

COMMUNE DE GIVORS

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 NOVEMBRE 2023

Convocation : 24/11/2023

Affichage liste délibérations : 01/12/2023

Conseillers en exercice : 35 PRÉSIDENT : Monsieur BOUDJELLABA

Présents : 30 SECRÉTAIRE : Monsieur JOUVE

L'an deux mille vingt trois, le trente novembre à 19 heures, en salle du conseil municipal.

ÉTAIENT PRÉSENTS

Monsieur Mohamed BOUDJELLABA ; Monsieur Foued RAHMOUNI ; Madame Dalila ALLALI ; Monsieur Cyril MATHEY ; Madame Nabihah LAOUADI ; Monsieur Loïc MEZIK ; Madame Françoise BATUT ; Monsieur Azdine MERMOURI ; Madame Sabine RUTON ; Madame Martine SYLVESTRE ; Monsieur Alipio VITORIO ; Monsieur Benjamin ALLIGANT ; Monsieur Gregory D'ANGELO ; Madame Solange FORNENGO ; Madame Delphine PAILLOT ; Monsieur Fabrice RIVA ; Monsieur Jean-Yves CABALLERO ; Madame Isabelle FERNANDES ; Monsieur Robert JOUVE ; Madame Zafer DEMIRAL ; Monsieur Jean-Pierre GUENON ; Monsieur Gaël BON ; Madame Florence MERIDJI ; Monsieur Thomas KUNESCH ; Madame Josiane BONNET ; Madame Nathalie BODARD ; Monsieur Hocine HAOUES ; Madame Sonia BRAHMI ; Monsieur Abdel YOUSFI ; Madame Dounia MEFTAH

ABSENTS REPRÉSENTÉS

Madame Laurence FRETU a donné procuration à Monsieur Cyril MATHEY

Monsieur Tarik KHEDDACHE a donné procuration à Monsieur Gregory D'ANGELO

Monsieur Ali SEMARI a donné procuration à Madame Sonia BRAHMI

Madame Yamina KAHOUL a donné procuration à Monsieur Abdel YOUSFI

ABSENT

Madame Edwige MOIOLI

DEL20231130_11

PASSAGE À LA GESTION EN FLUX DE RÉSERVATIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX

RAPPORTEUR : Nabihah LAOUADI

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement (ALUR) qui vise à améliorer la lisibilité, l'efficacité, et la transparence dans le processus d'attribution ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, qui vise notamment à favoriser la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat en améliorant l'équité des attributions, en permettant l'accès pour les plus démunis aux quartiers hors quartier prioritaire politique de la ville et en redéfinissant les publics prioritaires ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN), qui rend obligatoire la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations et d'un système de cotation des demandes de logement social sur le territoire de la Métropole ;

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

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) ;

I. Le contexte

Les modalités de gestion de la demande de logement social et de la politique d'attribution ont été modifiées par plusieurs textes législatifs depuis 2014. Parmi ces évolutions, il est à noter la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations au 24 novembre 2023.

La commune de Givors compte 3 500 logements locatifs sociaux, appartenant à des organismes HLM. 100 lui sont réservés en contrepartie des subventions et garanties d'emprunt accordées aux bailleurs lors de la réalisation de logements sociaux. Ces réservations concernent le patrimoine de 3 des 5 bailleurs sociaux présents sur la commune.

Lorsqu'un logement est libéré, le bailleur social s'adresse au réservataire concerné (État, Métropole, Action Logement, commune) pour solliciter la désignation de candidats. Le bailleur fait cette désignation en direct pour ses logements libres de réservation.

La politique de réservation de la commune s'inscrit dans le cadre légal et partenarial de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), délibérée par le Conseil métropolitain le 18 mars 2019 (délibération n°2019-3424) et effective pour 6 ans.

Cette convention fixe des objectifs de mixité sociale, d'équilibre territorial, et d'attribution aux publics prioritaires.

En parallèle, la commune prend en compte les enjeux importants de peuplement et apporte une attention particulière au parcours résidentiel des Givordins.

Enfin, il est à noter que la politique de réservation de la Métropole de Lyon prend en compte les besoins des territoires. Ce travail partenarial a vocation à se poursuivre.

II. Passer à la gestion en flux des réservations

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux et impose à chaque organisme de logement social de signer avec chaque réservataire d'ici le 24 novembre 2023 une convention de réservation. La gestion en flux des réservations, qui se substitue à la gestion en stock, vise à rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande, et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part, et des objectifs de mixité sociale d'autre part.

En effet, les logements ne sont plus « identifiés » par réservataire, c'est le bailleur qui définit vers quel réservataire il oriente tel ou tel logement. En amont de l'orientation des logements, un certain nombre de logements (définis par les textes) sont ôtés par le bailleur et donc « exclus du flux ».

L'État, la Métropole, les EPCI du Rhône, ABC HLM et Action Logement ont signé une Charte partenariale afin de garantir des principes communs et harmonisés concernant :

- la définition de l'assiette des logements soumise au flux,
- la répartition du flux entre les différents réservataires,
- les modalités de gestion,
- le bilan.

De son côté, la commune de Givors signe avec chaque bailleur social auprès duquel elle a des réservations, une convention relative à la gestion en flux de ces réservations. À Givors, les bailleurs concernés sont : Alpes Isère Habitat, Immobilière Rhône-Alpes 3F et Lyon Métropole Habitat.

Un délai a été sollicité auprès de la Préfecture et de la Métropole afin de présenter la délibération à ce présent conseil municipal.

Chaque convention (jointe en annexe) précise :

- Le patrimoine social concerné par la convention (assiette du flux) ;
- Les modalités opérationnelles de décompte du flux ;
- Le taux affecté aux réservataires : État (30 % du flux annuel total de logements du bailleur), la Métropole et la commune de Givors (taux constaté sur le patrimoine du bailleur lors de la phase d'inventaire, selon le tableau ci-dessous) ;
- Les dispositions spécifiques aux programmes neufs ;
- Les modalités de gestion des réservations et des attributions.

Les objectifs inscrits dans les conventions doivent permettre le relogement des publics cibles tout en préservant la mixité sociale et l'équilibre des territoires.

En parallèle, la commune de Givors souhaite que le bailleur travaille spécifiquement sur les situations des familles en fragilité financière en les accompagnant à accéder à un logement plus adapté à leurs ressources afin d'éviter des situations de grande fragilité financière et de risques d'expulsion. Ainsi, il convient que tous les dispositifs d'aides financières et d'accompagnement soient mobilisés par le bailleur.

Et une attention particulière devra être portée pour créer de la mixité sociale dans les QPV en positionnant des candidats relevant des quartiles 3 et 4.

Les publics prioritaires pour l'accès au contingent municipal de logements sociaux sont :

- les ménages en situation de sur-occupation de leur logement ;
- les ménages en situation de sous-occupation de leur logement ;
- les ménages avec une ancienneté de demande de logement supérieure à deux ans, sans aucune proposition de logement ;
- les ménages résidant sur la commune et souhaitant poursuivre leur parcours résidentiel sur la commune ;
- les ménages dont le logement devient inadapté suite à une perte d'autonomie ou une situation de handicap ;
- les victimes de violences intrafamiliales.

Les conventions sont conclues pour trois ans, à compter du 1^{er} janvier 2024.

Pour la commune de Givors, les taux de réservation sont les suivants :

Bailleur social	% de logements sociaux réservés pour la commune de Givors sur le patrimoine du bailleur
-----------------	---

ALLIADE	/
ALPES ISERE HABITAT	18.13 %
IMMOBILIERE RHONE ALPES	16.08 %
LYON METROPOLE HABITAT	1.86 %
SEMCODA	/

À l'issue des conventions, un travail sera engagé avec les partenaires sur les modalités et échéances de révision de ces taux, pour prendre en compte les évolutions du patrimoine et des réservations, en particulier sur les mises en service.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

A L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS AVEC :

34 VOIX POUR

DÉCIDE

- D'APPROUVER les conventions de passage à la gestion des flux des réservations à signer entre la commune de Givors et chaque bailleur concerné ;
- D'AUTORISER monsieur le maire à signer lesdites conventions et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le maire,

Mohamed BOUDJELLABA

Le secrétaire de séance,

Robert JOUVE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant monsieur le maire de Givors dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Lyon sis 184 rue Duguesclin 69433 Lyon Cedex 03 ou sur le site <https://citoyens.telerecours.fr/>, dans le délai de deux mois à compter de la publication de la présente délibération ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.



