

Pôle Proximité Citoyenneté Culture
Direction Accueil Population Centre
Rapporteur : Ralph LEJAMTEL

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2024_190
SÉANCE DU 26 JUIN 2024

39 - CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE LA VILLE ET 3F NORMANVIE

La loi n°2018-1021 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a modifié les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et a généralisé une gestion de ces droits en flux annuel par les réservataires.

L'article R.441-5 du Code de la construction et de l'habitation relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux précise que les réservations de logements concernent l'ensemble des réservataires, y compris les collectivités territoriales.

Afin de prendre en compte les nouvelles obligations de la Loi ELAN, une convention de réservation doit obligatoirement être établie entre l'organisme bailleur et tout bénéficiaire de réservation de logements locatifs sociaux conformément à l'article R.441-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Celle-ci concerne les logements dont 3F Normanvie est propriétaire ou gestionnaire, les logements conventionnés ouvrant droits aux APL ainsi que ceux relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux. Sont également concernés les logements non conventionnés mais ayant été construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'État.

Au-delà de la gestion des logements réservés, la loi rappelle et renforce les objectifs suivants :

- construire plus, mieux et moins cher,
- restructurer et renforcer le secteur du logement social,
- répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale,
- améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale.

Jusqu'alors et d'un point de vue technique, l'attribution de logements sociaux se réalisait dans un fonctionnement en stock, c'est-à-dire sur des logements identifiés dans des programmes. Ce mode de gestion du contingent par le réservataire consistait à identifier des logements déterminés qui, lorsqu'ils étaient libérés ou livrés, étaient mis à la disposition du réservataire, afin qu'il puisse proposer des candidats sur ces logements.

La loi Elan généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux. En effet, le fonctionnement en stock est apparu comme un facteur de rigidité pour la gestion du parc social, alors que les caractéristiques de ce parc, le profil des demandeurs, les obligations en matière de logement en faveur des publics prioritaires et les objectifs de mixité sociale évoluent.

Avec plus de souplesse dans la gestion du parc social, cette nouvelle approche permet d'optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée, de faciliter la mobilité résidentielle et de favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement pour les plus défavorisés.

Il s'agit également de renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires, pour une meilleure gestion des attributions au service de la politique du logement.

C'est dans ce cadre que la commune souhaite intensifier son action près des bailleurs sociaux. Ainsi, cette convention a pour objet de définir les conditions de réservations communales, les modalités de calcul du flux annuel et le volume de logements proposés.

Elle fixe également les modalités de mise à disposition des logements réservés, ainsi que les conditions d'attribution des logements et d'examen des dossiers de candidatures par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Dans ce nouveau mode en flux, les droits de réservation peuvent être gérés en gestion directe ou en gestion déléguée (au bailleur). Dans le premier cas, le réservataire présente au bailleur des demandeurs pour l'attribution de logements sociaux lors d'une mise en location. Dans le deuxième cas, le réservataire confie au bailleur le soin de désigner des candidats à l'attribution.

Le choix du mode de gestion du contingent relève du réservataire. En gestion directe, la commune communique sa liste de candidats lors de chaque préavis de départ, lors des CAL. Il appartient alors au bailleur social de transmettre au maire les logements qui relèvent du contingent ville. Le service logement de la ville a alors une mission de service instructeur.

En gestion déléguée, le bailleur attribue un logement, en prenant dans la liste de demandeurs fournis par la ville sur la plateforme départementale Imhoweb, sans que la ville ait besoin d'intervenir lors de chaque préavis. Le bailleur social devient alors service instructeur et présente les dossiers en CALEOL, tout en garantissant via le suivi du contingent que les logements sont bien attribués à une population identifiée par le service logement.

La loi permet de faire cohabiter les deux systèmes de gestion directe et déléguée (gestion mixte).

Si la gestion directe permet une action plus forte de la commune sur le choix des candidats dans le cadre de sa politique de mixité sociale, le fait d'avoir un pourcentage de gestion déléguée permet notamment au bailleur social, de positionner lui-même des candidats présentés par la mairie sur des logements, non identifiés aux préalables, mais répondants conjointement aux critères des candidats et des logements libérés, augmentant de fait la possibilité pour ces usagers de trouver un logement social.

