

# Convention de réservation n° 01/2024

## Entre :

CDC Habitat Social, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, dont le siège social est situé au 33 avenue Pierre Mendès, France 75013 Paris.

Désigné ci-dessous comme « l'organisme », et représenté par Christine DIJOUX, Directrice Interdépartementale en charge du 77, 91 et 94, habilité à signer la présente convention,

## Et :

Le réservataire Ville de Neuilly-Plaisance

Représenté par Monsieur Christian DEMUYNCK, Maire

« Le réservataire »

## Article 1 – Objet de la présente convention

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, il est convenu la réservation de flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif de l'organisme implanté sur la commune de Neuilly sur Marne.

La présente convention annule et remplace l'ensemble des conventions de réservation conclus antérieurement entre les deux parties.

En application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, les termes de la convention de réservation permettront au réservataire d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 du CCH sur le territoire.

Cette convention de réservation porte sur une assiette de logements soumis à gestion en flux et l'affectation d'un flux annuel de propositions de logements au réservataire partie prenante de la présente convention, au titre des droits acquis à la date de signature de la présente convention.

- Périmètre géographique concerné par la présente convention : la commune de Neuilly Plaisance

## Article 2 – Modalités d'application de la gestion en flux

### 2.1. Détermination du patrimoine à considérer pour le calcul des flux :

Il s'agit de l'ensemble des logements locatifs du bailleur dont on soustrait les logements réservés par la Défense nationale, la sécurité intérieure et les établissements publics de santé qui restent gérés en stock. Le parc de référence est le patrimoine conventionné au 1er janvier.

La gestion en flux s'applique sur « l'ensemble du patrimoine locatif social », l'ensemble des logements conventionnés de CDC Habitat Social.

Le parc de référence est celui résultant de la dernière base RPLS disponible (PLAI, PLUS, PLS).

La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel de logement est l'année civile.

Ce patrimoine est composé des logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logement locatif social (LLS),
- appartenant aux organismes ou gérés par ceux-ci.

Les logements-foyers et les résidences universitaires, les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure ainsi que les logements réservés par les établissements publics de santé sont exclus de la gestion en flux.

Les logements non-conventionnés (PLI et libres) ne faisant pas l'objet de réservations au sens de l'article R.441-1 du CCH sont exclus. Il en est de même pour les logements ANAH qui sont des logements conventionnés.

Les logements destinés à la vente ou à la démolition doivent également être retirés de patrimoine à considérer pour le calcul du flux :

<b>Nombre de logements au 1<sup>er</sup> janvier (base RPLS)</b>	<b>14</b>
Sécurité intérieure	0
Défense nationale	0
Etablissement publics de santé	0
Ventes	0
Démolitions	-
<b>TOTAL (Stock de logement soumis à la gestion en flux)</b>	<b>14</b>

## **2.2. Détermination du flux annuel de logements qui sera réparti entre réservataires :**

Il est appliqué à ce stock de logements un taux de rotation prévisionnel pour obtenir un flux annuel de logements libérés dans le parc existant et destinés à la relocation.

La règle de gestion pour définir le taux de rotation est le rapport entre nombre de sorties de locataire et nombre de logements occupés « en début de période » ; ainsi les livraisons neuves se trouvent exclue du calcul.

Il est précisé que le calcul du taux de rotation ne tient pas compte des logements défense et sécurité intérieur.

Le taux de rotation moyen sur les trois dernières années, sur l'EPT GRAND PARIS GRAND EST est de 8,0 %

## **Article 3 - Le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux en année 2024**

Il convient pour ce calcul de multiplier le stock de logement (cf art 2.1) par le taux de rotation

<b>Stock de logement (cf art. 2.1)</b>	<b>14</b>
Flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux (Stock de logement * Taux de rotation)	<b>14 x 8,0 % = 1</b>

De ce flux disponible, il est retiré les relogements, et les logements mobilisés prévus pour les mutations internes.

