

CONVENTION BILATERALE 2024-2026 DÉFINISSANT LES RÈGLES APPLICABLES
AUX RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
AU TITRE DU CONTINGENT DE LA MAIRIE DE MOISSAC

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

PROMOLOGIS,

Société Anonyme d'Hlm, dont le siège social est situé, 2 rue du Docteur Sanières - 31007 Toulouse cedex 6, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la Haute-Garonne sous le numéro 690 802 053, représentée par son Directeur Général Monsieur Philippe Pacheu d'une part, ci-après dénommé "le bailleur"

et

La mairie de Moissac, représenté par **XXXXX XXXXXX**, d'autre part, ci-après dénommé "le réservataire", dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommées collectivement les « parties » ou individuellement une « partie ».

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5

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

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable

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° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution 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 locatifs sociaux

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social

Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration,

Vu le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil 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.

Vu la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de peuplement, les principaux enjeux de la contractualisation entre les réservataires et les bailleurs du territoire reposent sur la volonté :

- de renforcer la fluidité, en faisant mieux correspondre la proposition de logement à la demande exprimée et lever ainsi les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues des publics cibles du réservataire initial
- de faciliter les parcours résidentiels, en favorisant notamment les demandes de mutations et en accompagnant les occupants
- de faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité

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, la présente convention détermine la réservation d'un flux annuel de logements d'une partie du patrimoine locatif du bailleur.

Le flux annuel de logements mis à disposition est fixé au prorata des droits de réservation acquis par le réservataire à la date de signature de la présente convention conformément à l'état des lieux.

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 permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur d'un public prioritaire (mentionnées du troisième au dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1).

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, la convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions en cohérence avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL) et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution (CIA).

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (article. R. 441-5 du CCH).

La présente convention définit :

- l'objet de la convention ;
- le champ d'application de la convention;
- l'objectif et mode de calcul du flux de logements;
- les modalités de gestion de réservation ;
- la proposition et l'attribution de logement – CALEOL ;
- l'évaluation du dispositif ;
- les modalités de résiliations et sanctions ;
- la durée de la convention et modalités de son renouvellement ;

- les modalités de confidentialités informatique et libertés

La présente convention fait l'objet de deux annexes :

- l'annexe 1 précise les modalités de calcul des droits de réservation du réservataire pour l'année N+1
- l'annexe 2 précise le contenu de la fiche de présentation des caractéristiques du logement

Les annexes 1 et 2 sont modifiées annuellement afin de tenir compte des éléments de bilans, des nouveaux besoins identifiés et de l'évolution des textes relatifs aux attributions de logements.

1 Objet de la convention

Cette convention bilatérale définit d'une part, les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine du bailleur implanté sur son territoire et d'autre part, les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, en application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020.

Comme mentionné à l'article. R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les termes de la convention de réservation permettent au réservataire d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-neuvième alinéas de l'article L. 441-1, à savoir le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO ou, à défaut, aux catégories de publics prioritaires définis au même article.

La présente convention prévoit les modalités de mise en œuvre des droits de réservation du réservataire pour la commune de Moissac du Tarn-et-Garonne, et pendant toute la durée prévue à l'article 9.

Sur le principe d'une gestion mutualisée du flux, le bailleur et le réservataire s'engagent à gérer les flux d'attributions en prenant en compte :

- les orientations et objectifs des politiques intercommunales d'attribution définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunales d'Attribution (CIA) ;
- les publics cibles identifiés par le Conseil départemental au sein du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et de sa stratégie d'attribution.

2 Champ d'application de la convention

2.1. Les logements soumis au régime réglementaire des attributions de logements sociaux

Le patrimoine du bailleur, objet de la convention de réservation, est celui qui est 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 sociaux ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat (financement antérieur à 1977);

- déconventionnés mais tombant dans le champ de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi Elan et de l'article L. 411-6 du CCH.

2.2. Les logements exclus de la gestion en flux des droits de réservation (loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique dite loi Elan n° 2018-1021 du 23 novembre 2018)

La présente convention ne concerne pas les logements retirés préalablement et définitivement de la gestion en flux listés ci-dessous :

- les logements des sociétés d'économie mixte agréées n'ouvrant pas droit à l'APL ;
- les structures médico-sociales, les 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 et de la sécurité intérieure ;
- les logements réservés par les établissements publics de santé ;
 - les logements voués à la démolition ;
- les logements faisant l'objet d'une opération de vente.