**Convention relative à la gestion en flux des réservations de logements sociaux
conclue en application des articles L.441-1 et R. 441-5 à R. 441-5-4 du code de la construction
et de l'habitation (CCH)**

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment les articles L.441 et suivants, R.441-5 à R.441-5-4, et R.441-1 et suivants ;

Vu la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

Vu la Loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la Loi n° 2000-1209 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu la Loi n° 2005-32 de programmation pour la cohésion sociale ;

Vu la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;

Vu la Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu la Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Vu l'article L. 441-1-2 du CCH sur la conclusion d'accords collectifs départementaux entre le représentant de l'État et les organismes disposant d'un patrimoine locatif social ;

Vu le décret n°99-836 du 22 septembre 1999 relatif au régime des attributions de logements locatifs sociaux ;

Vu le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

Vu le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable ;

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

Vu l'arrêté du 19 avril 2022 relatif au contenu de la convention de réservation de logements par l'État mentionnée à l'article R.441-5-2 du CCH ;

Vu le Plan Logement Hébergement d'Accueil et d'inclusion des habitants en difficulté (PLAID) de la Métropole de Lyon en date du 27 mai 2023 ;

Vu les conventions d'utilité sociale signées entre l'État et les bailleurs sociaux ;

Vu les conventions intercommunales d'attribution de la Métropole de Lyon

La présente convention est établie entre :

**La Commune de Givors, représentée par Mohamed BOUDJELLABA, Maire
ci-dessous appelée « le réservataire »**

et

L'OPH de la Métropole de Lyon, dénommé Lyon Métropole Habitat,

Établissement public industriel et commercial inscrit au RCS sous le n°813 755 949, dont le siège social est sis à LYON 3ème, 194 rue Duguesclin, représenté par **Monsieur Vincent CRISTIA**, directeur général, confirmé à ces fonctions par délibération du Conseil d'Administration en date du 6 septembre 2021, domicilié de plein droit audit siège ci-dessous appelé « **le bailleur** »

Contexte

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a généralisé la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Cette réforme vise à améliorer le fonctionnement du système d'attributions pour remplir les grands objectifs de la politique du logement.

La gestion en flux des réservations, qui se substitue à la gestion en stock, vise à rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part et des objectifs de mixité sociale d'autre part.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux et impose à chaque organisme de logement social de signer avec chaque réservataire d'ici le 24 novembre 2023 au plus tard une convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux des réservations de logements.

Objet

La présente convention définit les modalités de gestion en flux de la réservation.

Les objectifs inscrits dans la présente convention doivent permettre le relogement des publics cibles définis à l'article 4 tout en préservant la mixité sociale et l'équilibre des territoires.

En parallèle, la commune de Givors souhaite que le bailleur travaille spécifiquement sur les situations des familles en fragilité financière en les accompagnant à accéder à un logement plus adapté à leurs ressources afin d'éviter des situations de grande fragilité financière et de risques d'expulsion. Ainsi, il convient que tous les dispositifs d'aides financières et d'accompagnement soient mobilisés par le bailleur.

Et une attention particulière devra être portée pour créer de la mixité sociale dans les QPV en positionnant des candidats relevant des quartiles 3 et 4.

1-Patrimoine locatif social concerné par la convention (assiette du flux)

L'assiette des logements soumise à la gestion en flux est calculée au début de l'année N.

Le **patrimoine concerné** est composé des logements au 31 décembre de l'année N-1 :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux (LLS) ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'État, à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels les habitations à bon marché (HBM), habitations à loyer modéré ordinaire (HLMO), programmes à loyer réduit (PLR), programmes sociaux de relogement (PSR), immeubles à loyer moyen (ILM), immeuble à loyer normal (ILN), etc) ;
- déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH ;
- appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci.

Le **patrimoine exclu de la gestion en flux** est le suivant :

- logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure ;
- logements réservés par des services relevant « des établissements publics de santé »

Les logements réservés ci-dessus demeurent gérés en stock.

- Les logements inclus dans un plan de vente et les logements devant faire l'objet d'une démolition n'ont pas vocation à être remis à la location s'ils se libèrent, ils ne sont donc pas concernés par la gestion en flux.
- Les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ne relèvent pas des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux et ne sont donc pas concernés. Il en est de même des logements locatifs intermédiaires (prêt locatif intermédiaire PLI, logement locatifs intermédiaire LLI).

2- Flux de logements et modalités opérationnelles de décompte du flux

2-1 Calcul du flux annuel

Le flux annuel de logements sociaux disponibles à la relocation est calculé en appliquant un taux de mobilité moyen estimé sur les trois dernières années, calculé par le bailleur, à l'échelle de chaque EPCI.

Pour indication, le taux de mobilité annuel = (Logements libérés année N - logements libérés du fait de démolitions année N – logements libérés du fait de ventes année N) / (parc occupé au 31/12/N – logements ayant fait l'objet d'une première mise en location année N)

$$\text{Flux annuel} = \text{patrimoine concerné} * \text{taux de mobilité annuel}$$

2-2 Calcul de l'assiette de référence

L'assiette de référence est calculée à partir du flux annuel auquel est ôtée une part des logements reloués. Ces exclusions sont listées à l'article R. 441-5 du CCH, les partenaires du territoire se sont entendus pour préciser ces exclusions. Ainsi, sont exclus du flux les logements nécessaires :

a) aux mutations de locataires au sein du parc social. Le taux annuel de mutations (internes et inter bailleurs) retenu sera celui de la CUS du bailleur, soit 30 %. Les mutations incluent les relogements de personnes dans le cadre 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 et qui nécessitent un relogement des locataires, soit les opérations des PNRU et NPNRU, ainsi que les relogements pour cause de vente;

b) les logements nécessaires aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH. Le nombre de relogements à effectuer faisant référence sera issu de l'enquête sociale et restreint aux ménages éligibles au logement social. Au moment de la signature de la convention, aucune opération n'est en cours ni sur le territoire de la Métropole, ni sur celui du Département du Rhône ;

c) les logements nécessaires aux relogements de personnes logées dans un logement insalubre ayant fait l'objet d'un arrêté d'interdiction d'habiter (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH). Ces volumes sont difficiles à anticiper. Cette soustraction du flux ne se substituera au circuit habituel qu'en dernier recours ou en cas d'urgence. Les logements nécessaires ne seront donc pas déduits de l'assiette en début d'année.

2-3 Gestion de l'urgence

Certaines crises ponctuelles et territorialisées peuvent nécessiter de reloger en urgence des ménages et de mobiliser le parc social. Une solution locale devra être trouvée et il pourra être décidé, sous le contrôle du préfet, de ne pas affecter ces logements à un contingent et de les soustraire du flux.

2-4 Taux affecté au réservataire

Conformément au taux de réservation constaté sur le patrimoine concerné du bailleur, lors de la phase d'inventaire, le réservataire bénéficiera de **1.86%** du flux à destination des publics définis à l'article 4, décomptés sur le nombre de logements orientés. À l'issue de la Convention, une discussion sera engagée avec les partenaires sur les modalités et échéances de révision de ce taux, pour prendre en compte les évolutions du patrimoine et des réservations, en particulier sur les mises en service.

3- Dispositions spécifiques aux programmes neufs

Pour chaque livraison de programme de logements sociaux neufs, l'identification des logements réservés pour chaque réservataire est réalisée dans le cadre d'une concertation.

Au plus tard lors de la mise en service de l'opération, cette répartition fait l'objet d'un enregistrement dans les bases de données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) et d'une communication auprès des réservataires des numéros RPLS des logements réservés.

La concertation sera organisée selon les cas :

- en instance ad hoc pour les programmes d'habitat spécifiques ;
- par consultation simultanée des réservataires sur la base d'une proposition du bailleur pour les programmes de logements familiaux classiques. A partir de l'envoi de la proposition du bailleur, le réservataire a 10 jours pour exprimer son désaccord le cas échéant par retour de courriel.
- Au titre des engagements pris dans le cadre des opérations Anru, l'État dédie 25 % des logements neufs qui lui sont réservés sur les territoires des communes ayant un quartier politique de la ville aux relogements nécessaires à ces opérations. Ces logements sont prélevés avant répartition entre réservataires par ABC Hlm.

Lors de la concertation, le bailleur informera des logements fléchés pour le renouvellement urbain et le réservataire s'assurera de la bonne identification en amont des logements.

Au-delà de la première attribution qui relève de la gestion en stock, les réservations relèvent du droit commun de la gestion en flux, dont les modalités de mise en œuvre sont définies dans l'article 6 de la présente convention.

4- Les ménages cibles du réservataire

La commune de Givors souhaite accompagner les habitants de sa commune dans leur parcours résidentiel.