Le bailleur social 3F Normanvie organise son entrée dans la Manche avec un parc actuellement limité à 51 logements. Néanmoins, il dispose d'un certain nombre de programmes de logements à venir.

Par ailleurs, la loi précise que les premières mises à dispositions de logements n'entrent pas dans le calcul du nombre de logements réservés. Ces logements entreront dans l'assiette de calcul dès leur première libération. Aussi, si le flux des logements réservé pour son patrimoine a vocation à s'accroître dans le temps, il représente aujourd'hui moins de 1% du parc sur la commune. La convention type proposée offre la possibilité de mobiliser malgré tout, 1 logement par an.

La convention est établie pour une période de trois ans. Elle pourra faire l'objet d'un avenant annuel sur demande de l'un ou l'autre des signataires et, le cas échéant, pourra faire l'objet d'une révision au terme d'une période de trois ans.

Sans préjudice de la faculté de réviser ponctuellement les dispositions de la présente convention, les parties se rencontreront, en vue d'examiner l'opportunité d'adapter par avenant les dispositions contractuelles.

Le conseil municipal est invité à autoriser Monsieur le Maire à signer la convention en pièce jointe, et les avenants annuels de reconduction.

Vu l'avis favorable de la commission n° 3 et après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte.

Heure de vote : 19h24		Nombre de votants : 53	
<u>Pour</u> : 53	<u>Contre</u> : 0	<u>Abstention</u> : 0	<u>NPPV</u> : 0

Le Président de Séance,
Benoit ARRIVE

Le Secrétaire de Séance,
Sylvie LAINÉ

Ville de Cherbourg-en-Cotentin
Département de la Manche
Conseil municipal du 26 juin 2024

Mentions prescrites par circulaire de M. le Préfet de la Manche le 3/6/1885 :
Nombre de Conseillers en exercice : 55 – Présents à la séance : 44
Date de la convocation et de son affichage : 14 juin 2024

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin

L'An Deux Mille Vingt-quatre, le vingt-six juin à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 14 juin 2024 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

PRÉSENTS

AMBROIS Anne - AMIOT Florence - ARRIVÉ Benoit – BERNARD Christian - BOUSSELMAME Noureddine – BROQUAIRE Guy - CATHERINE Arnaud - COUPÉ Stéphanie - DUVAL Karine - FAGNEN Sébastien - GENTILE Catherine (mandataire HÉBERT Dominique à son départ 18h18) – GRUNEWALD Martine - HAMON-BARBÉ Françoise - HÉBERT Dominique - HÉBERT Karine (arrivée 17h27) - HÉRY Sophie - HULIN Bertrand - HUREL Karine (mandataire VARENNE Valérie à son départ 18h45) - ISOIRD Valérie - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel – LAGALLARDE Quentin (mandataire LAINÉ Sylvie jusqu'à son arrivée 17h40) - LAINÉ Sylvie -- LEFAIX-VÉRON Odile (arrivée 17h29) – LEFRANC Bertrand - LEJAMTEL Ralph - LEJEUNE Pierre-François (mandataire LEFRANC Bertrand pendant son absence de 17h52 à 19h17) - LELONG Gilles - LEPOITTEVIN Gilbert – LEQUILBEC Frédéric - MAGHE Jean-Michel - MARTIN Patrice - MORIN Daniel (arrivée 17h35) – MORIN Lucie (mandataire PERRIER Didier jusqu'à son arrivée 18h34) - PECORARO Yvonne - PERRIER Didier - PLAINEAU Nadège (mandataire CATHERINE Arnaud jusqu'à son arrivée 18h09) – RONSIN Chantal - ROUELLÉ Maurice - SOURISSE Claudine (mandataire LEPOITTEVIN Gilbert pendant son absence de 18h44 à 19h55) - TARIN Sandrine (arrivée 19h27) - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie - VASSAL Emmanuel – VIVIER Nicolas.

