
**CONVENTION DEFINISSANT LES REGLES APPLICABLES AUX RESERVATIONS DE LOGEMENTS
SOCIAUX RELEVANT DU CONTINGENT RESERVE PAR LA VILLE DE TROUVILLE SUR MER
SUR LE PATRIMOINE D'INOLYA**

Convention n° 2023-035

Entre :

La commune de TROUVILLE SUR MER, représentée par Madame Sylvie de GAETANO, Maire,

Désignée ci-dessous comme « le réservataire »,

Et :

L'organisme, INOLYA, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, identifié au SIREN sous le numéro 780705703 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN, créé par décret de Monsieur le Président de la République Française en date à Paris du 17 février 1919, publié au Journal Officiel le 22 février 1919, dont une ampliation est demeurée annexée à la minute d'un acte reçu par Maître Marcel PEROTTE, notaire à CAEN (Calvados), les 10 et 12 novembre 1920 et régie par l'ordonnance n°2007-137 du 1^{er} février 2007, dont le siège social est situé à CAEN (14000), 7 Place Foch, représenté par Monsieur Christophe BUREAU, Directeur Général habilité à signer la présente convention,

Désigné ci-dessous comme « l'organisme »,

PREAMBULE

La loi n°2018-1021 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a modifié les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralisé une gestion de ces droits en flux annuel par les réservataires.

Le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux a précisé les conditions de mise en œuvre de ce nouveau mode de gestion qui concerne désormais l'ensemble des réservataires.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi « 3DS » a organisé le report de la date butoir pour la conversion en flux des conventions de réservation en stock au **24 novembre 2023**.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

Afin de prendre en compte les nouvelles obligations issues de la loi ELAN, une convention de réservation doit obligatoirement être signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur afin de définir les modalités pratiques de leur mise en œuvre conformément à l'article R.441-5 du Code de la construction et de l'habitation.

La présente convention annule et remplace l'ensemble des conventions de réservation conclus antérieurement entre les deux parties.

La présente 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

ARTICLE 2-PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL CONCERNE

Les logements soumis à convention de réservation sont les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL et ceux relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ; les logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ; les logements appartenant aux organismes HLM ou gérés par ceux-ci.

Le principe retenu pour le fonctionnement des réservations est celui du flux annuel à l'exception de celles qui s'exercent lors de la première mise en location des logements (des livraisons de logements neufs). Dans ce cas, la gestion sera en stock à chaque opération puis passera en gestion flux lors des prochaines rotations.

Le cas échéant, la convention de réservation est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire concerné, en fonction des mises en service de programmes intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme transmet au réservataire un bilan annuel des logements proposés, par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction.

Au vu des éléments du bilan réalisé au plus tard le 28 février, la présente convention peut faire l'objet d'un avenant 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), des besoins de relogement ANRU, prévisions de vente et de mutations internes et des conventions arrivées à échéance.

ARTICLE 3 – DETERMINATION DU FLUX ANNUEL DE LOGEMENTS

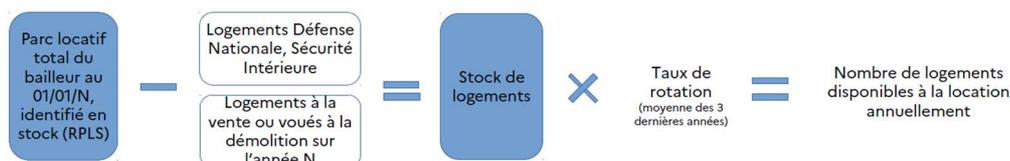
a) L'assiette de calcul se définit en deux étapes :

ETAPE 1 :

L'assiette des droits de réservation porte sur l'ensemble du patrimoine locatif social du bailleur au 1^{er} janvier de l'année en cours et dont les attributions sont assujetties aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation, auquel sont soustraits les logements non-conventionnés, les logements relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure ainsi que les prévisions de démolitions de l'année en cours. Les réservations s'exercent dès la première mise en location des logements et au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

A ce calcul prévisionnel de logements, est ajouté l'évolution du taux moyen de rotation des trois dernières années.

