EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHALLEX
Délibération n°43-2024

Nombres de conseillers :	**19**	L'an deux mil vingt-quatre,
En exercice :	**18**	Le 27 juin 2024
Présents :	**11**	Le Conseil Municipal de la commune de Challex, dûment convoqué,
Votants :	**15**	est réuni sous la présidence d'Aline HOFER FAVRE, maire

Date de convocation du Conseil Municipal : 21 juin 2024

Présents : Aline HOFER FAVRE – Michel PETER — Jean-Pierre SZWED – Brigitte FLEURY — Patricia ALTHERR Marie-Julie SENEZE – Françoise SUDAN – Martial MEDA– Raquel CARAJAVILLE ORTIGUEIRA Nolwenn SUDAN - Yoann FURNON

Absents ayant donné procuration : Jocelyne BLAZER - Corentin RINALDI– Cyrielle CHAMOT– Xavier MAIRE

Absents : Cédric HERNALSTEENS - Nicolas JAN - Sandrine SHAW -

Secrétaire de séance : Patricia ALTHERR – Françoise SUDAN

Délibération n°43-2024 : conventionnement avec la SOLLAR pour la gestion en flux des logements sociaux

Mme le maire rappelle que, par délibération n° 74-2023 le conseil municipal a opté pour le principe de la gestion en flux des logements sociaux avec la SEMCODA.

La société SOLLAR, qui dispose de 3 logements sur la commune (ancienne maison Maudon), dont 1 en réservation mairie, sollicite à ce jour la commune pour conventionner dans les mêmes conditions, détaillées dans le projet joint en annexe à la délibération

Après délibération, le conseil municipal, à l'unanimité,

- Souscrit au principe de gestion en flux des logements de la SOLLAR dans les conditions de la convention ci-jointe
- Décide de déléguer la gestion à la SOLLAR
- Autorise le maire à signer ladite convention et tout acte y afférent

Ainsi délibéré, les jours, mois et an que dessus »

Pour extrait conforme,

Fait à Challex, le 27 juin 2024
Le Maire,
Aline HOFER FAVRE

MAIRIE DE CHALLEX
DÉPARTEMENT DE L'AIN

Le maire certifie le caractère exécutoire de cette délibération à compter de sa transmission en sous-préfecture,
Affichée le :

CONVENTION DE RESERVATION

Commune de CHALLEX dont le siège / l'Hôtel de ville est situé au XXX, rue XXX à XXX (XXX),

Représentée par Monsieur / Madame XXX, en qualité de XXX, dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la décision numéro XXX adoptée par XXX le XXX,

Ci-après dénommée le « Réservataire »,

D'une part,

Et

L'organisme bailleur SOLLAR Société Anonyme d'HLM à directoire et conseil de surveillance, représenté par Philippe LINAGE, Président du directoire

SIRET : 05750170200021

dont le siège social est 28 rue Garibaldi – 69412 LYON CEDEX 06

Ci-après dénommée le « Bailleur »,

D'autre part,

Désignées ensemble « Parties » et séparément « Partie.

PREAMBULE

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du Réservataire sur le patrimoine du Bailleur implanté sur le territoire CHALLEX, d'une part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, d'autre part, en application :

- du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (article. R. 441-5 du CCH). Toutefois, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la métropole de Lyon ou la Ville de Paris, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire (article. R. 441-5-3 du CCH).

En cas de nécessité dûment justifiée par le réservataire au regard des contraintes particulières relatives à certains demandeurs de logement social, la convention de réservation peut prévoir une territorialisation des flux à une échelle infra-départementale/infra-communale sans qu'un programme puisse être identifié.

Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du Bailleur dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les obligations légales fixées à l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation et avec les orientations en matière d'attribution au ménages prioritaire fixées dans le cadre de la (ou des) conférence intercommunale du logement, ou de la conférence du logement pour la Ville de Paris, et le cas échéant avec les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution, ou de la convention d'attribution pour la Ville de Paris.

I/ CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

A- Le parc concerné

Cette convention porte sur tout le patrimoine locatif social du Bailleur sur le territoire CHALLEX. Il s'agit de tous les logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ;
- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH.