2.3. Les logements soumis à la gestion en flux mais soustraits de l'assiette de référence

Conformément au décret n° 2020-145 du 20 février 2020, le flux annuel réparti entre les réservataires comprend les logements libérés dans l'ensemble du patrimoine soumis à la gestion en flux, après avoir opéré plusieurs déductions :

- Les logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social du bailleur, dites « mutations internes ».
- Les logements nécessaires aux 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, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.
 - o Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.
- Les logements nécessaires aux relogements des ménages dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - o Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreur de leur logement.

Conformément à l'instruction ministérielle du 28 mars 2022, certaines crises ponctuelles et territorialisées, sociales ou liées à des catastrophes naturelles ou industrielles par exemple, peuvent nécessiter de reloger en urgence des ménages et de mobiliser le parc social.

Une solution locale devra être trouvée avec les acteurs. Afin de faciliter la gestion de ces situations et dans le seul contexte de l'urgence immédiate, il pourra être décidé sous le contrôle du représentant de l'Etat dans le département de ne pas affecter ces relogements à un contingent, ce qui revient à les soustraire du flux selon le même mécanisme que les logements cités précédemment.

Cette faculté pourra aussi être utilisée par exemple, au nom de l'urgence et de la gestion de crise, pour attribuer un logement à une femme victime de violences lorsque cette solution permet de la mettre à l'abri, éventuellement accompagnée de ses enfants.

Si des demandes d'extension de soustraction du flux étaient formulées localement, la Conférence intercommunale du logement pourra être saisie et une validation du préfet de département sera nécessaire. Dans ce cas de figure, les logements soustraits sont identifiés en annexe 1.

3 Détermination, actualisation et comptabilisation du flux de logements

3.1. Détermination de la part du flux mis à disposition du réservataire

L'état des lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, a été réalisé au cours des derniers mois par les différentes parties et aboutit au taux de réservation suivant :

Au 31 décembre 2022, la part du parc locatif social du bailleur réservé au profit du réservataire est de 1% à l'échelle de son territoire.

Ce taux de réservation détermine l'objectif de proportion du flux qui sera mise à disposition du réservataire pendant toute la durée de la convention.

Ce taux sera actualisé chaque année avant le 28 février afin d'intégrer les éventuelles variations du parc de logements (sorties du parc et mises en service) et/ou en fonction de nouvelles contreparties qui auraient été négociées.

3.2. Orientation et décompte du flux

Le bailleur s'attache à préserver un équilibre entre les mises à disposition de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement et de typologie). La recherche d'équité entre les différents réservataires doit être partagée par tous : le patrimoine libéré sera réparti à juste proportion entre les réservataires, y compris le patrimoine considéré comme moins attractif. A cet égard, les parties se concerteront autant que de besoin.

Le bailleur veillera également à respecter les objectifs de mixité sociale et d'attributions aux publics prioritaires fixés par la réglementation en vigueur ainsi que dans les documents locaux, tout en étant vigilant aux équilibres de peuplement notamment dans le choix et la temporalité des logements proposés aux réservataires.

L'obligation du bailleur est réputée tenue vis-à-vis du réservataire lors de la mise à disposition d'un logement. Ainsi chaque mise à disposition vaut décompte dans l'objectif.

4 Modalités de gestion de la réservation

4.1. La mise à disposition et la désignation dans le parc existant

L'information de mise à disposition du logement est transmise au réservataire dès réception du préavis ou connaissance de la disponibilité du logement. Les mises à disposition de logements à destination du réservataire devront, autant que faire se peut, être lissées sur l'ensemble de l'année. La transmission des informations se fait par voie écrite entre le bailleur et le réservataire, soit par mail (préférentiellement), soit par courrier (exceptionnellement).

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

Le bailleur renseigne le réservataire sur les caractéristiques relatives aux logements qu'il lui oriente selon les termes de l'annexe 2.

Le réservataire s'engage à proposer au moins 3 candidatures et ce, dans les 30 jours qui suivent la mise à disposition du logement, réduit à 10 jours en cas de préavis d'un mois. Dans le cas où le réservataire désigne plus de 3 candidats au bailleur, le bailleur s'engage à présenter en CALEOL l'intégralité des candidatures désignées. De même, si le réservataire, désigne à plusieurs reprises dans le délai de 30 jours, le bailleur s'engage à présenter en CALEOL l'intégralité des candidatures désignées.

En cas d'impossibilité pour le réservataire de désigner des candidats pour le logement proposé, ce dernier s'engage à informer le bailleur dans les meilleurs délais après la mise à disposition. Le bailleur n'est plus tenu de maintenir la proposition de logement au réservataire et pourra procéder à la désignation du candidat pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire. Dans tous les cas, chaque mise à disposition au réservataire, sera décomptée du flux annuel.