ETAPE 1

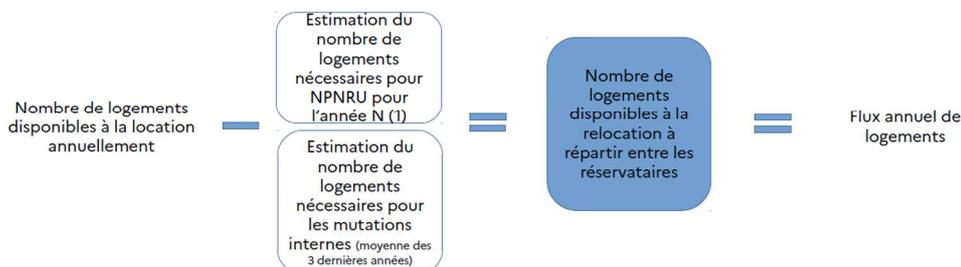


ETAPE 2 :

Il convient de soustraire à ce calcul, les logements nécessaires au relogement des ménages habitant un programme NPNRU et les logements nécessaires aux mutations internes.

Les réservations portent sur un flux annuel net de logements exprimé en % sur le parc de référence du bailleur.

ETAPE 2



Le flux annuel, selon les données transmises au réservataire avant le 28 février de chaque année est ainsi calculé.

Le flux annuel sera calculé par le bailleur lui-même qui transmettra alors au réservataire le résultat et l'ensemble des éléments ayant servi au calcul (annexe 1).

b) 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
- 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

La solution proposée, élaborée sur la base du décret, intégrant une pondération par le taux de rotation :

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

Ces droits de réservation sont calculés et détaillés en annexe 1.

Ainsi pour 2024, l'organisme s'engage à affecter au réservataire 1,52% (soit 2 logements par an) du flux annuel de logements précités.

Un bilan annuel des logements proposés ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente devra être transmis par le bailleur avant le 28 février de chaque année.

ARTICLE 4-DUREE DE LA CONVENTION ET CLAUSE DE REVISION

La convention s'applique à **partir du 1^{er} JANVIER 2024** et pour une période de 6 ans. Elle fera l'objet d'un avenant annuel et, le cas échéant, pourra faire l'objet d'une révision au terme d'une période de trois ans.

Les modalités de l'assiette de calcul décrite à l'article 3 reste identique tout au long de la présente convention. L'objectif chiffré fera l'objet d'une actualisation annuelle pour prendre en compte l'évolution des différents chiffres entrants dans l'assiette de calcul.

Sans préjudice de la faculté de réviser ponctuellement les dispositions de la présente convention, les parties se rencontreront, en vue d'examiner l'opportunité d'adapter par avenant les dispositions contractuelles.

ARTICLE 5-MISE A DISPOSITION DES LOGEMENTS RESERVES

Le bailleur a la charge d'orienter les logements vers le réservataire, d'assurer le suivi des réservations et d'établir les bilans annuels.

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

Lorsque le bailleur propose un logement au réservataire (par courrier ou par mail), celui-ci s'engage à lui présenter **sous 15 jours**, trois candidats (sauf insuffisance de candidat ou ménages DALO en application de l'article R.441-3 du code de la construction et de l'habitation).

La notification adressée par le réservataire (par courrier ou par mail) à l'organisme mentionne le numéro unique du demandeur, les pièces nécessaires à l'instruction en CALEOL, le nom des candidats ainsi que la désignation du logement à louer et de ses dépendances).

En cas d'insuffisance de candidatures, le réservataire motivera par écrit auprès de la CALEOL, 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 désigné.

A défaut de présentation sous 15 jours des candidats par le réservataire, ou 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 6-CHOIX DES LOCATAIRES

La commission d'attribution des logements (CALEOL) examine les candidats désignés par les réservataires dans les conditions prévues à l'article L.441-2 du code de la construction et de l'habitation. Les décisions prises en CALEOL sont notifiées aux candidats.