ABSENTS EXCUSÉS

BERHAULT Bernard a donné procuration à ROUELLÉ Maurice
BRANTONNE Pascal a donné procuration à PECORARO Yvonne
FRANÇOISE Bruno a donné procuration à BROQUAIRE Guy
HAMEL Estelle a donné procuration à DUVAL Karine
LE POITTEVIN Lydie a donné procuration à AMBROIS Anne
LEMOIGNE Sophie a donné procuration à HULIN Bertrand
MARGUERITTE Camille a donné procuration à LEQUILBEC Frédéric
PIC Anna a donné procuration à ARRIVÉ Benoit
SAGET Eddy a donné procuration à HERY Sophie
SIMONIN Philippe a donné procuration à RONSIN Chantal

ABSENT

MARGUERITTE David

DÉPORT

Déport de ARRIVÉ Benoit pour la question 18
Déport de LEFRANC Bertrand pour la question 29

Mme LAINÉ Sylvie conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales remplit les fonctions de Secrétaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Caen, sis 3 rue Arthur Le Duc, BP 25086, 14050 – CAEN CEDEX 4 ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification

**CONVENTION DÉFINISSANT LES RÈGLES APPLICABLES AUX RÉSERVATIONS DE LOGEMENT SOCIAUX
RELEVANT DU CONTINGENT RÉSERVÉ PAR LA VILLE DE CHERBOURG-EN-COTENTIN
SUR LE PATRIMOINE DU BAILLEUR SOCIAL 3F NORMANVIE**

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L441-1 ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique ;

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

Vu l'arrêté du 19 avril 2022 relatif à la liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logement notamment les article R441-5-3 et R441-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La présente convention est établie entre :

La commune de CHERBOURG-EN-COTENTIN, représentée par Monsieur Benoît ARRIVE, Maire,
Désigné ci-dessous comme « le réservataire »,

d'une part,

Et

Le bailleur social 3F NORMANVIE, et représenté par Monsieur Cédric LEFEBVRE, Directeur Général,
Désigné ci-dessous comme « l'organisme »,

d'autre part,

PREAMBULE

Les modalités d'accès aux logements locatifs sociaux constituent un enjeu majeur en vue de favoriser la mixité sociale, renforcer l'égalité des chances dans l'habitat des ménages prioritaires, et développer une gestion partagée et efficiente de la demande et des attributions entre tous les acteurs.

La présente convention vise à définir les modalités d'exercice des droits de réservation du patrimoine locatif social conformément au 3ème alinéa de l'article L 441-1 du CCH.

À ce titre, elle formalise le droit de réservation du réservataire dans la commune et définit de manière contractuelle les modalités d'utilisation de ce contingent communal.

La présente convention remplace toute autre convention de réservation aux fins d'être en conformité avec les dernières obligations réglementaires sur la gestion en flux des contingents de réservation de logement locatifs sociaux.

ARTICLE 1 : ENJEUX DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La convention vise, dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de peuplements territoriaux, à :

- garantir l'attribution de logements sociaux au titre du contingent communal aux publics prioritaires reconnus au titre du droit au logement opposable et à l'ensemble des ménages défavorisés définis à l'article L441-1, dans le PDALHPD ainsi que dans les documents d'orientation
- définir les modalités de mise en œuvre de la réservation.

ARTICLE 2 : DÉTERMINATION DU NOMBRE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS RÉSERVÉS

2-a – patrimoine locatif social concerné

Le patrimoine de l'organisme objet de la convention est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH.

Ce patrimoine est composé :

- des logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et des logements sociaux relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;
- des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ;
- des logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L411-6 du CCH Pour les sociétés d'économie mixte agréées (article L481-1 du CCH) en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de LLS, seuls les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL sont pris en compte.

Les logements foyers et les résidences universitaires ne relèvent pas des dispositions générales du CCH relatives aux attributions, et donc de la gestion en flux. Il en est de même pour les logements financés en PLI.

2-b – Calcul du flux annuel de logement exprimé en pourcentage

La réservation porte sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme. Il est exclu de ce parc dit de référence les réservations faites au profit des services référant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ou de la santé qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Pour le calcul du flux annuel, ne sont pas pris en compte les logements nécessaires dans l'année aux :

- mutations des locataires du parc social (moyenne des attributions de l'organisme sur les trois dernières années *Source : indicateur PP5 complémentaire dans la CUS et calculé sur 12 mois glissants*)
- relogements des personnes dans le cadre :
 - d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
 - d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnées aux articles L741- 1 et L741-2 ou en application des articles L521-3-1, L521-3-2 et L521-3-3
 - dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions de l'article L443-7 et suivants.