<b>Flux prévisionnel</b>	<b>1</b>
Logements destiné aux relogements dans le cadre des opérations de relogement ANRU	0
Logements mobilisés pour des opérations de relogement ORCOD	0
Logements mobilisés pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne	0
Logements mobilisés pour répondre à des demandes de mutations internes	0
<b>TOTAL (flux à répartir entre réservataire)</b>	<b>1</b>

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle se fera en fonction du bilan annuel

Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération

Le bailleur devra fournir ces données au plus tard le 28 février de chaque année.

#### **Article 4 - Flux de logements affectés au réservataire sur le patrimoine soumis à gestion en flux (hors programme(s) neuf(s) de l'année et opération acquisition / amélioration de l'année)**

Il est précisé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux. Ils intégreront l'assiette lors de son actualisation, à l'occasion des bilans annuels.

Pour l'année 2024, 2025, et 2026, l'organisme gestionnaire s'engage à affecter au réservataire 20 % du flux annuel de logement précité.

Ce pourcentage correspondant aux droits actuels découlant des conventions de réservation en vigueur avant le passage en gestion en flux. En l'absence de droits ou en cas de droits résiduels ne pouvant être exprimés en pourcentage, ce taux correspond à un flux négocié au regard des enjeux et des besoins du réservataire sur le territoire.

Le bailleur s'engage, si nécessaire, à réévaluer ce pourcentage à l'issue du bilan annuel.

#### **Article 5 - Modalités de répartition des flux de logements entre réservataires**

Le bailleur s'engage à traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les propositions de logement de façon équilibrée entre réservataires, au vu de leurs besoins respectifs, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement.

Le réservataire avec l'appui du bailleur s'engage à respecter les obligations légales qui lui incombent concernant les publics prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH ou qui incombent au bailleur mais qui nécessite la coopération du réservataire (1er quartiles et attributions en QPV).

Le réservataire et le bailleur s'engagent à respecter les orientations d'attributions fixées par la CIA le cas échéant ou d'autres documents cadres.

Le bailleur prend en compte les objectifs de mixité sociale et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Le bailleur veille à préserver les proportions de logements (en terme de localisation, de financement et de typologie) proposés aux différents réservataires. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

#### **Article 6 - Durée de la présente convention**

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

A ce jour, la conversion du stock, en flux est de 15 droits.

#### **Article 7 – Programme de construction neuve ou d'acquisition-amélioration**

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). Les droits de réservation générés par les programmes neufs sont intégrés chaque année dans le bilan annuel.

## **Volumétrie des réservations**

Le bailleur s'engage à traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les propositions de logement de façon équilibrée entre réservataires, au vu du financement accordé, de leurs besoins respectifs, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement. Des échanges pour des ajustements de l'affectation des logements en fonction des candidats potentiels du réservataire seront programmés. A défaut d'accord entre les différentes parties, le bailleur tranchera selon ses objectifs de peuplement. Les modalités de mise en service sont prévues dans la convention d'emprunt / subvention.

## **Article 8 - Désignation des candidats à la location**

Lorsque le bailleur propose un logement au réservataire, celui-ci s'engage à lui présenter sous un délai de 30 jours, trois candidats et transmettre leur dossier complet par mail.

Le réservataire transmet à l'organisme le numéro unique régional (NUR) actif, les pièces nécessaires à l'instruction en CALEOL, et mentionne le caractère prioritaire le cas échéant de la candidature (DALO, Accord collectif, Syplo, prioritaire dans le cadre de la CIA...).

A défaut de présentation sous 30 jours des candidats par le réservataire, ou en cas de désistement ou si le demandeur ne fournit pas les pièces demandées par le bailleur, le bailleur se réserve la possibilité, après avoir averti le réservataire par mail et laissé à ce dernier 5 jours pour proposer un nouveau candidat, de positionner le ou les candidats de son choix sur le logement proposé afin de remplir l'obligation issue de l'article R 441-3 du CCH. Dans ces conditions, le bailleur n'est plus tenu de maintenir le logement disponible pour le réservataire

## **Article 9 – Décompte du flux**

L'obligation du bailleur est réputée tenue et sera comptabilisée dans ses engagements dans le cadre d'une attribution ou d'une proposition en CALEOL suivi d'un bail signé.