B - Les exclusions :

Les logements locatifs intermédiaires (LLI), les résidences universitaires (logements étudiants), logements-foyers/transitoire (foyer travailleurs migrants, résidences sociales, pension de famille, etc.) et les places en structures d'hébergement ne sont pas concernés par la présente convention.

Par ailleurs, les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure et des établissements publics de santé pour loger leurs personnels sont aussi, exclus de la gestion en flux, car demeurant gérés en stock.

Enfin, sont exclus l'ensemble des logements qui n'ont pas vocation à être remis en location malgré leur libération (ex : logements ayant vocation à être démolis, vendus, etc.).

II/ DETERMINATION DE L'ASSIETTE

Le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux prévoit que le bailleur social dispose d'un volume de logements libérés qu'il ne proposera pas aux réservataires afin de répondre à des besoins précis.

L'assiette du flux est donc constituée du patrimoine du Bailleur dont sont exclus, par le Bailleur, les logements nécessaires, pour une année donnée, :

- aux mutations de locataires au sein du parc social du Bailleur ;
- aux relogements de personnes dans le cadre d'opérations ANRU (opération de rénovation urbaine et/ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine) ;
- aux relogements d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH ;
- aux relogements en cas d'interdiction définitive d'habiter dans le cadre de la police des bâtiments insalubres en cas de défaillance du bailleur ;
- aux relogements dans le cadre d'une opération de vente de logements sociaux dans les conditions des articles L 443-7 et suivants

Conformément aux dispositions prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux, une information sera communiquée aux réservataires en début d'année sur les logements retirés de l'assiette et leur affectation prévisionnelle.

III/ INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RESERVATION

A. Le cadre juridique des droits de réservation

Conformément à l'article R 441-5 du CCH, les bénéficiaires des réservations de logements locatifs sociaux prévues aux trente-cinquième et trente-septième alinéa de l'article L. 441-1 peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, la société mentionnée à l'article L. 313-19 et les organismes à caractère désintéressé.

Comme mentionné à l'article R 441-5-2, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est l'Etat, la part des logements réservés par le préfet de département dans le cadre de la convention de réservation mentionnée à l'article R. 441-5 représente 30 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

Comme mentionné à l'article. R. 441-5-3 du CCH, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la métropole de Lyon ou la Ville de Paris, la part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

En accord avec l'article R. 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article. R. 441-5-4 du CCH).

B. Inventaire des droits de réservation

Les principes retenus par le Bailleur pour établir l'inventaire des droits de réservation acquis jusqu'au 1er janvier 2023 sont les suivants :

- Principe 1 : Prorogation de 5 ans des droits aux Communes et EPCI appliquée dès la fin de l'échéance de la garantie, conformément à l'article R441-6 du CCH.

- Principe 2 : Maintien des droits de réservation sur les logements dont les conventions sont manquantes mais pour lesquels des emprunts et garanties sont en cours. Les droits prendront fin, par défaut, à la date de fin de l'emprunt octroyé.

- Principe 3 : Dans le cas de plusieurs prêts sur une même opération, apportés par un même financeur ou garantis par un même garant, et pour laquelle on ne dispose pas de convention, la durée des droits est calée sur la durée d'emprunt ou de la garantie la plus longue apporté par le même financeur ou le même garant.

- Principe 4 : Maintien des droits de réservation sur les logements dont les conventions sont manquantes mais pour lesquels une subvention a été octroyée. Les droits sont accordés pour une durée équivalente à celle appliquée sur une opération aidée par le même réservataire et pour laquelle le Bailleur dispose d'une convention avec une durée. A défaut, les droits sont accordés pour une durée équivalente à celle appliquée suite à l'octroi d'une subvention apportée par la même famille de réservataire.

- Principe 5 : Dans le cas de rachat de société (Coopération et Famille, SEMIR...), tous les emprunts, garanties et les conventions ont été repris en bloc ; les droits de réservation ont été maintenus avec les durées telles qu'elles avaient été conclues par le précédent bailleur.

- Principe 6 : Lors de réaménagement d'emprunt, le garant peut délivrer une nouvelle garantie sans que les conventions ne fassent l'objet d'avenant ou d'une nouvelle convention. En l'absence de nouvelle convention ou d'un avenant formalisant la contrepartie à la nouvelle garantie délivrée par le garant, les droits ont été automatiquement prorogés sur la durée du nouveau prêt.

