



VILLE DU PRADET

Accusé de réception en préfecture
083-218300986-20231218-23-DCM-DGS-099-DE
Date de télétransmission : 20/12/2023
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Proletazur

Groupe ActionLogement

Convention relative à la gestion de la réserve communale du Pradet au sein du parc de l'organisme PROLETAZUR

La politique de gestion de la demande locative sociale et d'attribution des logements sociaux a été modifiée en profondeur ces dernières années par plusieurs lois successives (ALUR, LEC, ELAN) regroupées sous le terme de « réforme des attributions ».

Outre la mise en place d'une instance de concertation : la Conférence intercommunale du logement (CIL), cette réforme consacre l'adoption d'un document cadre : la Convention intercommunale des attributions (CIA) qui arrête les orientations locales, et sa déclinaison opérationnelle : le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) qui vient parachever l'architecture de la politique de peuplement du logement social.

Cette réforme vise à accroître la transparence et l'efficacité des processus d'attribution des logements sociaux, favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale au sein des territoires.

L'intercommunalité, échelle correspondant au bassin de vie et d'emploi de la population, est placée au centre du dispositif : collectivité chargée de la réalisation du Programme Local de l'Habitat, en mesure d'articuler la politique de production de logements avec celle de peuplement de façon à favoriser la fluidité des parcours résidentiels.

Au regard des ambitions portées dans le cadre de cette réforme, la métropole Toulon Provence Méditerranée et ses communes membres se sont pleinement emparées avec l'installation dès 2016 de sa Conférence Intercommunale du Logement (composition fixée par arrêté préfectoral le 11 août 2021 fondée sur trois collèges : collectivités, professionnels du secteur du logements, associations d'aide aux personnes) et l'adoption en décembre 2021 d'une Convention Intercommunale des Attributions (avis favorable à l'unanimité de la CIL et du comité responsable du PDALHPD). Une délibération du conseil métropolitain du 24 février 2022 a entériné la prescription du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID).

Enfin, la loi Elan, dernier pilier de la réforme, modifie également les modalités de gestion des réservations de logements sociaux. Elle généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux. En effet, les évolutions des caractéristiques du parc social, le profil des demandeurs, les obligations en matière de logement en faveur des publics prioritaires et les objectifs de mixité sociale évoluant, la gestion en stock est apparue comme un facteur de rigidité pour la gestion de ce parc social.

Les objectifs ainsi visés par la mise en œuvre de la gestion en flux portent sur les points suivants :

- Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social
- Optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée en facilitant la mobilité résidentielle et en favorisant la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés,
- Renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires pour une meilleure gestion des attributions au service de la politique du logement du territoire.

La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS), a acté le report de la date butoir pour la conversion en flux des conventions de réservation en stock signées antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi Elan au 24 novembre 2023 (initialement prévue au 24 novembre 2021 par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux).

Dans une volonté affirmée de mise en œuvre de cette réforme des attributions, la métropole TPM et ses communes membres se sont également investies sur la mise en œuvre de la gestion en flux en devenant « territoire pilote » dans le cadre de l'animation menée par la DREAL PACA et l'ARHLM.

Ainsi, la présente convention vise à fixer des principes conjoints auxquels les parties prenantes pourront se référer pour la mise en œuvre des droits de réservation dudit réservataire au titre de son contingent.

Visas

- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement à un urbanisme rénové, dite Loi ALUR
- Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dite loi LEC
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN, qui modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux, faisant de la gestion en flux le seul mode de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux
- 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, dit loi 3DS, qui repousse l'échéance de cette mise en place au 23 novembre 2023
- Articles L441-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation précisant les ménages prioritaires au logement
- Articles R. 441-5-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation prévoyant qu'une convention de réservation doit obligatoirement être signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre
- Décret n° 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable
- Décret n° 2020-145 du 20 février 2020, modifié par le décret n°2021-1016 du 30 juillet 2021, relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, qui précise les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux : échelle de la convention de réservation, calcul du flux, logements soustraits du flux, taux du préfet, bilans, etc et des collectivités locales
- Arrêté du 19 avril 2022 relatif à la liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logements par l'État mentionnée à l'article R441-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