Les publics prioritaires pour l'accès au contingent municipal de logements sociaux sont :

- les ménages en situation de sur-occupation de leur logement ;
- les ménages en situation de sous-occupation de leur logement ;
- les ménages avec une ancienneté de demande de logement supérieure à deux ans, sans aucune proposition de logement
- les ménages résidant sur la commune et souhaitant poursuivre leur parcours résidentiel sur la commune
- Les ménages dont le logement devient inadapté suite à une perte d'autonomie ou une situation de handicap
- Les victimes de violences intrafamiliales.

5- Modalités de gestion des réservations

Les systèmes de cotation sont en cours de définition. L'ensemble des acteurs s'engage à prendre en compte les systèmes de cotation qui seront définis et les règles métiers qui seront posées dans des procédures ad hoc.

La gestion des droits de réservation du réservataire se fait en gestion directe : le réservataire propose les ménages candidats au bailleur, logement par logement selon les modalités suivantes :

5-1. Informations sur l'offre de logements par le bailleur

Le bailleur informe le réservataire de l'avis de vacance ou de la notification d'achèvement des logements neufs.

Pour les logements mis à la relocation, à compter du jour où le réservataire reçoit l'information de la vacance du logement, il dispose d'un délai d'un mois pour proposer au moins trois candidats lors d'une relocation sauf en cas d'insuffisance des candidatures, conformément à l'article R. 441-3 du CCH. Pour les candidats dont le caractère prioritaire et urgent de la demande a été reconnu par la commission de médiation du droit opposable au logement (DALO), la candidature est unique et l'attribution s'impose en application de l'article L. 441-2-3 II du CCH.

Pour les logements neufs, le bailleur s'engage, autant que possible, à garantir au réservataire un délai de quatre mois lui permettant de présenter au moins trois candidats à la location sur les logements réservés.

Au moment de la sollicitation du réservataire, le bailleur s'engage à lui remettre les éléments suivants :

- un descriptif de l'opération et des équipements prévus ;
- le plan de situation et le plan de masse de la ou les opérations dans lesquelles sont situés les logements réservés ;
- l'adresse postale des logements réservés et de leurs annexes ou, à défaut, toutes les informations utiles permettant de localiser précisément l'ensemble immobilier ;
- le plan détaillé des logements réservés et de leurs annexes, ainsi que, s'il s'agit d'appartements, leur situation dans l'immeuble ;
- pour les logements en habitat spécifique, une fiche précisant le public accueilli (projet social).

Le bailleur et le réservataire s'accordent sur le fait que si le réservataire n'a pas proposé de candidats au moment de la livraison des logements, le bailleur reprend les logements. Si le délai de quatre mois visé précédemment n'est pas respecté, cette reprise fait l'objet d'un échange entre les parties.

L'avis de vacance est envoyé exclusivement par courriel à : logement@ville-givors.fr.

L'avis de vacance doit comprendre au minimum les éléments d'informations suivants sur le logement :

- le n°RPLS du logement ;

- l'adresse exacte : commune, groupe, rue, numéro du logement ;
- QPV / hors QPV ;
- la date prévisionnelle de disponibilité du logement ;
- le type et la superficie ;
- le montant du loyer et des charges ;
- le type de chauffage (individuel/collectif) ;
- l'étage, en précisant s'il y a un ascenseur ;
- le mode de financement du logement (PLAI, PLUS, PLS ...).

Si connu par le bailleur :

- la présence d'un garage ou d'une cave ;
- pour le chauffage individuel, gaz ou électrique ;
- l'accessibilité ou non des parties communes et du logement à une personne en fauteuil roulant ;
- l'adaptabilité du logement à des problèmes de perte d'autonomie ;
- logement adapté ou non au handicap ;
- les coordonnées de la personne chargée de clientèle du bailleur.

5-2. Proposition des candidats sur le contingent réservataire

La sélection des candidats à proposer pour chaque logement vacant est effectuée par le CCAS de Givors.

Le réservataire veille à l'adéquation entre les besoins des candidats et les caractéristiques des logements, en particulier sur les points suivants :

- le niveau de ressources avec le loyer ; le taux d'effort et le reste à vivre : si le taux d'effort dépasse le seuil habituellement pratiqué dans le Rhône par les bailleurs et les réservataires, le calcul du reste à vivre pour décider d'une attribution peut être utilisé, cette démarche étant dans l'intérêt du demandeur ;
- la composition familiale et la typologie du logement ;
- la localisation du logement et sa desserte par les transports en commun ;
- les spécificités du logement (Personne à mobilité réduite, programme pour personnes âgées ou handicapées...)

En cas d'absence de présentation de candidat dans le délai imparti, le bailleur informera le réservataire de la reprise du logement.

En cas de carence du demandeur avant la présentation du dossier en commission d'attribution, d'abandon de la demande, ou de refus du logement proposé, le réservataire en sera informé.

S'agissant des candidats dont le droit au logement a été reconnu par la commission de médiation DALO, leur acceptation ou refus de la proposition de logement devront être formalisés par écrit. Le bailleur s'engage à assurer un suivi formalisé de ces dossiers et à informer, si nécessaire, le service ALMS de la DDETS des difficultés rencontrées, dans les plus brefs délais : refus, absence de manifestation, désistement, éléments nouveaux dans la situation du ménage nécessitant une mesure d'accompagnement par exemple.

6- Modalités relatives aux attributions

6-1. Visite préalable des logements

Autant que possible, le bailleur propose la visite des logements aux ménages positionnés par le réservataire, avant leur passage en commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) et sans préjuger de l'accord de la CALEOL. En cas de refus suite à la visite et avant passage en CALEOL, le réservataire peut proposer de nouveaux candidats sur ce logement dans le délai initial d'un mois maximum qui court depuis la réception de l'avis de vacance, pour le passage en CALEOL.

6-2. Présentation des dossiers du réservataire en commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) du bailleur

Conformément à l'article L. 441-2 du CCH, les décisions nominatives d'attribution des logements sont prises par les commissions d'attribution créées dans chaque organisme.

Conformément à l'article R. 441-9 du CCH, le bailleur doit informer le réservataire du calendrier, de l'ordre du jour des commissions d'attribution et des décisions prises lors des réunions précédentes, en tant que membre de la CALEOL. Ces informations sont transmises exclusivement par courriel à : logement@ville-givors.fr

Lorsque la proposition de logement concerne un ménage éligible au DALO, le réservataire s'engage à spécifier dans la proposition écrite que celle-ci est faite dans ce cadre.

6-3. Notification des attributions

Les propositions de logement faites par la CALEOL à l'attributaire doivent être accompagnées d'un formulaire d'acceptation ou de refus. Conformément à l'article R. 441-10 du CCH, le défaut de réponse dans le délai imparti de 10 jours équivaut à un refus.

Pour les ménages reconnus prioritaires dans le cadre du DALO, la proposition écrite du bailleur au candidat doit préciser que l'offre est faite au titre du DALO et attirer l'attention du ménage sur le fait qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités, il risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre lui a été faite (article R. 441-16-3 du CCH).

En cas de refus de l'ensemble des candidats, le bailleur en informe le réservataire. Si le délai de 30 jours est dépassé, le logement est rendu au bailleur sans formalité particulière.

En cas de refus d'attribution du logement par la CALEOL, le bailleur doit selon le cas :

- indiquer le justificatif à produire en cas d'attribution sous condition suspensive lorsqu'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;
- indiquer au candidat le motif précis du refus émis par la commission d'attribution ;
- faire parvenir au réservataire le courrier adressé au candidat indiquant le(s) motif(s) du refus de la CALEOL pour la proposition faite.

En cas de refus par la CALEOL d'un candidat reconnu prioritaire et urgent DALO, le délai d'un mois court à nouveau à compter de la notification de la décision au réservataire, ce dernier peut transmettre au bailleur de nouveaux candidats pour l'attribution du logement, selon la même procédure, pour un tour.

7 - Mode de gestion spécifique pour les logements très adaptés

Les logements suivants répondent à des besoins et des publics très spécifiques : PLAI-adaptés, logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage, logements dédiés aux seniors (Vill'Age), logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat et des logements faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi ELAN.

Il appartient au bailleur de faire en sorte que ces logements soient orientés avec une finalité d'attribution aux publics visés par ces catégories de logements, conformément aux autorisations spécifiques ou conventions de gestion spécifiques qui leur sont liées.

8 - Modalités pratiques du renseignement du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE).

Le bailleur informe le Préfet (via la DDETS) des avancées des procédures d'attribution par une saisie des différentes étapes dans son système propre, interfacé au système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE).

Conformément à l'article R. 441-2-9 du CCH, le bailleur met à jour au fur et à mesure les données suivantes :

- décision d'attribution, qu'elle soit suivie ou non d'un bail signé ;
- identifiant du logement issu du répertoire des logements locatifs sociaux et de leurs occupants prévu aux articles L. 411-10 et R. 411-3 du CCH ;
- l'imputation au réservataire qui a désigné le candidat retenu et ayant signé le bail ;
- les refus des candidats retenus par la CALEOL, en précisant les motifs ou l'acceptation.