L'assiette de calcul du flux se définit comme telle :

1. **Nombre de logements familiaux conventionnés de l'organisme**, hors logements-foyers, hors résidences étudiantes, hors PLI et logements non conventionnés à l'échelle départementale (*source : enquête RPLS la plus récente ou progiciel interne*)

2. Retirer ensuite :

- Les logements dédiés à la Défense Nationale ou la Sécurité intérieure
- Les logements voués à la vente (source : plan de vente CUS une validation du Conseil d'Administration)
- Les logements voués à la démolition (source : convention NPNRU tenant compte d'un état des lieux à date de l'avancement, et d'éventuels report ou ajustements de cette convention ; délibération du Conseil d'Administration pour les projets hors ANRU)

3. Multiplier par le taux de rotation moyen de l'organisme constaté à l'échelle du département sur les 3 dernières années

Cela donne l'estimation du nombre de logements qui seront disponibles pour la location dans l'année.

4. Retirer ensuite :

- Les logements nécessaires au relogement des locataires concernés par les démolitions ANRU pour l'année (source : convention NPNRU tenant compte d'un état des lieux à date de l'avancement, et d'éventuels reports ou ajustements de cette convention)
- Les logements nécessaires pour répondre aux mutations internes à l'organisme (source : indicateur PP5 complémentaire dans la CUS et calculé sur 12 mois glissants)

Cela donne le nombre prévisionnel de logements disponibles à la location dans l'année à répartir entre les réservataires.

L'organisme s'engage à transmettre avant le 28 février de chaque année le nombre de logements locatifs sociaux constituant le parc de référence et le nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours.

2-c – L'état du stock de logements réservés

Le recensement des droits existants est réalisé sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation, issu :

- des garanties d'emprunt, maximum 20% des logements de l'opération garantie répartis au prorata des garanties des garants ;
- d'un apport financier et/ou de foncier, selon négociation.

2-d – Volume de logements proposés

L'annexe 1 de la présente convention répartit le volume annuel de logements proposés au titre du contingent communal en prenant en compte :

- Le nombre de logements locatifs sur lesquels est ouvert un droit de réservation comme précisé ci-dessus.
- Le nombre de logements concernés par le flux
- Le taux de rotation de l'organisme en moyenne sur les trois dernières années à l'échelle départementale : source RPLS = nombre de départs dans l'année N-1 (nombre de libérations de logements) / nombre de logements N-1)

Soit :

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

Ainsi pour 2024, l'organisme s'engage à affecter au réservataire 1 logement du flux

Si ce pourcentage est faible et que l'application de cette formule de calcul prévoit à 1, l'organisme s'engage à proposer au moins 1 logement dans l'année (sous réserve de libération sur le parc concerné) au réservataire ;

Pour les années suivantes, le pourcentage du flux annuel de logements affecté au réservataire sera actualisé chaque année en fonction de l'enquête RPLS la plus récente ou des données issues du progiciel interne de l'organisme, complété des prévisions de livraisons et démolitions pour l'année en cours. Ces objectifs seront négociés et signés annuellement avant le 28 février de l'année en cours, via un avenant qui consistera en une actualisation de l'annexe 1.

Lors de cette actualisation, et afin de répondre au mieux à la demande exprimée sur son territoire, le réservataire est invité à indiquer à l'organisme dans l'annexe 2, ses besoins en relogements. Cela en fonction des profils de demandeurs identifiés sur son territoire ainsi, le cas échéant, que des orientations définies dans le cadre de la conférence intercommunale du logement et des engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution ;

ARTICLE 3 : MODALITÉS DE GESTION DE LA RÉSERVATION COMMUNALE

Le mode de désignation des candidats retenu entre le réservataire et l'organisme est celui de la gestion directe.

Ainsi, lorsque l'organisme propose un logement au réservataire, celui-ci s'engage à lui présenter sous 15 jours, trois candidats (sauf insuffisance de candidat ou ménages DALO en application de l'article R441-3 du CCH).

La notification adressée par le réservataire à l'organisme mentionne le nom des candidats ainsi que la désignation du logement à louer et de ses dépendances.

Le réservataire présentera trois candidatures pour un même logement à attribuer, en indiquant, s'il le souhaite, un ordre préférentiel. Le choix du candidat finalement retenu sera effectué par la commission d'attribution. En cas d'insuffisance de candidatures adaptées aux logements réservés, le réservataire motivera par écrit auprès de la commission d'attribution, lors de la transmission du ou des dossiers, qu'il est amené à présenter un nombre de candidats inférieur à trois.