La présente convention est établie entre

- la commune du Pradet, représentée par Monsieur Hervé STASSINOS, Maire dénommée « réservataire »
et
- l'organisme PROLETAZUR, représenté par son Directeur Général, Monsieur Eric PINATEL, dénommé « bailleur »

Table des Matières

1.	Objet de la convention	6
2.	Échelle de la convention.....	6
3.	Les publics concernés par la présente convention	6
3.1.	<i>Pour 25% des attributions des ménages « prioritaires »</i>	6
3.2.	<i>Les publics priorisés par la CIA</i>	6
3.3.	<i>Les publics qualifiés « prioritaires métropolitains » par la commission de coordination des cas complexes mis en place dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution</i>	6
4.	Le patrimoine concerné par la convention	6
4.1.	<i>Patrimoine locatif social concerné par la gestion en flux</i>	6
4.2.	<i>Détermination du pourcentage de logements réservés au titre du contingent du réservataire</i>	7
4.3.	<i>Étape retenue dans le décompte du flux</i>	8
4.4.	<i>Rythme de mise à disposition des logements</i>	8
4.5.	<i>Caractéristiques des logements réservés au titre du contingent du réservataire</i>	8
4.5.2.	<i>La localisation et la typologie</i>	8
4.5.3.	<i>Le financement</i>	8
4.6.	<i>Logements neufs proposés au réservataire</i>	9
4.6.1.	<i>Volume des logements</i>	9
4.6.2.	<i>Répartition des logements</i>	9
5.	Modalité de gestion de la réservation métropolitaine : gestion directe	9
6.	Les différentes étapes de la procédure, de la mise à disposition d'un logement à la signature du bail	9
6.1.	<i>Modalité de mise à disposition d'un logement vers un réservataire spécifique</i>	9
6.2.	<i>Moyen de transmission des informations</i>	9
6.3.	<i>Fiche de présentation des caractéristiques du logement</i>	10
6.4.	<i>Désignation de candidats par le réservataire</i>	10
6.4.1.	<i>Nombre de candidats présentés</i>	10
6.4.2.	<i>Qualité des candidats présentés</i>	10
6.4.3.	<i>Délai de transmission des candidats</i>	10
6.5.	<i>L'instruction des dossiers des demandeurs</i>	11
6.6.	<i>Les moyens d'accompagnement et articulation avec les autres dispositifs</i>	11
6.7.	<i>La concertation spécifique en cas de programme neuf</i>	11
6.8.	<i>CALEOL</i>	11
6.8.1.	<i>Transmission de l'ordre du jour</i>	11
6.8.2.	<i>Décisions de la CALEOL</i>	11
6.8.3.	<i>Transmission du procès-verbal</i>	12
6.9.	<i>Information des candidats postérieurement à la CALEOL</i>	12

6.9.1. Notification des attributions.....	12
6.9.2. Situation du logement en cas d'absence d'attributaire ou de refus postérieur à la CALEOL des attributaires.....	13
6.10. Mise à jour du SNE par le bailleur	13
7. Commissions de relogement.....	13
7.1. Commissions de mutation inter-bailleurs	13
7.2. Autres commissions	13
8. Évaluation du dispositif	13
8.1. Bilan principal	13
8.2. Autres bilans	14
9. Résiliation	15
9.1. Résiliation pour non-respect des engagements.....	15
9.2. Modalité des règles de litige	15
10. Durée de la convention	15
11. Annexes de la convention	16
ANNEXE 1 : ETAT DES LIEUX DU BAILLEUR A L'ECHELLE DU RESERVATAIRE	17
ANNEXE 2 : CALCUL DES DROITS DU RESERVATAIRE	18
ANNEXE 3 : FICHE DE PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT.....	19

1. Objet de la convention

Les textes susvisés précisent les modalités d'exercice du droit de réservation du patrimoine locatif social reconnu au réservataire mentionnée au dernier alinéa de l'article R 441-5 du CCH. Il est stipulé qu'une convention entre le réservataire et chaque bailleur social doit être établie.

En application de l'article 114 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux modifié par le décret n°2021-1016 du 30 juillet 2021, les logements réservés par les collectivités sont gérés en flux.

En conséquence, toute précédente convention de réservation est abrogée.