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. 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.

Si à la fin de la procédure d'attribution, le logement reste vacant faute de candidats, aux motifs de désistement ou de refus des candidats et cela à l'issue du délai imparti de 30 jours, le logement sera décompté du flux du réservataire. Le logement fera l'objet d'une nouvelle mise à disposition.

4.2 La mise à disposition et la désignation dans le parc neuf ou nouvellement conventionné

La première mise en location d'un logement (programme neuf, conventionnement) n'est pas concernée par le flux et s'opère donc en stock.

Au moment de la livraison d'un nouveau programme immobilier conventionné, le nombre de logements proposés au réservataire est proportionnel aux droits acquis au titre du R.441-5-3 et

R.441-5-4 du Code de la construction et de l'habitation (garantie d'emprunt, octroi de terrain, ...).

Six mois avant la date prévisionnelle de la livraison, le bailleur transmet les caractéristiques de l'ensemble des logements aux réservataires concernés. Après échanges entre les parties sur la typologie, le financement, l'accessibilité, le bailleur émet une proposition de répartition des logements entre les réservataires en fonction des caractéristiques et du financement de l'opération, en tenant compte de l'agrément obtenu.

Si le programme revêt des spécificités qui requièrent une concertation, une réunion inter-réservataire pourra être organisée à la demande des réservataires. La répartition finale sera communiquée à tous les participants.

Au plus tard quatre mois avant la livraison prévisionnelle, le bailleur s'engage à transmettre au réservataire :

- La date prévisionnelle de la mise en service,
- La liste détaillée du ou des logements réservés : financement, typologie, étage, adapté PMR...
- Le loyer (conformément aux éléments inscrits dans la convention APL) et les charges estimatives (et leurs composantes)
- Le plan individuel du logement,
- La fiche commerciale de la résidence.

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de 2 mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

En cas d'impossibilité pour le réservataire de désigner des candidats pour le logement proposé, ce dernier s'engage à informer le bailleur dans les meilleurs délais après la réception de la notification. Le bailleur n'est plus tenu de maintenir la proposition de logement au réservataire et pourra procéder à la désignation du candidat pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire.

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. Le choix du candidat retenu sera alors déterminé par la décision souveraine de la CALEOL.

A noter, si un logement vient à se libérer dans l'année ou pour les années suivantes, il sera soumis à la réservation en flux selon les modalités décrites dans l'article 4.1.

5 La proposition et l'attribution de logement – CALEOL

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, avant la tenue de la CALEOL dans un délai qui ne pourra être inférieur à 48 heures.

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

Ce dernier est systématiquement informé des refus des demandeurs, qui doivent être exprimés préalablement à la CALEOL ou après attribution en CALEOL.

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.

L'intégralité des décisions des CALEOL et des refus des demandeurs feront l'objet d'une inscription dans le système national d'enregistrement par le bailleur au travers du suivi de la demande des candidats désignés.

Les propositions de logement faites par la CALEOL à l'attributaire doivent être accompagnées d'un formulaire d'acceptation ou de refus transmis par écrit (courriel ou courrier postal). 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).

Sur la base des éléments transmis par le bailleur, le préfet qualifie le refus (justifié ou abusif) pouvant aboutir à une caducité du caractère DALO des demandes de logement, déliant ainsi le préfet de son obligation de relogement des ménages concernés.

De manière générale, le bailleur s'engage à sensibiliser les candidats sur les conséquences d'un refus dans le cadre de l'application de la cotation.

À défaut d'éléments suffisamment précis et explicites dans les informations transmises par le bailleur au fil de l'eau (décisions de CALEOL, refus des demandeurs...), le réservataire pourra solliciter le bailleur, à tout moment, afin d'obtenir des précisions sur une situation particulière, notamment dans le cadre d'un recours contentieux à l'encontre du réservataire pour non-relogement.

Le bailleur dispose d'un délai de 10 jours pour apporter les éléments de réponse, sauf indication d'un délai plus court.

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

Le bailleur doit indiquer le contingent réservataire sur lequel l'attribution est imputée, ainsi que le numéro R.P.L.S.

Dans tous les cas, le bailleur actualise les informations de la demande de logement en fonction de la situation de l'attributaire au moment de l'attribution du logement et de la signature du bail.

Le bailleur procède à la radiation de la demande de logement social pour attribution dans le SNE dans le délai maximal de 10 jours ouvrables après la signature du bail.