L'organisme informe le réservataire des suites données aux candidatures proposées. Il renseigne le fichier partagé de la demande, IMHOWEB, des décisions prises et le réservataire pour chaque candidat, ainsi que son caractère prioritaire le cas échéant.

ARTICLE 7 –MIXITE SOCIALE, EQUILIBRE DE PEUPEMENT, REGLES D'ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX

Afin de permettre une mixité sociale, une égalité des chances dans l'habitat et de lutter contre les inégalités territoriales, le réservataire avec l'appui du bailleur 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 (1^{er} quartile et attributions en QPV).

Le réservataire s'engage à respecter les orientations d'attributions fixées par la CIA le cas échéant ou d'autres documents cadres tels que définis par les dispositions de la Loi égalité citoyenneté du 27 janvier 2017 et de la loi ELAN du 23 novembre 2018, à savoir :

- D'une part l'obligation de reloger en dehors des QPV, 25 % de demandeurs dont le revenu s'inscrit dans le premier quartile de l'échelle des ressources déclarées, ou le cas échéant des ménages relogés dans le cadre de l'ANRU,
- D'autre part, de consacrer 50 % des attributions (accès, mutations) en QPV aux demandeurs des trois autres quartiles à l'échelle de l'EPCI, si la conférence intercommunale du logement ne définit pas d'autres objectifs quantifiés.

Les attributions de logement effectuées par l'organisme au bénéfice des ménages prioritaires s'attacheront à respecter les principes suivants :

- 1 - adéquation du logement aux caractéristiques et à la situation financière des ménages,
- 2 - pérennité de la solution logement proposée,
- 3 - recherche d'un équilibre de peuplement sur les territoires,
- 4 - respect de la mixité sociale.

Dans le cadre de l'ancrage territorial d'INOLYA et son lien renforcé avec les communes, le bailleur s'engage à contacter le réservataire à chaque libération d'un logement sur sa commune afin que celui-ci puisse proposer un candidat (en dehors des logements orientés aux autres réservataires type ACTION LOGEMENT ou le Département).

Le bailleur s'engage à 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 bailleur veille à préserver les proportions de logements (en terme de localisation, de financement et de typologie) proposés aux différents réservataires. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

ARTICLE 8-PROGRAMMES 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 1^{ere} libération.

ARTICLE 9 – EVOLUTION DE LA CONVENTION ET LITIGES

La convention pourra être modifiée par avenant en concertation avec tous les signataires, en fonction des évolutions législatives et réglementaires, en fonction des éléments du bilan du dispositif, notamment dans le cadre d'un réajustement des objectifs et de modalités de gestion.

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 le tribunal compétent.

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 L.342-14 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 10 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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 :

- 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,
- L'organisation de la phase de sélection des candidats et la décision d'attribution (correspondant à la CALEOL pour le logement conventionné),
- 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.

Fait à
le

Pour INOLYA
Le Directeur Général

Christophe BUREAU

Pour la Mairie de TROUVILLE SUR MER
Le Maire

Sylvie de GAETANO

ANNEXE 1 : ELEMENTS SERVANT DE BASE AU CALCUL DU FLUX ET DES DROITS DE RESERVATIONS

Patrimoine INOLYA 2023 :	Défense nationale, Sécurité intérieure :	Prévisions de démolitions pour 2023 :	Prévisions de vente de logements locatifs pour 2023 :	Sous total :	Taux de rotation :	Sous total :	Relogements dans le cadre des mutations (moyenne des 3 dernières années) :	Relogements dans le cadre NPNRU pour 2023 :	Sous total :	Droits de réservation : [(Nbre de droits de suite + Nbre droits uniques) / Nbre de logements concernés par le flux] X [1- Taux de rotation moyen des trois dernières années]
26430	57	69	40	26264	8.6 %	2259	564	0	1695	1,52 % = (26/26430) X (1-8.6 %)