Partant de ces principes, au 1er janvier 2023, le Réservataire bénéficie de :

- 1 droit de réservation en droit de suite

C. Conversion du stock en flux

Pour des raisons de simplicité, de continuité, de clarté et d'homogénéité à l'échelle du Groupe 1001 Vies Habitat - qui détient d patrimoine sur plusieurs régions – le Bailleur applique les modalités de conversion du stock en flux prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux.

Le flux annuel est exprimé en pourcentage. Il correspond au rapport entre le nombre de logements sur lequel le Réservataire dispose, sur le territoire, de droits de réservation dans le cadre des conventions qui doivent être mises en conformité (autrement dit, le nombre de logements en stock au bénéfice du Réservataire) et le nombre total de logements sur ledit territoire au sein du patrimoine du Bailleur.

$$\text{Flux annuel} = \frac{\text{Nb. de lgts du réservataire}}{\text{Nb. total de lgts du bailleur}}$$

Au 24 novembre 2023, le Réservataire dispose de 33% du flux annuel de logements sur le parc du Bailleur sur le territoire CHALLEX.

IV. ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS

A - L'actualisation du flux

Le parc de logements soumis à la gestion en flux fera l'objet d'une révision chaque année afin de prendre en afin de prendre en compte l'activité réelle dûment constatée notamment en ce qui concerne les estimations de livraisons, les volumes de logement soustraits du flux, les démolitions, les acquisitions-cessions en bloc, etc.

Rappelons que concernant l'acquisition nouvelle d'un droit de réservation en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH, leur intégration à la gestion en flux est soumise aux principes suivants :

- la contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20 % de droits de réservation (article R. 441-5-3 du CCH,)
- ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation du Réservataire
- des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R441-5-4 du CCH) dont le volume est à déterminer entre le bailleur et le réservataire.

La révision annuelle prendra également en compte l'extinction des droits arrivés à échéance et des garanties d'emprunts conformément au mode de calcul du flux énoncé ci-dessus (stock = flux).

La part du flux peut donc évoluer annuellement au regard la part de réservations détenues par le Réservataire, objectivée par le nombre de droits venus à expiration ou nouvellement acquis par ce dernier auprès du Bailleur.

L'objectif de part du flux sera donc communiqué annuellement, avant le 28 février de l'année N, sur la base de l'actualisation des données.

B - La comptabilisation de la part du flux de logements

La part du flux annuel déterminée dans l'article III/ C. sera mis à disposition du Réservataire pendant toute la durée de la convention. La mise à disposition du logement par le Bailleur vaut décompte dans l'objectif.

V. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Pour la mise en œuvre de cette première convention de réservation en flux, le Bailleur orientera ses logements vers les réservataires les plus éloignés des objectifs fixés conventionnellement.

Le Bailleur veillera toutefois à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement et de typologie) selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine.

A cet égard, les Parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

Le Bailleur prendra aussi en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la règlementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution) et d'attributions aux publics prioritaires et veillera à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au Réservataire.

VI. DETERMINATION DU MODE DE GESTION DU CONTINGENT ET LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Avec le Bailleur, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent du Réservataire, dans sa totalité. Le Réservataire propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services du Réservataire par le Bailleur.

Les caractéristiques minimales des logements à transmettre au Réservataire au moment de la déclaration des vacances sont les suivantes :

- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Surface du logement
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Période de construction de l'immeuble
- Montant du loyer + charges
- DPE
- Accessibilité PMR

VII. MODALITES DE COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS

Le Bailleur s'engage à mettre à disposition du Réservataire les logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif fixé à l'article III. C. et ce dans un délai de 48h à compter de la réception d'un congé formulé par un ménage pour le parc selon les modalités prévues dans le 1er paragraphe du V. de la présente convention.

La notification de mise à disposition du logement comprendra les caractéristiques listées au VI. De la présente convention.

Conformément aux dispositions de l'article R.441-3 du code de la construction et de l'habitation, dès réception de l'avis de mise à disposition, la Réservataire disposera d'un délai maximum de 1 mois pour désigner dans la mesure du possible 3 candidats qui devront répondre aux conditions d'accès à un logement relevant de la réglementation en vigueur ainsi qu'à celles relatives au logement à attribuer.