La convention tient compte des objectifs et obligations des réservataires. Elle comporte également des stipulations compatibles avec :

- les orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement (CIL) ainsi qu'avec les engagements souscrits par les bailleurs et réservataires dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) ;
- l'objectif légal d'attribution en faveur des publics prioritaires assigné par la loi au réservataire.

2. Échelle de la convention

La convention est établie sur le périmètre d'administration du réservataire. En l'espèce, cette convention porte sur le périmètre de la commune du Pradet.

3. Les publics concernés par la présente convention

Tout usager disposant d'une demande de logement social active parmi lesquels :

3.1. Pour 25% des attributions des ménages « prioritaires »

Les logements sont attribués prioritairement aux DALO en application des articles L441-1 et L441-2-3 du CCH.

3.2. Les publics priorisés par la CIA

La métropole TPM disposant d'une Convention Intercommunale d'Attribution, elle prendra en compte les orientations de cette dernière dans le cadre de ses priorités mentionnées.

3.3 Les publics qualifiés « prioritaires métropolitains » par la commission de coordination des cas complexes mis en place dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution

4. Le patrimoine concerné par la convention

4.1. Patrimoine locatif social concerné par la gestion en flux

Le patrimoine du bailleur, objet de la convention de réservation, renvoie au patrimoine concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH dont notamment les logements appartenant ou gérés par le bailleur :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État (financement antérieur à 1977) ;
- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L411-6 du CCH ;

Sont exclus de la gestion en flux (loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique dite loi Elan, loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) :

- les logements des sociétés d'économie mixte agréées n'ouvrant pas droit à l'APL ;
- les structures médico-sociales, les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), les foyers de travailleurs migrants, les résidences services et les résidences universitaires ;
- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et construits ou acquis sur fonds propres ou prêts banalisés ;
- les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ;
- les logements réservés par les établissements publics de santé.
- Les programmes faisant l'objet d'une opération de vente
- Les logements voués à la démolition à échéance des déclarations d'intention de démolir ou bien de celles figurant en Comité Nationale d'Engagement.

Conformément au décret n° 2021-1016 du 30 juillet 2021 portant modification du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, sont soustraits :

- les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain conventionnées avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ;
- les relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ;
- les relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L.521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH) ;
- les relogements en cas d'opérations de vente sans remettre en cause le droit au maintien dans les lieux du locataire.
- les attributions réalisées au profit des mutations de locataires du parc social de l'organisme de logement social (exclusion faite des mutations inter-bailleurs).

Les dispositions établies par la présente convention ne valent pas remise en cause des objectifs de solidarité inter-bailleurs et de mobilisation du réservataire dans leurs contributions respectives au relogement lié aux opérations ANRU, ORCOD et LHI (Lutte contre l'Habitat Indigne).

Le bailleur, qu'il soit ou non directement concerné par les opérations de démolition, s'engage à participer à la dynamique partenariale existante selon les modalités prévues dans les documents cadres existants / à venir et au titre de la gouvernance mise en place pour piloter le processus de relogement.

Le réservataire s'engage à tenir compte, lors des étapes de bilan de la présente convention, des incidences sur l'assiette du flux de la contribution du bailleur au relogement des ménages concernés par les programmes de réinvestissement urbain et d'amélioration de l'habitat (NPNRU, ORCOD, LHI).

Les logements sortis au titre de ces cinq points sont arrêtés annuellement au sein de l'annexe 2 de la présente convention.

4.2. Détermination du pourcentage de logements réservés au titre du contingent du réservataire

Selon les articles R.441-5-3 et R.441-5-4 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune, un EPCI (...), la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire.

Dans le cadre de la mise en place de la gestion en flux, le bailleur fait état de la répartition de son patrimoine éligible au flux entre les réservataires sur le périmètre de la convention. Cette répartition est alors exprimée en pourcentage et détermine pour la première année la part relative de chaque réservataire.

La part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire. Des réservations supplémentaires peuvent être consenties à l'État, aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'HLM, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.

La détermination du volume des droits du réservataire ne prend pas en compte d'éventuels taux historiques de rotation sur le contingent dudit réservataire.

Le calcul des droits du réservataire pour l'année n+1 est précisé dans l'annexe 2 qui sera actualisée chaque année en fonction des livraisons, des compensations négociées suite à des fins de droits, des ventes, des fins de droits s'il y a lieu ainsi que du trop ou pas assez perçu de l'année n-1 au regard des objectifs.