## **Article 10 – Publicité des conditions de désignation des candidats**

Les parties soussignées conviennent de se concerter afin de répondre aux dispositions de l'article 70 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté aux termes desquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions d'attribution (CALEOL), ainsi qu'un bilan annuel réalisé à l'échelle départementale des désignations qu'ils ont effectuées.

## **Article 11 – Avis de vacance**

Le bailleur avisera le réservataire par mail dès réception du congé par le locataire dans un délai de 48 heures maximum.

Cet avis fera apparaître :

- les conditions de relocation
- les modalités de visites
- la date à laquelle le délai de préavis du locataire sortant expire.

## **Article 12 - Etude des dossiers de candidature**

Lors de la libération d'un logement, le bailleur étudiera toute candidature transmise par le réservataire dans un délai maximum de 7 jours à compter de la date de réception du dossier. Le bailleur communiquera au réservataire les pièces manquantes ou les désistements des candidats et la date de la CALEOL.

Le bailleur informera le réservataire de la décision de la CALEOL par l'envoi du procès-verbal.

En cas de refus par la CALEOL des candidats proposés par le réservataire, ce dernier perd tout droit de désignation sur ce logement.

Conformément à la réglementation lorsque l'attribution d'un logement, situé dans un QPV, à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement sera mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux du 1er quartile (L.441-1 alinéa 40 du CCH).

## **Article 13 - Contrat de bail et occupation du logement**

Le contrat de location est conclu directement entre le bailleur et le candidat désigné.

Le réservataire n'a pas de lien entre la fonction professionnelle et le logement qui n'est pas un logement de fonction ni un accessoire au contrat de travail. Le réservataire n'intervient pas dans la conclusion ou la résiliation du contrat de location.

Les rapports entre le bailleur et le locataire se poursuivront dans les mêmes conditions que pour les autres locataires sans que le réservataire ait à intervenir pour quelque motif que ce soit.

Aucun frais de dossier, frais annexes, frais d'agence, ne seront réclamés au candidat pour l'établissement du bail.

L'organisme exerce tous les droits de propriété que la loi et l'engagement de location lui confèrent. Il peut notamment, en cas de non-paiement par le locataire de tout ou partie des sommes dues au titre de l'engagement de location et plus généralement en cas d'inexécution par le locataire de ses obligations locatives, demander la résiliation de l'engagement de location par voie judiciaire.

A l'expiration de la durée de la présente convention, les baux en cours se poursuivent.

## **Article 14- Vente de l'immeuble ou aliénation des droits réels**

Le bailleur peut vendre les immeubles de son parc objet des droits de réservation sans que le réservataire ait à intervenir pour quelque motif que ce soit. Le bailleur doit toutefois en informer le réservataire dans les meilleurs délais.

## **Article 15 - Inexécution des obligations**

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes : Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.

A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant le tribunal compétent.

## **Article 16 – BILAN**

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués en CALEOL 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.

Au vu des éléments du bilan réalisé au plus tard le 28 février, la présente convention peut faire l'objet d'un avenant permettant la mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté au réservataire, en tenant compte de l'évolution du parc (offre nouvelle, démolitions, vente) et des besoins de relogement ANRU, ORCOD, LHI, prévisions de vente et de mutations internes.

## **Article 17 – Clause de révision**

La présente convention fait l'objet d'un avenant si le flux est actualisé à l'issue du bilan annuel. Si les parties décident de ne pas établir cet avenant les parties feront un état du fonctionnement de la convention lors de cette révision. Dans tous les cas la convention sera révisée tous les 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

## **Article 18 – PROTECTION DES DONNES PERSONNELLES DES CANDIDATS A LA LOCATION**

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

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

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

### **18.1 – Responsabilités de l'organisme gestionnaire et du réservataire**

Au titre du RGPD (article 26), 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 délégueraient 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.

### **18.2 – Finalités et traitements mis en œuvre**

**Les finalités sont :** les échanges d'informations entre réservataire et gestionnaire durant les phases d'orientation des candidats et d'attribution des logements.