9 - Modalités d'évaluation du dispositif et de transmission des rapports- Atteinte des objectifs

L'évaluation du dispositif vise à mesurer les orientations par réservataires et à valider l'efficacité des procédures mises en place. Elle ne constitue pas un bilan global quantitatif et qualitatif des attributions : ces bilans sont réalisés par ailleurs dans le cadre des CIA notamment.

9-1 Points d'étape pendant la première année

Ils doivent permettre pendant la première année de mise en œuvre d'examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc et de procéder si nécessaire à des ré-ajustements en cours d'année 1.

Ces points seront trimestriels, sous forme de groupes de travail avec les partenaires, sur la base de données collectées à l'échelle de la Métropole de Lyon. Ces données seront consolidées par la DDETS (points en T2 et T3 : premier point fin avril et second en septembre).

9-2 Avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet à l'ensemble des réservataires et au président de la Métropole de Lyon:

- un bilan annuel des logements proposés dans le cadre du flux, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et année de mise en service. (Article R441-5-1 CCH).
- Ce bilan comprendra le décompte annuel global pour chacune des étapes de la procédure d'attribution suivantes :
 - nombre de logements proposés au réservataire (source : bailleurs)
 - nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats de la part du réservataire (source : les réservataires sur leur propre contingent)

- nombre de logements attribués en CALEOL (source : bailleurs)
- nombre de baux signés (source : bailleurs)
- un bilan annuel des baux signés réalisés hors assiette du flux et hors mises en service.

Le bilan global constituera la base d'une évaluation annuelle partagée pour :

- veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer
- questionner le taux de refus des demandeurs post-attributions et suivre son évolution par territoire.

Si, suite au bilan annuel, il apparaît que le bailleur n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre le réservataire et le bailleur afin d'établir les raisons de la non-atteinte des objectifs.

Si à l'issue de ce point, les raisons s'avèrent justifiées, les résultats du bailleur seront validés.

Dans le cas contraire, les objectifs non atteints seront reportés en surplus des objectifs de l'année suivante.

Ces attributions s'imputent sur les contingents réservataires devant participer à l'atteinte de l'objectif.

Chaque année avant le 28 février, le bailleur calcule l'assiette prévisionnelle pour l'année en cours, incluant les évolutions du patrimoine concerné de l'année précédente et le nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours.

La commune et le bailleur s'engagent à mettre en place un comité de suivi de la gestion en flux et de cette présente convention à un rythme semestriel.

10 - Obligations spécifiques aux fichiers de données 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 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 ».

11 - Modalités de révision de la convention

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant adopté dans les mêmes termes.

12 – Date d'effet et durée de la convention



Convention relative à la gestion en flux des réservations de logements sociaux conclue en application des articles L.441-1 et R. 441-5 à R. 441-5-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

- Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment les articles L.441 et suivants, R.441-5 à R.441-5-4, et R.441-1 et suivants ;
- Vu la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- Vu la Loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions ;
- Vu la Loi n° 2000-1209 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
- Vu la Loi n° 2005-32 de programmation pour la cohésion sociale ;
- Vu la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- Vu la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;
- Vu la Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- Vu la Loi n° 2004-809 du 13 août 2014 relative aux libertés et responsabilités locales ;
- Vu la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
- Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- Vu la Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- Vu l'article L. 441-1-2 du CCH sur la conclusion d'accords collectifs départementaux entre le représentant de l'État et les organismes disposant d'un patrimoine locatif social ;
- Vu le décret n°99-836 du 22 septembre 1999 relatif au régime des attributions de logements locatifs sociaux ;
- Vu le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- Vu le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable ;
- Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;
- Vu l'arrêté du 19 avril 2022 relatif au contenu de la convention de réservation de logements par l'État mentionnée à l'article R.441-5-2 du CCH ;
- Vu le Plan Logement Hébergement d'Accueil et d'inclusion des habitants en difficulté (PLAID) de la Métropole de Lyon en date du 27 mai 2023;
- Vu les conventions d'utilité sociale signées entre l'État et les bailleurs sociaux ;
- Vu les conventions intercommunales d'attribution de la Métropole de Lyon,;

La présente convention est établie entre :

**La Commune de Givors, représentée par Mohamed BOUDJELLABA, Maire
ci-dessous appelée « le réservataire »**

et

**L'organisme bailleur Alpes Isère Habitat représenté par Isabelle RUEFF, Directrice Générale,
ci-dessous appelé « le bailleur »**

Contexte

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a généralisé la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Cette réforme vise à améliorer le fonctionnement du système d'attributions pour remplir les grands objectifs de la politique du logement.

La gestion en flux des réservations, qui se substitue à la gestion en stock, vise à rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part et des objectifs de mixité sociale d'autre part.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux et impose à chaque organisme de logement social de signer avec chaque réservataire d'ici le 24 novembre 2023 au plus tard une convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux des réservations de logements.

Objet

La présente convention définit les modalités de gestion en flux de la réservation.

Les objectifs inscrits dans la présente convention doivent permettre le relogement des publics cibles définis à l'article 4 tout en préservant la mixité sociale et l'équilibre des territoires.

En parallèle, la commune de Givors souhaite que le bailleur travaille spécifiquement sur les situations des familles en fragilité financière en les accompagnant à accéder à un logement plus adapté à leurs ressources afin d'éviter des situations de grande fragilité financière et de risques d'expulsion. Ainsi, il convient que tous les dispositifs d'aides financières et d'accompagnement soient mobilisés par le bailleur.

Et une attention particulière devra être portée pour créer de la mixité sociale dans les QPV en positionnant des candidats relevant des quartiles 3 et 4.

1-Patrimoine locatif social concerné par la convention (assiette du flux)

L'assiette des logements soumise à la gestion en flux est calculée au début de l'année N.

Le **patrimoine concerné** est composé des logements au 31 décembre de l'année N-1 :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux (LLS) ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'État, à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels les habitations à bon marché (HBM), habitations à loyer modéré ordinaire (HLMO), programmes à loyer réduit (PLR), programmes sociaux de relogement (PSR), immeubles à loyer moyen (ILM), immeuble à loyer normal (ILN), etc) ;
- déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH ;
- appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci.

Le **patrimoine exclu de la gestion en flux** est le suivant :

- logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure ;
- logements réservés par des services relevant « des établissements publics de santé »

Les logements réservés ci-dessus demeurent gérés en stock.

- Les logements inclus dans un plan de vente et les logements devant faire l'objet d'une démolition n'ont pas vocation à être remis à la location s'ils se libèrent, ils ne sont donc pas concernés par la gestion en flux.
- Les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ne relèvent pas des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux et ne sont donc pas concernés. Il en est de même des logements locatifs intermédiaires (prêt locatif intermédiaire PLI, logement locatifs intermédiaire LLI).

2- Flux de logements et modalités opérationnelles de décompte du flux

2-1 Calcul du flux annuel

Le flux annuel de logements sociaux disponibles à la relocation est calculé en appliquant un taux de mobilité moyen estimé sur les trois dernières années, calculé par le bailleur, à l'échelle de chaque EPCI.

Pour indication, le taux de mobilité annuel = (Logements libérés année N - logements libérés du fait de démolitions année N – logements libérés du fait de ventes année N) / (parc occupé au 31/12/N – logements ayant fait l'objet d'une première mise en location année N)

$$\text{Flux annuel} = \text{patrimoine concerné} * \text{taux de mobilité annuel}$$

2-2 Calcul de l'assiette de référence

L'assiette de référence est calculée à partir du flux annuel auquel est ôtée une part des logements reloués. Ces exclusions sont listées à l'article R. 441-5 du CCH, les partenaires du territoire se sont entendus pour préciser ces exclusions. Ainsi, sont exclus du flux les logements nécessaires :

a) aux mutations de locataires au sein du parc social. Le taux annuel de mutations (internes et interbailleurs) retenu sera celui de la CUS du bailleur. Les mutations incluent les relogements de personnes dans le cadre 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 et qui nécessitent un relogement des locataires, soit les opérations relevant du Programme

national de rénovation urbaine (PNRU) et du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ;

b) les logements nécessaires aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH. Le nombre de relogements à effectuer faisant référence sera issu de l'enquête sociale et restreint aux ménages éligibles au logement social. Au moment de la signature de la convention, aucune opération n'est en cours ni sur le territoire de la Métropole, ni sur celui du Département du Rhône ;

c) les logements nécessaires aux relogements de personnes logées dans un logement insalubre ayant fait l'objet d'un arrêté d'interdiction d'habiter (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH). Ces volumes sont difficiles à anticiper. Cette soustraction du flux ne se substituera au circuit habituel qu'en dernier recours ou en cas d'urgence. Les logements nécessaires ne seront donc pas déduits de l'assiette en début d'année.