Le Réservataire s'engage à transmettre 3 candidatures en adéquation avec les caractéristiques du logement proposé (respect des plafonds de ressources, de la composition familiale par rapport à la typologie du logement, etc.) et contribuant aux objectifs de mixité sociale et d'accueil des publics prioritaires.

Si le Réservataire n'est pas en mesure de désigner 3 candidats, il confirmera, par courrier circonstancié, au Bailleur cette insuffisance de candidats.

En l'absence de justification écrite par le Réservataire sur l'impossibilité de désigner 3 candidats, le Bailleur se réserve le droit de compléter les candidatures.

Les candidats proposés par la Réservataire disposent d'un droit de visite avant passage en CALEOL.

Conformément à l'article L.441-2 du C.C.H., la Réservataire est conviée à la commission d'attribution et dispose d'une voix délibérative.

Le Bailleur s'engage à informer par écrit les services du Réservataire de la suite réservée aux candidatures présentées lors de la tenue de la commission d'attribution.

En cas d'impossibilité pour le Réservataire de désigner des candidats, ce-dernier s'engage à informer par écrit le Bailleur dans les meilleurs délais après la mise à disposition.

Dans cette hypothèse, ou en cas de délai dépassé, le Bailleur n'est plus tenu de maintenir la proposition de logement au Réservataire et pourra procéder à la désignation de candidats pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire. Dans tous les cas, chaque mise à disposition au Réservataire, sera comptabilisée pour l'atteinte des objectifs de flux annuels.

VIII. MODALITES PRATIQUES DU RENSEIGNEMENT DU SYSTEME NATIONAL D'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL (SNE).

Conformément à l'arrêté du 19 avril 2022, la présente convention doit préciser les modalités pratiques de renseignement du système national d'enregistrement de la demande de logement social.
Ainsi, en application de l'article R. 441-2-9 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur doit mettre à jour le système national d'enregistrement en cas d'attribution d'un logement social à un demandeur, suivie ou non d'un bail signé.
Le Bailleur doit indiquer le contingent réservataire sur lequel l'attribution est imputée, ainsi que le numéro RPLS. Dans tous les cas, le Bailleur actualise les informations de la demande de logement en fonction de la situation de l'attributaire au moment de l'attribution du logement et de la signature du bail.
Le Bailleur procède à la radiation de la demande de logement social pour attribution dans le SNE dans le délai maximal de dix (10) jours ouvrables après la signature du bail.

IX. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

Au moment de la livraison d'un nouveau programme immobilier conventionné, le nombre de logements proposés au Réservataire est proportionnel aux droits acquis au titre du R.441-5-3 et R.441-5-4 du Code de la construction et de l'habitation (subventions, participation financière, garantie d'emprunt, octroi de terrain, ...). Il est rappelé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux (gestion en stock pour la première mise en location).

En amont de la livraison, le Bailleur transmet les caractéristiques de l'ensemble des logements aux réservataires concernés.

Les documents qui seront transmis au Réservataire dans le dossier de commercialisation, sont :

- Plans des logements,
- Caractéristiques PMR,
- Photographies de la résidence,
- Notice de présentation,
- Liste des n° RPLS...

Après échanges entre les parties sur la typologie, le financement, l'accessibilité, ..., le Bailleur émet une proposition de répartition des logements entre les réservataires en fonction des caractéristiques et du financement de l'opération. Il veillera à assurer une répartition équitable des logements entre les réservataires, tant sur les catégories de financements que sur les typologies.

Une réunion de concertation, organisée par le Bailleur en présence de tous les réservataires, détermine la répartition finale.

Cette répartition est communiquée à tous les participants dans le cadre d'un relevé de décision transmis dans un délai qui ne peut être inférieur à trois mois précédent la livraison dudit programme.

Le Réservataire dispose alors d'un délai maximum d'1 mois, à compter de la date du relevé de décision comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

X. MODALITES D'ETABLISSEMENT DU BILAN DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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 (Article R441-5-1 du CCH).

Les réservataires sont aussi informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements (Article R441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux du Réservataire dans le parc du Bailleur durant l'année *N-1* sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année *N*.