4.3. Étape retenue dans le décompte du flux

Le bailleur décomptera les droits du réservataire au moment de la mise à disposition, sous réserve de prévoir des modalités opérationnelles permettant à ce dernier de présenter assez de candidats (délai d'un mois, ou si le bailleur réalise une seule CALEOL mensuellement a minima 2 passages en CALEOL, et/ou possibilité de présenter plus de 3 dossiers). Le bilan annuel transmis par le bailleur fait apparaître les résultats aux différentes étapes : mise à disposition, désignation, attribution, et bail signé.

4.4. Rythme de mise à disposition des logements

Les mises à disposition de logement à destination du réservataire devront, autant que faire se peut, être lissées sur l'ensemble de l'année.

4.5. Caractéristiques des logements réservés au titre du contingent du réservataire

Les logements proposés par le bailleur au titre du contingent du réservataire ne sont plus, systématiquement, des logements identifiés comme relevant de celui-ci dans le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS).

Le bailleur s'engage à tendre vers les objectifs qualitatifs exposés dans l'annexe 2 portant sur la localisation communale dont la répartition QPV/hors QPV, le financement (PLAI/PLUS/PLS), et la typologie des logements proposés.

4.5.2. La localisation et la typologie

Compte tenu des besoins du réservataire, les logements proposés par le bailleur au titre de son contingent doivent tendre vers les besoins identifiés dans l'annexe 2.

4.5.3. Le financement

Compte tenu des besoins du réservataire, les logements proposés par le bailleur au titre de son contingent doivent tendre vers les besoins identifiés dans l'annexe 2.

Par ailleurs, en cas de besoin, les logements PLS et PLUS majorés peuvent faire l'objet d'une bourse collective : en cas de vacance, ils seront adressés à l'ensemble des réservataires. Le premier réservataire proposant des candidats sur ce logement verra son droit décompté au titre de ce logement.

Si aucun réservataire ne se propose, le bailleur reprendra le logement au titre du contingent non réservé.

4.6. Logements neufs proposés au réservataire

4.6.1. Volume des logements

Le nombre de logements proposés au réservataire sur le programme neuf, uniquement lors de sa livraison, est proportionnel aux droits acquis au titre du R.441-5-3 et R.441-5-4 du Code de la construction et de l'habitation (garantie d'emprunt, octroi de terrain, de subvention, ...). Il est rappelé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux (gestion en stock pour la première mise en location).

4.6.2. Répartition des logements

En amont des programmes neufs, le bailleur transmet les caractéristiques de l'ensemble des logements aux réservataires concernés. Ces derniers retournent leurs souhaits (typologie, financement, accessibilité, ...) au bailleur.

Sur cette base, le bailleur émet une proposition de répartition des logements entre les réservataires. Une réunion de concertation, organisée par le bailleur en présence de tous les réservataires, détermine la répartition finale. En cas d'échec de la concertation, le bailleur arrêtera la répartition finale.

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

5. Modalité de gestion de la réservation communale : gestion directe

Le réservataire assure la gestion directe de sa réservation pour tout le parc existant et pour toutes les livraisons de logements à l'échelle de son périmètre.

Les désignations sont ainsi faites directement par le réservataire pour les logements mis à disposition par le bailleur.

6. Les différentes étapes de la procédure, de la mise à disposition d'un logement à la signature du bail

6.1. Modalité de mise à disposition d'un logement vers un réservataire spécifique

Dans le respect du 4.5.3, les logements sont orientés par le bailleur, via son outil informatique, et propose une orientation vers le réservataire le plus éloigné de son objectif annuel ; en cas d'égalité vers le réservataire disposant du plus petit contingent.

La mise à disposition générée tient compte des souhaits mentionnés par le réservataire en annexe 2 dans la mesure des capacités de l'outil informatique. A défaut, le bailleur peut, exceptionnellement, modifier la mise à disposition afin de mieux correspondre aux besoins particuliers dudit réservataire.

6.2. Moyen de transmission des informations

Les échanges d'information entre le réservataire et le bailleur concernant les demandeurs de logement social sont soumis au respect du règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données personnelles (dit RGPD) et de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée en 2019 relative à l'informatique et aux libertés.

