

**CONVENTION DÉFINISSANT LES RÈGLES APPLICABLES AUX RÉSERVATIONS DE LOGEMENT SOCIAUX
RELEVANT DU CONTINGENT RÉSERVÉ PAR LA VILLE D'ISNEAUVILLE
SUR LE PATRIMOINE DU BAILLEUR SOCIAL QUEVILLY-HABITAT**

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 ISNEAUVILLE, représentée par Madame Sylvie LAROCHE, Maire,
Désigné ci-dessous comme « le réservataire »,
d'une part,

Et

Le bailleur social QUEVILLY HABITAT, et représenté(e) par Monsieur Sébastien LEGOUTEIL, 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.

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. (cf tableau en annexe 1)

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*

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, à tous les réservataires et 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.

Calcul des droits prévisionnels du réservataire pour l'année 2023

Année de référence :

2023



Nom du bailleur :

QUEVILLY HABITAT

Réservataire :

VILLE DE ISNEAUVILLE

en nombre de logements

10 200

0

3

117

0

172

en pourcentage

8,6%

9,0%

8,0%

8,6%

Parc locatif sur le département au 01/01/2023

dont logements défense nationale

dont logements voués à la vente

dont logements voués à la démolition

nécessaires aux relogements NPNRU sur l'année 2023

nécessaires aux mutations internes 2023

Taux de rotation du bailleur sur le département

2020

2021

2022

Taux de rotation moyen sur les 3 dernières années

en nombre de logements

7

Nombre de droits de réservation

Décomposition du calcul de l'assiette

Phase 1 : définition du stock de logements

Parc locatif	<i>moins</i>	Logements défense nationale	Logements voués à la vente	Logements voués à la démolition	=	Logements concernés par le flux
10 200		0	3	117		10 080

Phase 2 : Nombre de logements disponible à la location

Stock de logements	<i>fois</i>	Taux de rotation moyen des 3 dernières années	=	Logements disponibles à la location
10 080		8,6%		862

Phase 3 : Nombre de logements concernés par le flux à répartir entre les réservataires

Logements disponibles à la location	<i>moins</i>	Logements nécessaires NPNRU	Logements nécessaires aux mutations internes	=	Prévisionnel de logements à répartir entre réservataires
862		0	172		690

Calcul des droits de réservations du contingent communal

Part du réservataire : VILLE DE ISNEAUVILLE

Droits de réservation	<i>fois</i>	1 <i>moins</i>	Taux de rotation moyen des 3 dernières années	=	Part du réservataire
7			8,6%		0,064%
<i>divisé par</i>					
Logements concernés par le flux					Soit un prévisionnel de logements réservés
10 080					1