A titre informatif, le bilan comprendra aussi le volume de mises à disposition et d'attributions au bénéfice du Réservataire.

A. Contenu du bilan

Le bilan doit rappeler le flux dont le Bailleur a disposé durant l'année, à savoir :

- le patrimoine locatif social éligible au flux du Bailleur au 31/12/N-1 ;
- le nombre de logements libérés sur l'année N ;
- le nombre de logements sociaux livrés sur l'année N ;
- le nombre d'attributions pour les mutations internes sur l'année N ;
- le nombre d'attributions pour le relogement des ménages concernés par un projet de rénovation urbaine sur l'année N ;
- le nombre d'attributions pour les relogements en cas d'opérations de vente sans remettre en cause le droit au maintien dans les lieux du locataire prévus sur l'année N

Ces éléments sont ventilés :

- par typologie de logement ;
- par type de financement ;
- par la localisation : commune et hors/en QPV ;
- par date de construction de la résidence ;
- par accessibilité (PMR, UFR).

Également, le bilan doit présenter la répartition du flux entre réservataire. Il doit donc faire apparaitre en valeur et en volume a minima:

- le nombre de logements mis à disposition ;
- le nombre de logements attribués ;
- le nombre de logements ayant fait l'objet de baux signés ;
- le niveau d'atteinte de l'objectif du flux fixé par réservataire.

Ces éléments sont ventilés :

- par typologie de logement ;
- par type de financement ;
- par la localisation : commune et hors/en QPV ;
- par réservataire à l'échelle du périmètre de CHALLEX par date de construction de la résidence ;
- par accessibilité (PMR, UFR).

Par ailleurs, le bilan comprend un point spécifique sur les mises en service de nouveaux programmes conventionnés et ventilés selon les éléments indiqués ci-dessus. Il précise la date de mise en service de chaque opération.

B. Le suivi des logements soustraits du flux

Les logements soustraits du flux par le Bailleur pour répondre aux besoins en matière de mutation interne, de relogement (NPNRU, ORCOD), de lutte contre l'habitat indigne et en vente, complèteront le bilan.

Un bilan concernant les logements soustrait du flux au titre des mutations, des relogements (NPNRU, ORCOD), de lutte contre l'habitat indigne et vente, du Bailleur est également effectué.

Plus précisément, ces éléments sont ventilés :

- par typologie de logement ;
- par type de financement ;
- par la localisation : commune et hors/en QPV ;
- par motif de la demande de mutation.

Ces informations seront communiquées par le Bailleur.

XI. MODALITES D'ETABLISSEMENT DE LA PROJECTION DES OBJECTIFS

A. Rappel des modalités de calcul du flux

Il est ici rappelé les modalités de calcul du flux annuel pour le Réservataire :

Le flux annuel de logements, exprimé en pourcentage, est calculé en fonction :

- du nombre de logements identifiés dans des programmes ou du flux annuel de logement réservés par le Réservataire sur le patrimoine du Bailleur dans le cadre de la convention qui doit être mise en conformité ;

- du nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du Bailleur.

Pour la projection des objectifs de l'année N+1 en termes de flux, il est tenu compte des livraisons réalisées sur l'année N, des volumes de logement soustraits du flux (armée, intérieur...), des démolitions réalisées en année N, des acquisitions-cessions en bloc, et ventes Hlm réalisées en année N.

La projection annuelle prendra également en compte l'extinction des droits arrivés à échéance et des garanties d'emprunts conformément au mode de calcul du flux énoncé ci-dessus (stock = flux).

B. Volume soustrait du flux

Les projections feront apparaître une estimation des volumes de logements soustrait du flux au titre :

- Des mutations de locataires au sein du parc social :
  - Les conventions d'utilité sociale (CUS) et les Conventions intercommunales d'attributions (CIA) ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année N).
  - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année N-1 seront constatés durant l'année N par les données du SNE et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.
- D'une opération de rénovation urbaine et/ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2, concernent les relogements des ménages dans le cadre d'un ANRU ou d'un ORCOD.

- Les conventions ANRU et chartes territoriales de relogement ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année N).
- Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année N-1 seront constatés durant l'année N par les données du SNE (radiation pour attributions des demandes de logement social de type "ANRU") et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.