2-3 Gestion de l'urgence

Certaines crises ponctuelles et territorialisées peuvent nécessiter de reloger en urgence des ménages et de mobiliser le parc social. Une solution locale devra être trouvée et il pourra être décidé, sous le contrôle du préfet, de ne pas affecter ces logements à un contingent et de les soustraire du flux.

2-4 Taux affecté au réservataire

Conformément au taux de réservation constaté sur le patrimoine concerné du bailleur, lors de la phase d'inventaire, le réservataire bénéficiera de **18.13%** du flux à destination des publics définis à l'article 4, décomptés sur le nombre de logements orientés. À l'issue de la Convention, une discussion sera engagée avec les partenaires sur les modalités et échéances de révision de ce taux, pour prendre en compte les évolutions du patrimoine et des réservations, en particulier sur les mises en service.

3- Dispositions spécifiques aux programmes neufs

Pour chaque livraison de programme de logements sociaux neufs, l'identification des logements réservés pour chaque réservataire est réalisée dans le cadre d'une concertation.

Au plus tard lors de la mise en service de l'opération, cette répartition fait l'objet d'un enregistrement dans les bases de données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) et d'une communication auprès des réservataires des numéros RPLS des logements réservés.

La concertation sera organisée selon les cas :

- en instance ad hoc pour les programmes d'habitat spécifiques ;
- par consultation simultanée des réservataires sur la base d'une proposition du bailleur pour les programmes de logements familiaux classiques.
- Au titre des engagements pris dans le cadre des opérations Anru, l'État dédie 25 % des logements neufs qui lui sont réservés sur les territoires des communes ayant un quartier politique de la ville aux relogements nécessaires à ces opérations. Ces logements sont prélevés avant répartition entre réservataires par ABC Hlm.

Lors de la concertation, le bailleur informera des logements fléchés pour le renouvellement urbain et le réservataire s'assurera de la bonne identification en amont des logements.

Au-delà de la première attribution qui relève de la gestion en stock, les réservations relèvent du droit commun de la gestion en flux, dont les modalités de mise en œuvre sont définies dans l'article 6 de la présente convention.

4- Les ménages cibles du réservataire

La commune de Givors souhaite accompagner les habitants de sa commune dans leur parcours résidentiel.

Les publics prioritaires pour l'accès au contingent municipal de logements sociaux sont :

- les ménages en situation de sur-occupation de leur logement ;
- les ménages en situation de sous-occupation de leur logement ;
- les ménages avec une ancienneté de demande de logement supérieure à deux ans, sans aucune proposition de logement
- les ménages résidant sur la commune et souhaitant poursuivre leur parcours résidentiel sur la commune
- Les ménages dont le logement devient inadapté suite à une perte d'autonomie ou une situation de handicap
- Les victimes de violences intrafamiliales.

5- Modalités de gestion des réservations

Les systèmes de cotation sont en cours de définition. L'ensemble des acteurs s'engage à prendre en compte les systèmes de cotation qui seront définis et les règles métiers qui seront posées dans des procédures ad hoc.

La gestion des droits de réservation du réservataire se fait en gestion directe : le réservataire propose les ménages candidats au bailleur, logement par logement selon les modalités suivantes :

5-1. Informations sur l'offre de logements par le bailleur

Le bailleur informe le réservataire de l'avis de vacance ou de la notification d'achèvement des logements neufs.

Pour les logements mis à la relocation, à compter du jour où le réservataire reçoit l'information de la vacance du logement, il dispose d'un délai d'un mois pour proposer au moins trois candidats lors d'une relocation sauf en cas d'insuffisance des candidatures, conformément à l'article R. 441-3 du CCH. Pour les candidats dont le caractère prioritaire et urgent de la demande a été reconnu par la commission de médiation du droit opposable au logement (DALO), la candidature est unique et l'attribution s'impose en application de l'article L. 441-2-3 II du CCH.

Pour les logements neufs, le bailleur s'engage, autant que possible, à garantir au réservataire un délai de quatre mois lui permettant de présenter au moins trois candidats à la location sur les logements réservés.

Au moment de la sollicitation du réservataire, le bailleur s'engage à lui remettre les éléments suivants :

- un descriptif de l'opération et des équipements prévus ;
- le plan de situation et le plan de masse de la ou les opérations dans lesquelles sont situés les logements réservés ;
- l'adresse postale des logements réservés et de leurs annexes ou, à défaut, toutes les informations utiles permettant de localiser précisément l'ensemble immobilier ;
- le plan détaillé des logements réservés et de leurs annexes, ainsi que, s'il s'agit d'appartements, leur situation dans l'immeuble ;
- pour les logements en habitat spécifique, une fiche précisant le public accueilli (projet social).

Le bailleur et le réservataire s'accordent sur le fait que si le réservataire n'a pas proposé de candidats au moment de la livraison des logements, le bailleur reprend les logements. Si le délai de quatre mois visé précédemment n'est pas respecté, cette reprise fait l'objet d'un échange entre les parties.

L'avis de vacance est envoyé exclusivement par courriel à : logement@ville-givors.fr.

L'avis de vacance doit comprendre au minimum les éléments d'informations suivants sur le logement :

- le n°RPLS du logement ;

- l'adresse exacte : commune, groupe, rue, numéro du logement ;
- QPV / hors QPV ;
- la date prévisionnelle de disponibilité du logement ;
- le type et la superficie ;
- le montant du loyer et des charges ;
- le type de chauffage (individuel/collectif) ;
- l'étage, en précisant s'il y a un ascenseur ;
- le mode de financement du logement (PLAI, PLUS, PLS ...).

Si connu par le bailleur :

- la présence d'un garage ou d'une cave ;
- pour le chauffage individuel, gaz ou électrique ;
- l'accessibilité ou non des parties communes et du logement à une personne en fauteuil roulant ;
- l'adaptabilité du logement à des problèmes de perte d'autonomie ;
- logement adapté ou non au handicap ;
- les coordonnées de la personne chargée de clientèle du bailleur.

5-2. Proposition des candidats sur le contingent réservataire

La sélection des candidats à proposer pour chaque logement vacant est effectuée par le CCAS de Givors.

Le réservataire veille à l'adéquation entre les besoins des candidats et les caractéristiques des logements, en particulier sur les points suivants :

- le niveau de ressources avec le loyer ; le taux d'effort et le reste à vivre : si le taux d'effort dépasse le seuil habituellement pratiqué dans le Rhône par les bailleurs et les réservataires, le calcul du reste à vivre pour décider d'une attribution peut être utilisé, cette démarche étant dans l'intérêt du demandeur ;
- la composition familiale et la typologie du logement ;
- la localisation du logement et sa desserte par les transports en commun ;
- les spécificités du logement (Personne à mobilité réduite, programme pour personnes âgées ou handicapées...)

En cas d'absence de présentation de candidat dans le délai imparti, le bailleur informera le réservataire de la reprise du logement.

En cas de carence du demandeur avant la présentation du dossier en commission d'attribution, d'abandon de la demande, ou de refus du logement proposé, le réservataire en sera informé.

S'agissant des candidats dont le droit au logement a été reconnu par la commission de médiation DALO, leur acceptation ou refus de la proposition de logement devront être formalisés par écrit. Le bailleur s'engage à assurer un suivi formalisé de ces dossiers et à informer, si nécessaire, le service ALMS de la DDETS des difficultés rencontrées, dans les plus brefs délais : refus, absence de manifestation, désistement, éléments nouveaux dans la situation du ménage nécessitant une mesure d'accompagnement par exemple.

6- Modalités relatives aux attributions

6-1. Visite préalable des logements

Autant que possible, le bailleur propose la visite des logements aux ménages positionnés par le réservataire, avant leur passage en commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) et sans préjuger de l'accord de la CALEOL. En cas de refus suite à la visite et avant passage en CALEOL, le réservataire peut proposer de nouveaux candidats sur ce logement dans le délai initial d'un mois maximum qui court depuis la réception de l'avis de vacance, pour le passage en CALEOL.

6-2. Présentation des dossiers du réservataire en commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) du bailleur

Conformément à l'article L. 441-2 du CCH, les décisions nominatives d'attribution des logements sont prises par les commissions d'attribution créées dans chaque organisme.

Conformément à l'article R. 441-9 du CCH, le bailleur doit informer le réservataire du calendrier, de l'ordre du jour des commissions d'attribution et des décisions prises lors des réunions précédentes, en tant que membre de la CALEOL. Ces informations sont transmises exclusivement par courriel à : logement@ville-givors.fr

Lorsque la proposition de logement concerne un ménage éligible au DALO, le réservataire s'engage à spécifier dans la proposition écrite que celle-ci est faite dans ce cadre.