La transmission des informations se fait par voie écrite entre le réservataire et le bailleur, soit par mail (préférentiellement) soit par courrier (exceptionnellement).

Les services du réservataire et du bailleur s'informent mutuellement de toutes modifications concernant leurs interlocuteurs respectifs. Ils s'engagent à tous les stades de la procédure à une information mutuelle et réciproque.

6.3. Fiche de présentation des caractéristiques du logement

Le bailleur renseigne le réservataire sur les caractéristiques relatives aux logements qu'il lui oriente selon les termes de l'annexe 3 (fiche de présentation).

6.4. Désignation de candidats par le réservataire

6.4.1. Nombre de candidats présentés

Le réservataire sélectionne trois demandeurs correspondant à l'offre, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats sur justification, conformément à l'article R441-3 du CCH.

En cas de proposition de moins de 3 candidats, le réservataire s'engage à informer le bailleur par écrit de l'insuffisance du nombre de candidats. Le bailleur s'autorise à compléter la liste des candidats à partir du fichier de la demande locative sociale pour le logement proposé dans le respect de la politique d'attribution du réservataire. Le choix du candidat retenu sera alors déterminé par la décision souveraine de la CALEOL. Quel que soit l'attributaire, le logement sera décompté du flux du réservataire.

6.4.2. Qualité des candidats présentés

Le réservataire présente des candidats relevant des catégories évoqués dans l'article 3.

Il s'engage à ce que les capacités financières et les besoins des ménages proposés correspondent aux caractéristiques des logements (notamment typologie et quittance totale) au regard des éléments enregistrés dans le SNE et des éléments portés à sa connaissance par les ménages eux-mêmes ou par les travailleurs sociaux qui les accompagnent dans leurs démarches.

6.4.3. Délai de transmission des candidats

Sur les remises à la location : le réservataire dispose d'un délai d'un mois pour répondre aux bailleurs à compter de la transmission de la mise à disposition d'un logement.

Dans le cadre d'une collaboration destinée à permettre au réservataire la présentation de candidatures de substitution, sans dépasser **le délai imparti d'un mois**, les bailleurs s'engagent à le saisir en cas d'éventuelles difficultés de mobilisation des candidats dans les délais lui permettant ainsi de compléter les candidatures, sans écarter les premières désignations qui doivent, dans tous les cas, être examinées en CALEOL.

En l'absence de désignation **dans ce délai**, le droit de tirage du réservataire concernant ce logement est considéré comme perdu, conformément à l'article 4.3.

Sur les programmes neufs : suite à la réception du relevé de décision prévu à l'article 4.6.2, le réservataire dispose d'un délai d'un mois pour présenter ses candidats.

6.5. L'instruction des dossiers des demandeurs

Avant la commission d'attribution, le bailleur prend contact avec chacun des candidats pour la constitution du dossier (conformément aux dispositions de l'arrêté du 24 juillet 2013 relatif au formulaire de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande).

Le bailleur doit être en mesure d'apporter la preuve par tous moyens que tout a été mis en œuvre pour contacter l'intéressé (courrier, courriel, téléphone, contact avec le travailleur social, voire lettre en recommandé avec accusé de réception). Le bailleur laisse un délai minimal de huit jours ouvrables à chaque candidat pour compléter son dossier. Si ce délai n'est pas respecté et qu'au moins un des candidats n'a pu constituer son dossier en vue de la CALEOL, le logement concerné sera présenté lors d'une CALEOL ultérieure permettant d'une part le respect du délai et du maintien des candidats à présenter, et d'autre part le maintien du réservataire vers lequel le logement a été orienté.

Pour mémoire, en application de la charte du dossier unique validée en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 20 avril 2016, le bailleur s'engage à vérifier, compléter et mettre à jour les données et les pièces justificatives des dossiers des demandeurs dans le SNE, au regard des pièces dont il dispose dans le cadre de l'instruction des demandes de logement (rapprochement offre/demande) et à ne réclamer auprès des demandeurs que les pièces manquantes ou obsolètes.