6 Evaluation du dispositif

6.1. Modalités et objectifs

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

Cette évaluation est réalisée notamment sur la base d'un bilan, documenté et objectivé, de l'année écoulée. Elle se doit d'être établie 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 mises à disposition 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, et que le bailleur ne saurait justifier, pourront être reportés l'année suivante en surplus des objectifs nouveaux. A l'inverse, les objectifs dépassés pourront venir en soustraction des objectifs nouveaux.

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

6.2. Contenu du bilan

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

- le patrimoine locatif social éligible au flux 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 prévus sur l'année N

Ces éléments sont ventilés :

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

Également, le bilan doit présenter la répartition du flux entre réservataires. Il doit donc faire apparaître en valeur et en volume à *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 son territoire par date de construction de la résidence ;
- par accessibilité (PMR, UFR).

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

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 son territoire.

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 (si possible).

Des bilans différenciés concernant les Relogements ANRU, ORCOD et LHI seront également attendus Les éléments seront 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 son territoire.

7 Informatique et libertés

PROTECTION DES DONNEES 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.

7.1. 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.

7.2. 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. Ces échanges ponctuels se feront par messagerie sécurisée en utilisant la messagerie générique du service Habitat du réservataire : XXXXXX@XXXX.fr et pour Promologis, la messagerie de Béatrice Garrigou b.garrigou@promologis.fr, responsable du service clientèle de l'agence de Montauban .

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 (note sociale);
- 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 (nom, prénom, date de naissance, état civil, nationalité et n°SS) et les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat (bulletins de salaire, déclarations des revenus, avis d'imposition,...);
 - 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.

7.3. 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 aux adresses indiquées en fin de paragraphe. 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.

S'il était nécessaire, en cours de vie de la convention, de devoir échanger sur un sujet relatif à l'application de la réglementation en matière de Protection des Données personnelles (demande d'exercice de droit, violation, contrôle de la CNIL, etc...), les points de contacts respectifs sont :

- pour la mairie : XXXXXXXX Tél : XXXXXXXX
- pour le bailleur : donneespersonnelles@promologis.fr

8 Inexécution des obligations et règlement des litiges

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 la commission de conciliation départementale ou devant le tribunal compétent.

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

9 Durée de la convention

La présente convention entre en vigueur au 1^{er} janvier 2024. Elle est conclue pour une durée de 3 ans avec tacite reconduction. Elle pourra être modifiée annuellement par annexe. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation définie à l'article 6. Elle pourra également prendre en compte :

- les nouveaux besoins identifiés par le bailleur et/ou les réservataires ;

Annexe 1 : Calcul des droits de réservation du réservataire pour l'année 2024**Détermination du volume prévisionnel des logements à mettre à disposition du réservataire pour l'année 2024**

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

a	Nombre de logements RPLS au 1 ^{er} janvier 2023	103
b	Logements identifiés comme n'étant pas légalement dans l'assiette (PLI, démolitions, ventes, etc...)	0
c	Assiette (a) – (b)	103
d	Taux de rotation N-1 du bailleur (dans l'assiette)	8.7 %
e	Flux annuel estimé (c) x (d)	9
f	Logements identifiés dans le décret du 20 février 2020 (mutations internes, relogements ANRU, ORCOD IN, LHI)	0
g	Autres logements à déduire (sous réserve accord préfectoral)	0
h	Nombre de logements prévisionnel à mettre à disposition pour la période	9
i	Taux de logements réservés (résultat de l'état des lieux)	1%
J	Flux de réservation annuel du réservataire (h) x (i)	0.09 arrondi à 1

Annexe 2 : Fiche de présentation des caractéristiques du logement

Les caractéristiques à transmettre au réservataire via l'adresse mail xxxxxxx@xxxxxxx.fr lors de la mise à disposition du logement sont les suivantes :

Fiche de caractéristiques du logement :

- nom de la résidence
- identification (identifiant RPLS, référence bailleur, groupe, référence du logement)
- date de disponibilité prévisionnelle
- financement du logement
- typologie et surface
- adresse du logement
- localisation en QPV ou hors QPV
- date de construction de l'immeuble
- montant du loyer et des charges
- étiquettes DPE
- accessibilité PMR/étage/ascenseur
- stationnement
- annexes (cave, balcon, ...)
- nom et coordonnées de la personne en charge de la relocation.

Spécificité concernant les programmes neufs :

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

- plan du logement avec plan de masse
- notice de commercialisation.