6-3. Notification des attributions

Les propositions de logement faites par la CALEOL à l'attributaire doivent être accompagnées d'un formulaire d'acceptation ou de refus. Conformément à l'article R. 441-10 du CCH, le défaut de réponse dans le délai imparti de 10 jours équivaut à un refus.

Pour les ménages reconnus prioritaires dans le cadre du DALO, la proposition écrite du bailleur au candidat doit préciser que l'offre est faite au titre du DALO et attirer l'attention du ménage sur le fait qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités, il risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre lui a été faite (article R. 441-16-3 du CCH).

En cas de refus de l'ensemble des candidats, le bailleur en informe le réservataire. Si le délai de 30 jours est dépassé, le logement est rendu au bailleur sans formalité particulière.

En cas de refus d'attribution du logement par la CALEOL, le bailleur doit selon le cas :

- indiquer le justificatif à produire en cas d'attribution sous condition suspensive lorsqu'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;
- indiquer au candidat le motif précis du refus émis par la commission d'attribution ;
- faire parvenir au réservataire le courrier adressé au candidat indiquant le(s) motif(s) du refus de la CALEOL pour la proposition faite.

En cas de refus par la CALEOL d'un candidat reconnu prioritaire et urgent DALO, le délai d'un mois court à nouveau à compter de la notification de la décision au réservataire, ce dernier peut transmettre au bailleur de nouveaux candidats pour l'attribution du logement, selon la même procédure, pour un tour.

7 - Mode de gestion spécifique pour les logements très adaptés

Les logements suivants répondent à des besoins et des publics très spécifiques : PLAI-adaptés, logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage, logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat et des logements faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi ELAN.

Il appartient au bailleur de faire en sorte que ces logements soient orientés avec une finalité d'attribution aux publics visés par ces catégories de logements, conformément aux autorisations spécifiques ou conventions de gestion spécifiques qui leur sont liées.

8 - Modalités pratiques du renseignement du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE).

Le bailleur informe le Préfet (via la DDETS) des avancées des procédures d'attribution par une saisie des différentes étapes dans son système propre, interfacé au système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE).

Conformément à l'article R. 441-2-9 du CCH, le bailleur met à jour au fur et à mesure les données suivantes :

- décision d'attribution, qu'elle soit suivie ou non d'un bail signé ;
- identifiant du logement issu du répertoire des logements locatifs sociaux et de leurs occupants prévu aux articles L. 411-10 et R. 411-3 du CCH ;
- l'imputation au réservataire qui a désigné le candidat retenu et ayant signé le bail ;
- les refus des candidats retenus par la CALEOL, en précisant les motifs ou l'acceptation.

9 - Modalités d'évaluation du dispositif et de transmission des rapports- Atteinte des objectifs

L'évaluation du dispositif vise à mesurer les orientations par réservataires et à valider l'efficacité des procédures mises en place. Elle ne constitue pas un bilan global quantitatif et qualitatif des attributions : ces bilans sont réalisés par ailleurs dans le cadre des CIA notamment.

9-1 Points d'étape pendant la première année

Ils doivent permettre pendant la première année de mise en œuvre d'examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc et de procéder si nécessaire à des ré-ajustements en cours d'année 1.

Ces points seront trimestriels, sous forme de groupes de travail avec les partenaires, sur la base de données collectées à l'échelle de la Métropole de Lyon. Ces données seront consolidées par la DDETS (points en T2 et T3 : premier point fin avril et second en septembre).

9-2 Avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet à l'ensemble des réservataires et au président de la Métropole de Lyon:

- **un bilan annuel des logements proposés dans le cadre du flux**, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et année de mise en service. (Article R441-5-1 CCH). Ce bilan comprendra le décompte annuel global pour chacune des étapes de la procédure d'attribution suivantes :
 - nombre de logements proposés au réservataire (source : bailleurs)
 - nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats de la part du réservataire (source : les réservataires sur leur propre contingent)
 - nombre de logements attribués en CALEOL (source : bailleurs)

- nombre de baux signés (source : bailleurs)
- un bilan annuel des baux signés réalisés hors assiette du flux et hors mises en service.

Le bilan global constituera la base d'une évaluation annuelle partagée pour :

- veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer
- questionner le taux de refus des demandeurs post-attributions et suivre son évolution par territoire.

Si, suite au bilan annuel, il apparaît que le bailleur n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre le réservataire et le bailleur afin d'établir les raisons de la non-atteinte des objectifs.

Si à l'issue de ce point, les raisons s'avèrent justifiées, les résultats du bailleur seront validés.

Dans le cas contraire, les objectifs non atteints seront reportés en surplus des objectifs de l'année suivante.

Ces attributions s'imputent sur les contingents réservataires devant participer à l'atteinte de l'objectif.

Chaque année avant le 28 février, le bailleur calcule l'assiette prévisionnelle pour l'année en cours, incluant les évolutions du patrimoine concerné de l'année précédente et le nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours.

La commune et le bailleur s'engagent à mettre en place un comité de suivi de la gestion en flux et de cette présente convention à un rythme semestriel.

10 - Obligations spécifiques aux fichiers de données 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 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 ».

11 - Modalités de révision de la convention

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant adopté dans les mêmes termes.

12 – Date d'effet et durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, à compter du 1^{er} janvier 2024. Elle se renouvelle par tacite reconduction, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties.

12 - Conditions et modalités d'une éventuelle résiliation (article R. 441-5-2 du CCH).

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 préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1° du I de l'article L. 342-14.

Givors, le

Pour la commune de Givors
Mohamed BOUDJELLABA

Pour Alpes Isère Habitat
Isabelle RUEFF



**Convention relative à la gestion en flux des réservations de logements sociaux
conclue en application des articles L.441-1 et R. 441-5 à R. 441-5-4 du code de la construction
et de l'habitation (CCH)**

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment les articles L.441 et suivants, R.441-5 à R.441-5-4, et R.441-1 et suivants ;

Vu la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

Vu la Loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la Loi n° 2000-1209 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu la Loi n° 2005-32 de programmation pour la cohésion sociale ;

Vu la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;

Vu la Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la Loi n° 2004-809 du 13 août 2014 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu la Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Vu l'article L. 441-1-2 du CCH sur la conclusion d'accords collectifs départementaux entre le représentant de l'État et les organismes disposant d'un patrimoine locatif social ;

Vu le décret n°99-836 du 22 septembre 1999 relatif au régime des attributions de logements locatifs sociaux ;

Vu le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

Vu le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable ;

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

Vu l'arrêté du 19 avril 2022 relatif au contenu de la convention de réservation de logements par l'État mentionnée à l'article R.441-5-2 du CCH ;

Vu le Plan Logement Hébergement d'Accueil et d'inclusion des habitants en difficulté (PLAID) de la Métropole de Lyon en date du 12 décembre 2022 ;

Vu les conventions d'utilité sociale signées entre l'État et les bailleurs sociaux ;

Vu les conventions intercommunales d'attribution de la Métropole de Lyon ;

La présente convention est établie entre :

**La Commune de Givors, représentée par Mohamed BOUDJELLABA, Maire
ci-dessous appelée « le réservataire »**

et

**L'organisme bailleur Immobilière Rhône Alpes- 3F représenté par Madame Donia DHAOUADI,
directrice des Territoires
ci-dessous appelé « le bailleur »**

Contexte

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a généralisé la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Cette réforme vise à améliorer le fonctionnement du système d'attributions pour remplir les grands objectifs de la politique du logement.

La gestion en flux des réservations, qui se substitue à la gestion en stock, vise à rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part et des objectifs de mixité sociale d'autre part.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux et impose à chaque organisme de logement social de signer avec chaque réservataire d'ici le 24 novembre 2023 au plus tard une convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux des réservations de logements.

Objet

La présente convention définit les modalités de gestion en flux de la réservation municipale.

Les objectifs inscrits dans la présente convention doivent permettre le relogement des publics cibles définis à l'article 4 tout en préservant la mixité sociale et l'équilibre des territoires.

En parallèle, la commune de Givors souhaite que le bailleur travaille spécifiquement sur les situations des familles en fragilité financière en les accompagnant à accéder à un logement plus adapté à leurs ressources afin d'éviter des situations de grande fragilité financière et de risques d'expulsion. Ainsi, il convient que tous les dispositifs d'aides financières et d'accompagnement soient mobilisés par le bailleur.

Et une attention particulière devra être portée pour créer de la mixité sociale dans les QPV en positionnant des candidats relevant des quartiles 3 et 4.