- Des relogements en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH, concernant les ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité
  - Les arrêtés de péril et d'insalubrité ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année N).
  - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année N-1 seront constatés durant l'année N par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.
- D'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
  - Les CUS et les plans de vente ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année N).
  - Les logements effectivement attribués aux locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreur de leur logement durant l'année N-1 seront constatés durant l'année N par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.

Ces informations seront communiquées par le Bailleur par écrit ou mises à disposition sur un espace partagé à l'ensemble des réservataires.

XII. CLAUSE DE REVOYURE

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 leur situation contractuelle à d'éventuelles modifications substantielles des éléments caractéristiques de la convention, dans les circonstances suivantes :

a) de manière systématique, tous les 3 ans

b) en cas d'évolution des moyens techniques à disposition pour orienter les logements, mis à la disposition du Réservataire, selon des indicateurs plus précis (financement, typologie...)

c) en cas d'établissement d'un nouveau modèle de convention de réservation

d) en cas de changement de circonstances ou de circonstances non envisagées lors de la conclusion de la présente convention impactant durablement et significativement l'une ou l'autre des Parties.

e) en cas d'évolution réglementaire venant préciser ou modifier les modalités de gestion du flux de logements

f) en cas d'évolution des accords prévus dans les protocoles régionaux

XIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le Bailleur de ses engagements, le Réservataire peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le Réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1°a).

XIV. OBLIGATIONS SPECIFIQUES AUX FICHIERS DE DONNEES PERSONNELLES

I/ Objet

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 entre les Parties :

- 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.

En qualité de responsables de traitement indépendants, chacune des Parties s'engage à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel et, en particulier, la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, le Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (ci-après le « RGPD »), et les avis et recommandations de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL), ci-après dénommés ensemble la « Réglementation ».

Les termes définis dans le RGPD et repris ci-après ont la signification qui leur est donnée par le RGPD.

II/ S'agissant des Données personnelles traitées par les Parties dans le cadre de leur relation contractuelle

Dans le cadre de la présente convention, chaque partie, agissant en qualité de Responsable du traitement, est susceptible de traiter des Données personnelles des collaborateurs ou de toute personne physique chargée de représenter chacune des Parties dans ses communications avec l'autre Partie.

Les Données personnelles traitées pour la conclusion de la convention ou son exécution sont les suivantes : le nom, prénom, adresse, e-mail professionnel, numéros de téléphone professionnel, fonction (ci-après les « Données personnelles » ou « Données »).

Ces traitements ont pour finalité la gestion de la relation contractuelle et l'exécution de la convention entre les Parties.

La base légale du traitement de données est l'exécution du contrat et l'intérêt légitime de chaque Partie.

Les Données personnelles sont conservées par chaque Partie pendant la durée du Contrat augmentée, le cas échéant, des délais de prescription légale.

A titre d'exception, certaines Données personnelles de type « données de contacts » des collaborateurs de chaque Partie (notamment le nom, prénom, adresse professionnelle, e-mail professionnel, numéros de téléphone professionnel, fonction, nom de l'employeur) pourront être conservées pour une durée supérieure dans la mesure où la Personne concernée ne s'y oppose pas, et ce, à des fins de poursuites des relations d'affaires entre chaque Partie.

III/ S'agissant des Données personnelles traitées dans le cadre de la proposition et l'attribution de logement

Les Parties seront amenées à échanger les Données personnelles des candidats à la location afin d'assurer la gestion des attributions de 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 Données personnelles traitées sont les suivantes (ci-après les « Données personnelles » ou « Données ») :

- Pour le logement réglementé :
    - 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.
- Pour le logement non réglementé :
    - les informations contenues dans les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat et encadrées par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 ;
    - ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de visites.

Les Parties conviennent que les traitements de données à caractère personnel ci-dessus mentionnés s'effectuent uniquement pendant la durée de la présente convention.

IV/ Obligations des Parties

1) Généralités

Les Parties s'engagent à traiter les Données uniquement pour la/les seule(s) finalité(s) qui fait/font l'objet du/des traitement(s) des données à caractère personnel qui leur sont propres et ne jamais vendre les Données traitées dans le cadre de l'exécution du présent Contrat à des tiers quelque-soit leur nature et la finalité du Traitement envisagé.