6.6. Les moyens d'accompagnement et articulation avec les autres dispositifs

Pour les candidatures qui le nécessitent, en partenariat avec le réservataire, et en amont de la CALEOL, le bailleur prend contact :

- soit avec le SIAO 83 afin de demander la réalisation d'un diagnostic permettant la mise en place d'une mesure FNAVDL ;
- soit avec le service FSL de la métropole afin de mobiliser la mesure idoine ;
- soit avec l'ADIL 83 afin de demander la réalisation d'un diagnostic permettant la mise en place d'une mesure ASLL pour les candidats ayant été reconnus « publics métropolitains prioritaires » par la commission de coordination de la métropole ;
- soit avec une association conventionnée avec le bailleur qui réalise un diagnostic permettant le déclenchement d'une mesure d'accompagnement.

En aucun cas, un ménage ne peut faire l'objet d'une attribution sous condition de la mise en place d'un accompagnement.

6.7. La concertation spécifique en cas de programme neuf

Le bailleur a la charge, en amont de la première mise en service d'un programme, d'organiser un échange entre les réservataires concernant les désignations prévisionnelles.

6.8. CALEOL

6.8.1. Transmission de l'ordre du jour

Le réservataire reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), accompagnées des ordres du jour, au plus tard 3 jours ouvrables avant la tenue de la CALEOL (48h en cas de CALEOL hebdomadaire).

6.8.2. Décisions de la CALEOL

Tous les candidats présentés doivent faire l'objet d'un examen et d'une décision de la CALEOL, même en cas de refus préalable à la CALEOL ou de non constitution de leur dossier.

Les commissions d'attribution des bailleurs examinent prioritairement le candidat classé en numéro 1 sauf en cas de refus, dossier incomplet, candidat ne s'étant pas manifesté. Puis elles étudient dans les mêmes conditions le candidat numéro 2, avant le 3^{ème} candidat, et ainsi de suite.

Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes en application de l'article R. 441-3 du CCH et en informe le réservataire :

- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité : le bailleur informe le réservataire du rang de classement établi par la CALEOL (rang 2 / rang 3 ... ou suppléant 1 / suppléant 2 ...) ;
- Attribution du logement proposé à un candidat 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 : le bailleur informe le réservataire de la suite donnée par le candidat et, en l'absence de complétude du dossier, des pièces justificatives manquantes ;
- Non-attribution au candidat du logement proposé pour inadaptation candidat/logement : le bailleur précise au réservataire les motifs de non-attribution du logement au candidat, en indiquant les éléments fondant la décision de la CALEOL (calcul du taux d'effort en cas de ressources insuffisantes, typologie nécessaire au regard de la composition familiale en la détaillant...)
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social : le bailleur précise au réservataire les conditions législatives et réglementaires qui ne sont pas remplies par le demandeur pour accéder au logement social.

En cas de refus injustifié par la commission d'attribution de loger un ménage reconnu DALO, le Préfet prononce une attribution par arrêté préfectoral, en application de l'alinéa 19 de l'article L.441-2-3 du CCH.

6.8.3. Transmission du procès-verbal

Toutes les informations nouvelles recueillies par le bailleur sont transmises au réservataire par tous moyens (courriel ou SYPLO).

Le réservataire est systématiquement informé des refus des demandeurs, qu'ils soient exprimés préalablement à la CALEOL ou après attribution en CALEOL.

Dans les 7 jours ouvrables suivant une commission d'attribution, le bailleur adresse au réservataire (service correspondant) par courrier ou courrier électronique, le procès-verbal des décisions prises par la commission d'attribution ainsi que le résultats des commissions précédentes (refus des candidats après propositions ,...).

6.9. Information des candidats postérieurement à la CALEOL

6.9.1. 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 droit au logement opposable 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).

6.9.2. Situation du logement en cas d'absence d'attributaire ou de refus postérieur à la CALEOL des attributaires

Le logement n'ayant pas en CALEOL fait l'objet d'attribution sera décompté du flux dans le respect de l'article 4.3. Ce logement sera, à la discrétion du bailleur, soit réorienté vers un autre réservataire, soit inclus dans le quota bailleur dans le respect des objectifs du flux de chaque réservataire.

6.10. Mise à jour du SNE par le bailleur

En application de l'article R. 441-2-9 du CCH, le bailleur doit mettre à jour le système national d'enregistrement en cas d'attribution d'un logement social à un demandeur, suivie ou non d'un bail signé.