1-Patrimoine locatif social concerné par la convention (assiette du flux)

L'assiette des logements soumise à la gestion en flux est calculée au début de l'année N.

Le **patrimoine concerné** est composé des logements au 31 décembre de l'année N-1 :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux (LLS) ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'État, à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels les habitations à bon marché (HBM), habitations à loyer modéré ordinaire (HLMO), programmes à loyer réduit (PLR), programmes sociaux de relogement (PSR), immeubles à loyer moyen (ILM), immeuble à loyer normal (ILN), etc) ;
- déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH ;
- appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci.

Le **patrimoine exclu de la gestion en flux** est le suivant :

- logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure ;
- logements réservés par des services relevant « des établissements publics de santé »

Les logements réservés ci-dessus demeurent gérés en stock.

- Les logements inclus dans un plan de vente et les logements devant faire l'objet d'une démolition n'ont pas vocation à être remis à la location s'ils se libèrent, ils ne sont donc pas concernés par la gestion en flux.
- Les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ne relèvent pas des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux et ne sont donc pas concernés. Il en est de même des logements locatifs intermédiaires (prêt locatif intermédiaire PLI, logement locatifs intermédiaire LLI).

2- Flux de logements et modalités opérationnelles de décompte du flux

2-1 Calcul du flux annuel

Le flux annuel de logements sociaux disponibles à la relocation est calculé en appliquant un taux de mobilité moyen estimé sur les trois dernières années, calculé par le bailleur, à l'échelle de chaque EPCI.

Pour indication, le taux de mobilité annuel = (Logements libérés année N - logements libérés du fait de démolitions année N – logements libérés du fait de ventes année N) / (parc occupé au 31/12/N – logements ayant fait l'objet d'une première mise en location année N)

$$\text{Flux annuel} = \text{patrimoine concerné} * \text{taux de mobilité annuel}$$

2-2 Calcul de l'assiette de référence

L'assiette de référence est calculée à partir du flux annuel auquel est ôtée une part des logements reloués. Ces exclusions sont listées à l'article R. 441-5 du CCH, les partenaires du territoire se sont entendus pour préciser ces exclusions. Ainsi, sont exclus du flux les logements nécessaires :

a) aux mutations de locataires au sein du parc social. Le taux annuel de mutations (internes et interbailleurs) retenu sera celui de la CUS du bailleur. Les mutations incluent les relogements de personnes dans le cadre 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 et qui nécessitent un relogement des locataires, soit les opérations relevant du Programme

national de rénovation urbaine (PNRU) et du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ;

b) les logements nécessaires aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH. Le nombre de relogements à effectuer faisant référence sera issu de l'enquête sociale et restreint aux ménages éligibles au logement social. Au moment de la signature de la convention, aucune opération n'est en cours ni sur le territoire de la Métropole, ni sur celui du Département du Rhône ;

c) les logements nécessaires aux relogements de personnes logées dans un logement insalubre ayant fait l'objet d'un arrêté d'interdiction d'habiter (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH). Ces volumes sont difficiles à anticiper. Cette soustraction du flux ne se substituera au circuit habituel qu'en dernier recours ou en cas d'urgence. Les logements nécessaires ne seront donc pas déduits de l'assiette en début d'année.

2-3 Gestion de l'urgence

Certaines crises ponctuelles et territorialisées peuvent nécessiter de reloger en urgence des ménages et de mobiliser le parc social. Une solution locale devra être trouvée et il pourra être décidé, sous le contrôle du préfet, de ne pas affecter ces logements à un contingent et de les soustraire du flux.

2-4 Taux affecté au réservataire

Conformément au taux de réservation constaté sur le patrimoine concerné du bailleur, lors de la phase d'inventaire, le réservataire bénéficiera de **16.08%** du flux à destination des publics définis à l'article 4, décomptés sur le nombre de logements orientés. À l'issue de la Convention, une discussion sera engagée avec les partenaires sur les modalités et échéances de révision de ce taux, pour prendre en compte les évolutions du patrimoine et des réservations, en particulier sur les mises en service.

3- Dispositions spécifiques aux programmes neufs

Pour chaque livraison de programme de logements sociaux neufs, l'identification des logements réservés pour chaque réservataire est réalisée dans le cadre d'une concertation. Au plus tard lors de la mise en service de l'opération, cette répartition fait l'objet d'un enregistrement dans les bases de données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) et d'une communication auprès des réservataires des numéros RPLS des logements réservés.

La concertation sera organisée selon les cas :

- en instance ad hoc pour les programmes d'habitat spécifiques ;
- par consultation simultanée des réservataires sur la base d'une proposition du bailleur pour les programmes de logements familiaux classiques.

Au titre des engagements pris dans le cadre des opérations Anru, l'État dédie 25 % des logements neufs qui lui sont réservés sur les territoires des communes ayant un quartier politique de la ville aux relogements nécessaires à ces opérations. Ces logements sont prélevés avant répartition entre réservataires par ABC Hlm.

Lors de la concertation, le bailleur informera des logements fléchés pour le renouvellement urbain et le réservataire s'assurera de la bonne identification en amont des logements.

Au-delà de la première attribution qui relève de la gestion en stock, les réservations relèvent du droit commun de la gestion en flux, dont les modalités de mise en œuvre sont définies dans l'article 6 de la présente convention.

4- Les ménages cibles du réservataire

La commune de Givors souhaite accompagner les habitants de sa commune dans leur parcours résidentiel.

Les publics prioritaires pour l'accès au contingent municipal de logements sociaux sont :

- les ménages en situation de sur-occupation de leur logement ;
- les ménages en situation de sous-occupation de leur logement ;
- les ménages avec une ancienneté de demande de logement supérieure à deux ans, sans aucune proposition de logement
- les ménages résidant sur la commune et souhaitant poursuivre leur parcours résidentiel sur la commune
- Les ménages dont le logement devient inadapté suite à une perte d'autonomie ou une situation de handicap
- Les victimes de violences intrafamiliales.

5- Modalités de gestion des réservations

Les systèmes de cotation sont en cours de définition. L'ensemble des acteurs s'engage à prendre en compte les systèmes de cotation qui seront définis et les règles métiers qui seront posées dans des procédures ad hoc.

La gestion des droits de réservation du réservataire se fait en gestion directe : le réservataire propose les ménages candidats au bailleur, logement par logement selon les modalités suivantes :

5-1. Informations sur l'offre de logements par le bailleur

Le bailleur informe le réservataire de l'avis de vacance ou de la notification d'achèvement des logements neufs.

Pour les logements mis à la relocation, à compter du jour où le réservataire reçoit l'information de la vacance du logement, il dispose d'un délai d'un mois pour proposer au moins trois candidats lors d'une relocation sauf en cas d'insuffisance des candidatures, conformément à l'article R. 441-3 du CCH. Pour les candidats dont le caractère prioritaire et urgent de la demande a été reconnu par la commission de médiation du droit opposable au logement (DALO), la candidature est unique et l'attribution s'impose en application de l'article L. 441-2-3 II du CCH.

Pour les logements neufs, le bailleur s'engage, autant que possible, à garantir au réservataire un délai de quatre mois lui permettant de présenter au moins trois candidats à la location sur les logements réservés.

Au moment de la sollicitation du réservataire, le bailleur s'engage à lui remettre les éléments suivants :

- un descriptif de l'opération et des équipements prévus ;
- le plan de situation et le plan de masse de la ou les opérations dans lesquelles sont situés les logements réservés ;
- l'adresse postale des logements réservés et de leurs annexes ou, à défaut, toutes les informations utiles permettant de localiser précisément l'ensemble immobilier ;
- le plan détaillé des logements réservés et de leurs annexes, ainsi que, s'il s'agit d'appartements, leur situation dans l'immeuble ;
- pour les logements en habitat spécifique, une fiche précisant le public accueilli (projet social).

Le bailleur et le réservataire s'accordent sur le fait que si le réservataire n'a pas proposé de candidats au moment de la livraison des logements, le bailleur reprend les logements. Si le délai de quatre mois visé précédemment n'est pas respecté, cette reprise fait l'objet d'un échange entre les parties.

L'avis de vacance est envoyé exclusivement par courriel à : logement@ville-givors.fr.

L'avis de vacance doit comprendre au minimum les éléments d'informations suivants sur le logement :

- le n°RPLS du logement ;
- l'adresse exacte : commune, groupe, rue, numéro du logement ;
- QPV / hors QPV ;
- la date prévisionnelle de disponibilité du logement ;
- le type et la superficie ;
- le montant du loyer et des charges ;
- le type de chauffage (individuel/collectif) ;
- l'étage, en précisant s'il y a un ascenseur ;
- le mode de financement du logement (PLAI, PLUS, PLS ...).