Dans cette situation, l'organisme se réserve le droit de compléter la liste transmise par le réservataire avec des candidats qu'il aura lui-même désignés.

Le réservataire transmet à l'organisme le numéro unique du demandeur, les pièces nécessaires à l'instruction en CALEOL et mentionne, le cas échéant, si la candidature s'inscrit dans ses obligations de relogement de ménages prioritaires et à quel titre (DALO, Accord collectif, contingent préfectoral, prioritaire dans le cadre de la CIA, du PDALHPD).

A défaut de présentation sous 15 jours des candidats par le réservataire, ou au terme du mois écoulé en cas de désistement ou de refus des candidats, l'organisme n'est plus tenu de maintenir le logement disponible pour le réservataire et son obligation de proposition d'un logement est réputée tenue.

Le décompte annuel s'effectue en nombre de logements ayant fait l'objet d'un appel à candidatures.

ARTICLE 4 : CAS DES LOGEMENTS NEUFS

Les logements neufs ne sont pas comptabilisés dans l'assiette de calcul du flux lors de leur mise en service. Ils font l'objet d'une gestion dite « en stock » et sont répartis en concertation entre les différents réservataires et le bailleur.

Ces logements neufs rentreront dans l'assiette du calcul du flux dès leur 1ère libération.

Article 5 – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES CANDIDATS A LA LOCATION

Lors du processus d'orientation de candidats et d'attribution de logement, il est identifié des échanges de données à caractère personnel :

- 1) L'orientation de candidats par le réservataire vers l'organisme et la constitution du dossier de candidature à l'attribution d'un logement avec les informations utiles ;
- 2) L'organisation de la phase de sélection des candidats et la décision d'attribution (correspondant à la CALEOL pour le logement conventionné) ;
- 3) La notification de l'attribution.

Les traitements sur données personnelles requis par ces finalités sont soumis au respect de la réglementation en la matière et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données personnelles (dit RGPD) et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée en 2019 relative à l'informatique et aux libertés.

Responsabilités de l'organisme et du réservataire :

Au titre du RGPD, lors de la phase d'orientation des candidats et d'attribution de logements, l'organisme gestionnaire et le réservataire sont « Responsables conjoints du traitement » des données personnelles des candidats à la location. Ils déterminent conjointement les moyens et finalités des traitements mis en œuvre dans le cadre de la présente convention de réservation. Les responsabilités spécifiques sur données personnelles de chacun sont circonscrites aux responsabilités conventionnelles respectives.

Ils assurent solennellement avoir défini leurs obligations respectives aux fins d'assurer le respect des exigences de la réglementation en vigueur, y compris dans le cas où ils délègueraient à des sous-traitants sur données personnelles certains des traitements liés aux finalités précitées.

Les termes « données personnelles », « Responsable du traitement », « Responsable conjoint du traitement », « Sous-traitant » et « Personnes concernées » employés ont la signification qui leur est donnée par la réglementation sur la protection des données personnelles.

ARTICLE 6 : MODALITES DE SUIVI ET EVALUATION ANNUELLE DE LA CONVENTION

L'organisme transmet, avant le 28 février de chaque année, au représentant de l'État dans le département un bilan annuel des logements proposés ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction.

Ce bilan est transmis aux Présidents des EPCI mentionnés au 23^{ème} alinéa de l'article L441-1, le bilan étant soumis à la conférence intercommunale du logement avant le 31 mars.

La présente convention fera l'objet d'une évaluation annuelle avec le réservataire et pourra, sur les bases de cette évaluation, faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 7 : DURÉE ET DE RENOUVELLEMENT ET DE RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le 02/07/2024
ID : 050-200056844-20240701-DEL2024_190-DE



Cette convention est établie pour une période de 3 ans à compter de sa signature pour tenir compte des évolutions de la législation et de la réglementation.

En cas de non-respect par l'une des parties de la convention de ses engagements, la convention peut être résiliée après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements de la présente convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a) du 1° du I de l'article L342-14 du CCH

Fait
à CHERBOURG-EN-COTENTIN, le

.....
Maire de CHERBOURG-EN-COTENTIN

Cédric LEFEBVRE
Directeur Général de 3F NORMANVIE

