné) au réservataire ;

Pour les années suivantes, le pourcentage du flux annuel de logements affecté au réservataire sera actualisé chaque année en fonction de l'enquête RPLS la plus récente ou des données issues du progiciel interne de l'organisme, complété des prévisions de livraisons et démolitions pour l'année en cours. Ces objectifs seront négociés et signés annuellement avant le 28 février de l'année en cours, via un avenant qui consistera en une actualisation de l'annexe 1.

Lors de cette actualisation, et afin de répondre au mieux à la demande exprimée sur son territoire, le réservataire est invité à indiquer à l'organisme dans l'annexe 2, ses besoins en relogements. Cela en fonction des profils de demandeurs identifiés sur son territoire ainsi, le cas échéant, que des orientations définies dans le cadre de la conférence intercommunale du logement et des engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution ;

ARTICLE 3 : MODALITÉS DE GESTION DE LA RÉSERVATION COMMUNALE

Le mode de désignation des candidats retenu entre le réservataire et l'organisme est celui de la gestion directe.

Ainsi, lorsque l'organisme propose un logement au réservataire, celui-ci s'engage à lui présenter sous 15 jours, trois candidats (sauf insuffisance de candidat ou ménages DALO en application de l'article R441-3 du CCH).

La notification adressée par le réservataire à l'organisme mentionne le nom des candidats ainsi que la désignation du logement à louer et de ses dépendances.

Le réservataire présentera trois candidatures pour un même logement à attribuer, en indiquant, s'il le souhaite, un ordre préférentiel. Le choix du candidat finalement retenu sera effectué par la commission d'attribution. En cas d'insuffisance de candidatures adaptées aux logements réservés, le réservataire motivera par écrit 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.

Dans cette situation, l'organisme se réserve le droit de compléter la liste transmise par le réservataire avec des candidats qu'il aura lui-même désignés.

Le réservataire transmet à l'organisme le numéro unique du demandeur, les pièces nécessaires à l'instruction en CALEOL et mentionne, le cas échéant, si la candidature s'inscrit dans ses obligations de relogement de ménages prioritaires et à quel titre (DALO, Accord collectif, contingent préfectoral, prioritaire dans le cadre de la CIA, du PDALHPD).

A défaut de présentation sous 15 jours des candidats par le réservataire, ou au terme du mois écoulé en cas de désistement ou de refus des candidats, l'organisme n'est plus tenu de maintenir le logement disponible pour le réservataire et son obligation de proposition d'un logement est réputée tenue.

Le décompte annuel s'effectue en nombre de logements ayant fait l'objet d'un appel à candidatures.

ARTICLE 4 : CAS DES LOGEMENTS NEUFS

Les logements neufs ne sont pas comptabilisés dans l'assiette de calcul du flux lors de leur mise en service. Ils font l'objet d'une gestion dite « en stock » et sont répartis en concertation entre les différents réservataires et le bailleur.

Ces logements neufs rentreront dans l'assiette du calcul du flux dès leur 1ère libération.

Article 5 – 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.

Responsabilités de l'organisme et du réservataire :

Au titre du RGPD, lors de la phase d'orientation des candidats et d'attribution de logements, l'organisme gestionnaire et le réservataire sont « Responsables conjoints du traitement » des données personnelles des candidats à la location. Ils déterminent conjointement les moyens et finalités des traitements mis en œuvre dans le cadre de la présente convention de réservation. Les responsabilités spécifiques sur données personnelles de chacun sont circonscrites aux responsabilités conventionnelles respectives.

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

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

ARTICLE 6 : MODALITES DE SUIVI ET EVALUATION ANNUELLE DE LA CONVENTION

L'organisme transmet, avant le 28 février de chaque année, au représentant de l'État dans le département 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.

Ce bilan est transmis aux Présidents des EPCI mentionnés au 23^{ème} alinéa de l'article L441-1, le bilan étant soumis à la conférence intercommunale du logement avant le 31 mars.

La présente convention fera l'objet d'une évaluation annuelle avec le réservataire et pourra, sur les bases de cette évaluation, faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 7 : DURÉE ET DE RENOUVELLEMENT ET DE RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Cette convention est établie pour une période de 3 ans à compter de sa signature et pourra être révisée par avenant pour tenir compte des évolutions de la législation et de la réglementation.

En cas de non-respect par l'une des parties de la convention de ses engagements, la convention peut être résiliée après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements de la présente convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a) du 1° du I de l'article L342-14 du CCH

Fait

à ROUEN, le

Maire de ROUEN

Cédric LEFEBVRE
Directeur Général de 3F NORMANVIE