**Les traitements nécessaires à ces finalités peuvent concerner :**

- La proposition de différents candidats par le réservataire, comprenant la transmission de l'identité et éventuellement de certaines informations nécessaires au dossier d'instruction, y compris les souhaits des candidats, des données sociales économiques et divers justificatifs ;-
- La demande aux candidats soit par l'organisme soit par le réservataire de constituer leurs dossiers et d'en transmettre les données ;
- L'aide apportée aux candidats lors de la constitution de leurs dossiers par le réservataire ou l'organisme ;
- La notification par l'organisme gestionnaire au réservataire de toute problématique liée à la candidature (ex : dossier incomplet, refus du candidat avant l'attribution, etc.) ;
- La transmission de bons de visite aux candidats par le réservataire ou l'organisme ;
- L'organisation de visites des logements ;
- L'organisation de la phase d'attribution (CALEOL pour les logements conventionnés) et la diffusion des informations nécessaires pour l'instruction des dossiers (transmission des listes de candidats, etc.) ;
- La notification au réservataire par l'organisme de la décision d'attribution prise par la CALEOL (logements réglementés) ou par le gestionnaire (logements non réglementés).

**Les personnes concernées sont :** les candidats à la location.

**Les données personnelles traitées sont :**

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

**La base légale est :** l'exécution de mesures précontractuelles.

**Les destinataires des données personnelles sont :** les deux Responsables conjoint de traitement, ainsi que :

- Corrélativement pour la phase d'attribution les autres organismes participants (ils ne sont pas liés par la présente clause) ;
- Les Sous-traitants sur données personnelles de l'un ou l'autre des Responsables conjoints du traitement ;
- Les tiers autorisés.

### 18.3 - Protection des données personnelles par les Responsables conjoints du traitement

Chaque Responsable conjoint du traitement est responsable de sa propre conformité au titre du RGPD. L'organisme gestionnaire ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité du réservataire et ce dernier ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité de l'organisme.

Chaque Responsable conjoint du traitement s'engage à :

- Respecter ses obligations sous la réglementation en vigueur concernant la protection des données personnelles ;
- Informer les occupants sur les modalités du traitement, y compris sur les grandes lignes des présentes clauses, et au regard des droits dont ils disposent ;
- Assurer l'effectivité des droits des Personnes concernées en mettant en place des mesures appropriées pour qu'elles puissent exercer leurs droits, dans la limite des données traitées par chacun des responsables de traitement pour ses propres responsabilités ;
- Avoir pris toutes les mesures de sécurité et organisationnelle nécessaires à la protection des données ;
- Archiver les données personnelles en base intermédiaire à l'issue des finalités sus énoncées et dans des conditions de sécurité adéquates, avec des accès très restreints à certains collaborateurs et pour une durée proportionnée et limitée qui ne saurait excéder la durée légale ou réglementaire liée à chacune des obligations légales affectées à chaque traitement sur données personnelles ;
- Tenir et mettre à jour régulièrement des registres de traitement réglementaires ;
- Coopérer de bonne foi avec l'autre Responsable conjoint du traitement, et notamment concernant toutes questions de sécurité comme de violation de données.

#### Pour les violations de données personnelles dans le cadre des échanges liés aux finalités décrites :

Le Responsable conjoint du traitement notifie à l'autre Responsable conjoint du traitement toute violation de données à caractère personnel dans un délai maximum de vingt-quatre (24) heures après en avoir pris connaissance et par le moyen suivant : [email à la personne désignée par l'autre Responsable conjoint du traitement]. Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au Responsable du traitement, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente.

Si le Responsable conjoint du traitement concerné est légalement tenu de déclarer cette violation à son Autorité nationale de contrôle (CNIL en France) ou aux personnes concernées, il en informera l'autre Responsable conjoint du traitement.

Fait à, [XXXXXX]

Le [XXXXXX]

Pour l'organisme

CDC Habitat Social

Pour le réservataire

Ville de Neuilly-Plaisance