7. Commissions de relogement

7.1. Commissions de mutation inter-bailleurs

Le bailleur s'engage également à participer aux commissions de mutation inter-bailleurs sur le territoire du réservataire à partir de sa mise en place.

7.2. Autres commissions

Le bailleur participe aux commissions de relogement prévues dans la CIA, dont il a été signataire, déployée sur l'échelle territorial du réservataire.

8. Évaluation du dispositif

8.1. Bilan principal

8.1.1 Objectif et modalités de restitution du bilan principal

Le dispositif prévu dans la présente convention fait l'objet de plusieurs points d'étapes et d'une évaluation annuelle partagée entre le réservataire et le bailleur signataire.

Cette évaluation est réalisée notamment sur la base d'un bilan, documenté et objectif, de l'année écoulée établi avant le 28 février de chaque année.

Les objectifs de ce bilan qualitatif et quantitatif de la gestion en flux consistent à :

- examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc,
- questionner l'évolution par réservataire entre taux d'orientation des logements, taux d'attribution, taux de refus post attributions, taux de baux signés
- revoir à la hausse ou à la baisse les objectifs de relogement et, le cas échéant, l'effort de rattrapage des logements manquants imputables sur l'année N+1

En cas de prévision manifestement surévaluée de logements à soustraire au calcul du flux, le bailleur doit redistribuer le flux correspondant aux réservataires à l'avancement, en cours d'exercice annuel ou en fin d'année. Les objectifs non atteints en fin d'année seront à atteindre l'année suivante en surplus des objectifs nouveaux.

Les éléments de bilan font l'objet d'une présentation en Conférence intercommunale du Logement.

8.1.2 Contenu du bilan principal

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

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

Ces éléments sont ventilés :

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

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

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

Ces éléments sont ventilés :

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

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

8.1.3 Non atteinte des objectifs

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

- Si à l'issue du point opéré, les raisons de la non atteinte des objectifs s'avèrent justifiées, les résultats du bailleur social pourront être validés.
- Si à l'issue du point opéré, les raisons de la non atteinte des objectifs s'avèrent injustifiées, les objectifs non atteints en fin d'année seront à atteindre l'année suivante en surplus des objectifs nouveaux.

8.2. Autres bilans

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et la citoyenneté du 27/01/2017 prévoit que 25 % des réservations des collectivités et EPCI, d'Action Logement et des logements libres de réservation des bailleurs doivent être attribués à des ménages prioritaires.

Afin de garantir le respect de ses dispositions, le bailleur devra s'assurer, notamment dans le cadre des conventions signées avec les autres réservataires, que 25 % des attributions sur ces autres contingents réservataires soient faites au bénéfice des publics prioritaires.

Un bilan concernant les publics prioritaires (présentation, attribution, bail signé, par réservataire) devra être réalisé annuellement par le bailleur.

Ces éléments sont ventilés :

- par typologie de logement,
- par type de financement,
- par la localisation : commune et hors/en QPV
- par réservataire à l'échelle du périmètre de la métropole TPM

Un bilan concernant les mutations internes du bailleur est également effectué.

Plus précisément, ces éléments sont ventilés :

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

9. Résiliation

9.1. Résiliation pour non-respect des engagements

En cas de non-respect par l'une des parties des obligations réciproques convenues à la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure et restée infructueuse pendant un délai d'un mois. Par ailleurs, le réservataire en informera le Préfet.

9.2. Modalité des règles de litige

Le tribunal administratif compétent pour le Var est :

Tribunal Administratif de TOULON,
5 Rue Racine
BP 40510
83041 TOULON Cedex 9

10. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans et peut être modifiée par voie d'avenant en accord entre les parties.

11. Annexes de la convention

Les annexes font partie intégrante de la convention:

- l'annexe 1 précise l'état des lieux du bailleur à l'échelle du réservataire
- l'annexe 2 précise le calcul des droits du réservataire
- l'annexe 3 précise le contenu de la fiche de présentation des caractéristiques du logement

Les annexes 1 et 2 sont modifiées annuellement par voie d'avenant afin de tenir compte des éléments de bilans, des nouveaux besoins identifiés et de l'évolution des textes relatifs au logement.

