

REÇU

Le 11 SEP. 2023

Monsieur Le Maire VENGEONS Christian  
Mairie  
Place de l'église - Noyers Bocage  
14210 VAL D'ARRY

Saint-Contest, le 8 septembre 2023

**Objet :** Loi ELAN n°2018-1021 / Gestion en flux / Convention de réservation

Monsieur Le Maire,

La loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique - dite ELAN, a modifié la gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux, et a instauré une gestion de ces droits en flux annuel par réservataires.

**Ainsi, la loi ELAN remplace l'actuelle gestion en stock des droits de réservations sur les logements sociaux, par leur gestion en flux.** Les réservations ne porteront plus sur des logements identifiés par programme.

De fait, les actuelles conventions entre les bailleurs sociaux et les réservataires deviennent caduques. Afin de mettre en œuvre la réglementation, il appartient aux parties prenantes de signer une nouvelle convention de réservation, accompagnée d'un état des droits individualisé.

La convention que nous vous faisons parvenir aujourd'hui récapitule également les responsabilités de chacune des parties.

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

Comme actuellement, les réservataires peuvent échanger avec le service Proximité, particulièrement pour les demandes urgentes.

Enfin, si l'objectif chiffré était soumis à variation, un avenant annuel vous serait envoyé.

Vous trouverez tous ces éléments détaillés dans la pièce jointe « Convention de réservation n° 2023-094 », ainsi que dans son annexe « Eléments servant de base au calcul du flux et des droits de réservation ».

Nous vous remercions de **nous retourner les documents signés avant le 15 octobre 2023** ; en complément pour vous guider, vous trouverez une fiche pratique vous expliquant les modalités de la gestion en flux.

Amélie DANNET-HARDEL  
Cheffe de projet Expertise Sociale







---

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

---

**Convention n° 2023-094**

**Entre :**

**La commune, représentée par Monsieur, Maire,**  
Habilité à signer les présents en vertu de sa qualité  
Désignée ci-dessous comme « le réservataire »,

**Et :**

**L'organisme, PARTELIOS HABITAT, Société Anonyme, au capital de 328 224 Euros, dont le siège social est à St Contest 14280 – 2 Rue Martin Luther King, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B.626.150.106, représentée par Monsieur GANDIN Benoît, Directeur Général,**

Habilité à signer les présents en vertu du pouvoir donné lors du Conseil d'Administration du 05/04/2023  
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.

**Cette présente convention annule et remplace les conventions existantes.**



## 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.

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.

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, de l'échéance des droits de réservation et des éventuelles sorties de patrimoine.

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

## ARTICLE 3 - DETERMINATION DU FLUX ANNUEL DE LOGEMENTS

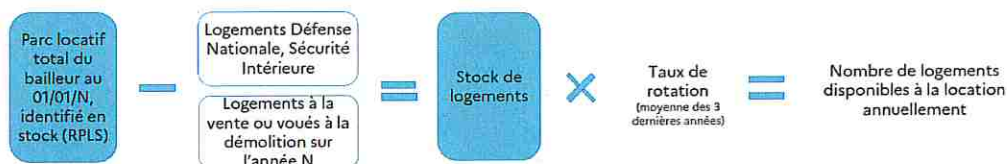
### a) L'assiette de calcul se définit en deux étapes :

#### ETAPE 1 :

L'assiette des droits de réservation porte sur l'ensemble du patrimoine locatif social du bailleur au 1<sup>er</sup> 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 et ventes 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

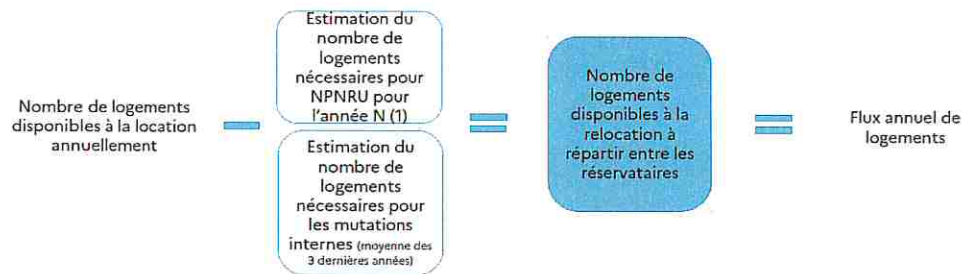


## ETAPE 2 :

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

La part des logements réservés dans le cadre de la convention avec un bailleur déterminé, en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts accordée par la collectivité, ne peut représenter globalement plus de 20% du flux annuel sur leur territoire. La collectivité n'est légitime à demander le taux maximum de 20% que dans la proportion des garanties effectivement accordées.

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 :

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

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

Ainsi pour 2024, l'organisme s'engage à affecter au réservataire 0.01% (soit à titre indicatif pour l'année N-1 1 logement(s) 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.

Le bailleur portera attention aux besoins identifiés par le territoire ainsi que le cas échéant, 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 4 - DUREE DE LA CONVENTION**

La convention s'applique à **partir du 1<sup>er</sup> JANVIER 2024** et pour une période de 3 ans, pendant cette période, elle fera l'objet d'avenants annuels, et à l'issue, pourra faire l'objet d'une révision.

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 échangeront, 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 PEUPELEMENT, 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 nécessitent la coopération du réservataire (1<sup>er</sup> quartiles 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 cadres tels que la Loi égalité citoyenneté du 27 janvier 2017 et de la loi ELAN du 23 novembre 2018, à savoir :

Afin de permettre une mixité sociale, une égalité des chances dans l'habitat et de lutter contre les inégalités

territoriales, le réservataire s'attache à proposer aux ménages les plus modestes des logements dans des quartiers hors QPV en lien avec les dispositions des orientations des conférences intercommunales du logement et dans le respect des 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 propositions d'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.

La Loi égalité citoyenneté élargit les obligations d'attribution de logement social aux ménages les plus défavorisés à l'ensemble des réservataires. Les collectivités territoriales, Action Logement et les bailleurs sociaux ont désormais une obligation de consacrer 25 % des attributions aux ménages prioritaires afin que l'ensemble des partenaires contribue au logement des personnes défavorisées.

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.

#### **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 1ere 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.

Le bailleur s'expose à des sanctions en cas de méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements de la présente convention. 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 Partelios Habitat

Benoît GANDIN  
Directeur Général

Pour la Commune

Le Maire