Les Parties déclarent connaître leurs droits et obligations respectifs résultant de l'application du cadre juridique à la protection des données à caractère personnel précité, ainsi que les responsabilités respectives qui en découlent en cas de manquement. Les Parties conviennent en conséquence qu'il n'y a pas lieu de rappeler ces droits et obligations dans le présent Contrat. Cependant, elles précisent et s'accordent sur les principes ci-après énumérés.

2) Confidentialité et sécurité des Données

Les Parties s'engagent à prendre les mesures adéquates afin de garantir que toute personne physique agissant sous leur autorité, et ayant accès aux Données personnelles, s'engage à respecter la confidentialité ou soit soumise à une obligation légale appropriée de confidentialité.

Les Parties s'engagent à garantir une sécurité appropriée des Données, y compris la protection contre le traitement non autorisé ou illicite et contre la perte, la destruction ou atteinte d'origine accidentelle, à l'aide de mesures techniques et/ou organisationnelles appropriées telles qu'imposées par la Réglementation.

A ce titre, les Parties s'engagent à mettre en œuvre les mesures de sécurité appropriées suivantes :

- La pseudonymisation et le chiffrement des Données personnelles, lorsque cela est nécessaire ;
- Les moyens permettant de garantir la confidentialité, l'intégrité, la disponibilité et la résilience constante des systèmes et services de traitement ;
- Les moyens permettant de rétablir la disponibilité et l'accès aux Données personnelles dans les meilleurs délais en cas d'incident physique ou technique ;
- Tester, analyser et évaluer régulièrement l'efficacité des mesures techniques et organisationnelles pour assurer la sécurité du traitement.

Les Parties ont convenus que les Données personnelles échangées seront transmises exclusivement via un canal sécurisé.

3) Violation de données

Chaque Partie s'engage à notifier à l'autre toute violation de Données personnelles, c'est-à-dire une violation de la sécurité entraînant de manière accidentelle ou illicite, la destruction, la perte, l'altération, la divulgation non autorisée de Données personnelles ou l'accès non autorisé à ces Données, au sens de la Réglementation.

Cette notification est faite par courrier électronique dans les meilleurs délais, et au maximum sous vingt-quatre (24) heures, après avoir eu connaissance de la violation de Données.

4) Sous-traitance

En cas de sous-traitance par l'une des Parties pour les stricts besoins de la mise en œuvre des finalités de traitement décrites ci-dessus, celle-ci s'assure que le sous-traitant présente des garanties suffisantes quant à la mise en œuvre de mesures techniques et organisationnelles appropriées de manière à ce que le traitement réponde aux exigences de la Réglementation, et que le contrat de sous-traitance intègre les clauses obligatoires prévues par l'article 28 du RGPD.

5) Exercice des droits des Personnes concernées

Les Parties s'engagent à traiter dans les délais imposés par le RGPD les demandes d'exercice des droits des Personnes concernées qu'elles seraient amenées à recevoir et à transmettre à la Partie concernée celles susceptibles de la concerner sans délai pour lui permettre de respecter la Réglementation applicable.

6) Sort des Données personnelles

Les Parties s'engagent à procéder à la destruction des Données personnelles dès lors que les durées de conservation des Données personnelles seront expirées.

7) Responsabilité

Chacune des Parties sera tenu responsable, en toutes circonstances, de tout dommage résultant d'un manquement à ses obligations en vertu du présent Contrat ou de défaut de conformité à la Réglementation.

La responsabilité de chacune des Parties pourra également être engagée sur la base des dispositions des articles 226-16 et suivants du code pénal.

V. Délégué à la protection des données

Pour l'organisme gestionnaire :

- Identité du Délégué à la protection des données : Sonia CHATELAIN, Responsable conformité, contrats, droit des affaires DPO@1001vieshabitat.fr

Pour le réservataire :

- Identité du Délégué à la protection des données : [à compléter]
- A défaut, la personne en charge de la protection des données : [à compléter]

XV. DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 3 (trois) ans, avec tacite reconduction à son terme en l'absence de dénonciation par l'une des parties en respectant un préavis de 1 (un) mois.

La convention pourra être modifiée par avenant.