Le Pradet, le

Le réservataire

Le bailleur

ANNEXE 1 : ETAT DES LIEUX DU BAILLEUR A L'ECHELLE DU RESERVATAIRE

Au 1^{er} janvier 2023, le bailleur et le réservataire disposent d'un parc réparti selon le tableau suivant :

	PATRIMOINE DU BAILLEUR A L'ECHELLE DU RESERVATAIRE		CONTINGENT DU RESERVATAIRE	
	En volume	En %	En volume	En %
LOGEMENTS SOUMIS A LA GESTION EN FLUX	46	100 %	21	45.65%

TYPOLOGIE	T1				
	T2	12	26.09%	6	28.57%
	T3	22	47.82%	9	42.86%
	T4	12	26.09%	6	28.57%
	T5				
	T6				
	T7				
	T8				

LOCALISATION	QPV	0	0%	0	0%
	HORS QPV	46	100%	21	100%

FINANCEMENT	PLAI	3	6.52%	0	0%
	PLUS	43	93.48%	21	100%
	PLS	0	0%	0	0%

EVOLUTION DU PATRIMOINE DURANT L'ANNEE N*	VENTES		0		
	LIVRAISONS		0		
	FINS DE DROITS		0		
	COMPENSATIONS NEGOCIEES SUITE A PERTE DE DROITS		0		

* cette partie du tableau ne sera remplie qu'à compter de la seconde année de la gestion en flux

ANNEXE 2 : CALCUL DES DROITS DU RESERVATAIRE

1. Détermination du volume prévisionnel des logements à mettre à disposition par le bailleur pour l'année 2024 à l'échelle du réservataire

Le nombre de logements réservés est celui issu de l'état des lieux remis à jour chaque année.

Le nombre de logements prévisionnel à mettre à disposition du réservataire s'obtient selon le tableau ci-dessous :

a	Nombre de logements RPLS au 1er janvier 2023*	46
b	Logements identifiés comme n'étant pas légalement dans l'assiette (PLI, démolitions, ventes, etc...)	0
c	Assiette (a) – (b)	46
d	Taux de rotation 2022** du bailleur (dans l'assiette)	4.44%
e	Flux annuel (c) x (d)	2
f	Logements identifiés dans le décret du 20 février 2020 (mutations internes, relogements ANRU, ORCOD IN, LHI)	- 0 dont mutations : - 0 dont ANRU :
g	Autres logements à déduire (sous réserve accord préfectoral)	0
h	Nombre de logements prévisionnel à mettre à disposition	2

* à partir de la deuxième année de flux, prendre en compte le nb de logement RPLS au 1^{er} janvier de l'année N

** à partir de la deuxième année de flux, prendre en compte le taux de rotation N-1

2. Part du réservataire pour l'année 2024

Au regard du bilan N-1, le réservataire a disposé d'un trop perçu / pas assez perçu de XX % qui est pris en compte dans le calcul de sa part pour l'année N***.

i	Taux de logements du réservataire (figurant dans l'annexe 1)	45.65%
j	Nombre de logements prévisionnel à mettre à disposition du réservataire (h) x (i)	0.913

*** Phrase à introduire à partir de la deuxième année de flux.

3. Intentions qualitatives

Le bailleur et le réservataire déterminent des objectifs qualitatifs en matière de mises à disposition de logements afin que ces derniers correspondent le plus possible aux caractéristiques des ménages à loger.

Dans ce cadre, le réservataire souhaite le maintien de la répartition qualitative observée dans l'annexe 1.

ANNEXE 3 : FICHE DE PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT

La fiche de caractéristique du logement

- Nom de la résidence
- Identification (n° RPLS, référence bailleur, groupe, n° du logement)
- Date de disponibilité (éventuels travaux achevés)
- Date prévisionnelle de passage en CALEOL
- Financement initial du logement
- Typologie et surface
- L'adresse (numéro rue commune code postal) du logement
- La localisation en ou hors QPV
- La période de construction de l'immeuble
- Année de mise en location
- Montant du loyer charges
- DPE
- Accessibilité PMR/étage/ascenseur
- Garage ou place de parking
- Cave / balcon prévoir 3 cases oui / non / non renseigné
- Nom et coordonnées (dont adresse mail) de la personne en charge de la relocation

Spécificité concernant les programmes neufs :

En-sus des éléments précisés ci-dessus, le bailleur fournira :

- le plan du logement avec plan de masse
- la notice de commercialisation