Si connu par le bailleur :

- la présence d'un garage ou d'une cave ;
- pour le chauffage individuel, gaz ou électrique ;
- l'accessibilité ou non des parties communes et du logement à une personne en fauteuil roulant ;
- l'adaptabilité du logement à des problèmes de perte d'autonomie ;
- logement adapté ou non au handicap ;
- les coordonnées de la personne chargée de clientèle du bailleur.

5-2. Proposition des candidats sur le contingent réservataire

La sélection des candidats à proposer pour chaque logement vacant est effectuée par le CCAS de Givors.

Le réservataire veille à l'adéquation entre les besoins des candidats et les caractéristiques des logements, en particulier sur les points suivants :

- le niveau de ressources avec le loyer ; le taux d'effort et le reste à vivre : si le taux d'effort dépasse le seuil habituellement pratiqué dans le Rhône par les bailleurs et les réservataires, le calcul du reste à vivre pour décider d'une attribution peut être utilisé, cette démarche étant dans l'intérêt du demandeur ;
- la composition familiale et la typologie du logement ;
- la localisation du logement et sa desserte par les transports en commun ;
- les spécificités du logement (Personne à mobilité réduite, programme pour personnes âgées ou handicapées...)

En cas d'absence de présentation de candidat dans le délai imparti, le bailleur informera le réservataire de la reprise du logement.

En cas de carence du demandeur avant la présentation du dossier en commission d'attribution, d'abandon de la demande, ou de refus du logement proposé, le réservataire en sera informé.

S'agissant des candidats dont le droit au logement a été reconnu par la commission de médiation DALO, leur acceptation ou refus de la proposition de logement devront être formalisés par écrit. Le bailleur s'engage à assurer un suivi formalisé de ces dossiers et à informer, si nécessaire, le service ALMS de la DDETS des difficultés rencontrées, dans les plus brefs délais : refus, absence de manifestation, désistement, éléments nouveaux dans la situation du ménage nécessitant une mesure d'accompagnement par exemple.

6- Modalités relatives aux attributions

6-1. Visite préalable des logements

Autant que possible, le bailleur propose la visite des logements aux ménages positionnés par le réservataire, avant leur passage en commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) et sans préjuger de l'accord de la CALEOL. En cas de refus suite à la visite et avant passage en CALEOL, le réservataire peut proposer de nouveaux candidats sur ce logement dans le délai initial d'un mois maximum qui court depuis la réception de l'avis de vacance, pour le passage en CALEOL.

6-2. Présentation des dossiers du réservataire en commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) du bailleur

Conformément à l'article L. 441-2 du CCH, les décisions nominatives d'attribution des logements sont prises par les commissions d'attribution créées dans chaque organisme.

Conformément à l'article R. 441-9 du CCH, le bailleur doit informer le réservataire du calendrier, de l'ordre du jour des commissions d'attribution et des décisions prises lors des réunions précédentes, en tant que membre de la CALEOL. Ces informations sont transmises exclusivement par courriel à : logement@ville-givors.fr.

Lorsque la proposition de logement concerne un ménage éligible au DALO, le réservataire s'engage à spécifier dans la proposition écrite que celle-ci est faite dans ce cadre.

6-3. Notification des attributions

Les propositions de logement faites par la CALEOL à l'attributaire doivent être accompagnées d'un formulaire d'acceptation ou de refus. Conformément à l'article R. 441-10 du CCH, le défaut de réponse dans le délai imparti de 10 jours équivaut à un refus.

Pour les ménages reconnus prioritaires dans le cadre du DALO, la proposition écrite du bailleur au candidat doit préciser que l'offre est faite au titre du DALO et attirer l'attention du ménage sur le fait qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités, il risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre lui a été faite (article R. 441-16-3 du CCH).

En cas de refus de l'ensemble des candidats, le bailleur en informe le réservataire. Si le délai de 30 jours est dépassé, le logement est rendu au bailleur sans formalité particulière.

En cas de refus d'attribution du logement par la CALEOL, le bailleur doit selon le cas :

- indiquer le justificatif à produire en cas d'attribution sous condition suspensive lorsqu'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;
- indiquer au candidat le motif précis du refus émis par la commission d'attribution ;
- faire parvenir au réservataire le courrier adressé au candidat indiquant le(s) motif(s) du refus de la CALEOL pour la proposition faite.

En cas de refus par la CALEOL d'un candidat reconnu prioritaire et urgent DALO, le délai d'un mois court à nouveau à compter de la notification de la décision au réservataire, ce dernier peut transmettre au bailleur de nouveaux candidats pour l'attribution du logement, selon la même procédure, pour un tour.

7 - Mode de gestion spécifique pour les logements très adaptés

Les logements suivants répondent à des besoins et des publics très spécifiques : PLAI-adaptés, logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage, logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat et des logements faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi ELAN.

Il appartient au bailleur de faire en sorte que ces logements soient orientés avec une finalité d'attribution aux publics visés par ces catégories de logements, conformément aux autorisations spécifiques ou conventions de gestion spécifiques qui leur sont liées.

8 - Modalités pratiques du renseignement du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE).

Le bailleur informe le Préfet (via la DDETS) des avancées des procédures d'attribution par une saisie des différentes étapes dans son système propre, interfacé au système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE).

Conformément à l'article R. 441-2-9 du CCH, le bailleur met à jour au fur et à mesure les données suivantes :

- décision d'attribution, qu'elle soit suivie ou non d'un bail signé ;
- identifiant du logement issu du répertoire des logements locatifs sociaux et de leurs occupants prévu aux articles L. 411-10 et R. 411-3 du CCH ;
- l'imputation au réservataire qui a désigné le candidat retenu et ayant signé le bail ;
- les refus des candidats retenus par la CALEOL, en précisant les motifs ou l'acceptation.

9 - Modalités d'évaluation du dispositif et de transmission des rapports- Atteinte des objectifs

L'évaluation du dispositif vise à mesurer les orientations par réservataires et à valider l'efficacité des procédures mises en place. Elle ne constitue pas un bilan global quantitatif et qualitatif des attributions : ces bilans sont réalisés par ailleurs dans le cadre des CIA notamment.

9-1 Points d'étape pendant la première année

Ils doivent permettre pendant la première année de mise en œuvre d'examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc et de procéder si nécessaire à des ré-ajustements en cours d'année 1.

Ces points seront trimestriels, sous forme de groupes de travail avec les partenaires, sur la base de données collectées à l'échelle du département du Rhône et de la Métropole de Lyon. Ces données seront consolidées par la DDETS (points en T2 et T3 : premier point fin avril et second en septembre).

9-2 Avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet à l'ensemble des réservataires et au président de la Métropole de Lyon:

- un bilan annuel des logements proposés dans le cadre du flux, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et année de mise en service. (Article R441-5-1 CCH). Ce bilan comprendra le décompte annuel global pour chacune des étapes de la procédure d'attribution suivantes :
 - nombre de logements proposés au réservataire (source : bailleurs)
 - nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats de la part du réservataire (source : les réservataires sur leur propre contingent)

- nombre de logements attribués en CALEOL (source : bailleurs)
- nombre de baux signés (source : bailleurs)
- un bilan annuel des baux signés réalisés hors assiette du flux et hors mises en service.

Le bilan global constituera la base d'une évaluation annuelle partagée pour :

- veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer
- questionner le taux de refus des demandeurs post-attributions et suivre son évolution par territoire.

Si, suite au bilan annuel, il apparaît que le bailleur n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre le réservataire et le bailleur afin d'établir les raisons de la non-atteinte des objectifs.

Si à l'issue de ce point, les raisons s'avèrent justifiées, les résultats du bailleur seront validés.

Dans le cas contraire, les objectifs non atteints seront reportés en surplus des objectifs de l'année suivante.

Ces attributions s'imputent sur les contingents réservataires devant participer à l'atteinte de l'objectif.

Chaque année avant le 28 février, le bailleur calcule l'assiette prévisionnelle pour l'année en cours, incluant les évolutions du patrimoine concerné de l'année précédente et le nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours.

9-3 La commune et le bailleur s'engagent à mettre en place un comité de suivi de la gestion en flux et de cette présente convention à un rythme semestriel.

10 - Modalités de révision de la convention

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant adopté dans les mêmes termes.

11 – Date d'effet et durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, à compter du 1^{er} janvier 2024. Elle se renouvelle par tacite reconduction, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties.

12 - Conditions et modalités d'une éventuelle résiliation (article R. 441-5-2 du CCH).

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 préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1^o du I de l'article L. 342-14.

Givors, le

La commune de Givors

Le Bailleur

La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 069-216900910-20231130-DEL20231130_11-DE

