

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNE DE PEZILLA-LA-RIVIERE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération N° 2023/103

Membres en exercice : 27

Membres présents : 21

Membres absents : 6

Dont membres représentés : 4

L'an deux mille vingt-trois, le vingt décembre à 18 h, les membres du conseil municipal de la commune de Pézilla-La-Rivière se sont réunis, en mairie sous la présidence de Monsieur Jean-Paul BILLES, Maire.

Sont présents : Jean-Paul BILLES, Nathalie PIQUE, Guy PALOFFIS, Jeanine VIDAL, Blaise FONS, Jean TELASCO, Pascal-Henri BASSET, Marc BILLES, Françoise CAMPREDON, Corinne ROLLAND-MCKENZIE, Yves ESCAPE, Liliane HOSTALLIER-SARDA, Pascale PUY, Nicolas OLIVE, Joël PACULL, Yannick COSTA, Catherine MIFFRE, Christelle LEBOEUF, Laurent FOURMOND, Léocadie MENDEZ, Christian FALZON.

Absents excusés ayant donné pouvoir : Karine CAROLA (pouvoir à Nathalie PIQUE), Carine DEVOYON (pouvoir à Jeanine VIDAL), Jean-Pascal GARDELLE (pouvoir à Jean-Paul BILLES), Xavier ROCA (pouvoir à Christian FALZON).

Absents excusés : Laurence BARBERA, Evelyne SARRAZIN.

Secrétaire de séance : Catherine MIFFRE

Date de la convocation : 13/12/2023

CONVENTION CADRE ENTRE PERPIGNAN MEDITERRANEE
METROPOLE CU - BAILLEURS SOCIAUX – COMMUNE
GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS DE LOG SOCIAUX

RAPPORTEUR : Jean-Paul BILLES

M. le Maire fait part à l'assemblée d'un projet de convention cadre à passer entre Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, les organismes locatifs sociaux et la Commune concernant la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

Il expose que 2 modes de gestions sont possibles :

- Gestion en stock : les logements réservés sont physiquement et individuellement identifiés et affectés à un réservataire (Etat, Commune, Action logement, bailleur...). Ce dernier ne pouvant alors proposer des candidats en CALEOL que lorsqu'un de ses logements réservés se libère.
- Gestion en flux : le droit de réservation est délié du logement. Le réservataire se voit octroyer un droit annuel d'attribution, calculé en pourcentage en fonction du poids de ses réservations.

La loi Elan généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Sauf pour quelques réservataires très spécifiques, elle s'applique de manière obligatoire à toutes les

réservations de logements sociaux et vient remplacer la gestion en stock apparue comme un facteur de rigidité.

Pour la gestion en flux, le nombre de logements à répartir annuellement entre réservataires est calculé de la façon suivante :

(Stock de logements sociaux sur la commune x taux de rotation moyen des 3 dernières années) – (Estimation du nombre de logements nécessaires pour les mutations pour l'année N+1) – (Estimation du nombre de relogement ANRU)

Les objectifs de la gestion en flux sont principalement :

- D'apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social ;
- D'optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée, faciliter la mobilité résidentielle et favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés ;
- De renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires pour une meilleure gestion des attributions au service de la politique du logement.

Un droit de réservation auprès du bailleur social est contracté en contrepartie d'une subvention, d'une garantie d'emprunt, et/ou d'un apport de terrain.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 impose à chaque organisme de logement social de signer avec chaque réservataire d'ici le 24 novembre 2023 au plus tard une convention de réservation avec gestion en flux.

Dans ce cadre Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine propose à l'ensemble des bailleurs et des 36 communes du territoire communautaire d'entériner par une convention cadre les modalités de mise en œuvre du dispositif de gestion en flux.

Par la suite chaque titulaire d'un droit de réservation devra conclure avec chaque bailleur une convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux des réservations de logements conforme aux stipulations de la présente convention cadre.

Les modalités de mise en œuvre spécifiées dans la présente convention cadre concernent principalement :

- Le flux annuel de logements sociaux disponibles ;
- Le taux de mobilité annuel ;
- Le mode de gestion directe ;
- Les Dispositions spécifiques aux programmes neufs ;
- Les besoins et ménages cibles du titulaire du droit de réservation ;
- Les modalités relatives aux attributions ;
- Les modalités d'évaluation du dispositif.

Après avoir fait part du projet de convention, M. le Maire demande à l'assemblée d'en délibérer.

Le Conseil Municipal, ouï cet exposé, à l'unanimité des membres présents et représentés,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu l'arrêté du 10 mars 2011 relatif au contenu de la convention de réservation de logements par l'État mentionnée à l'avant-dernier alinéa de l'article R.441-5 du CCH ;

Vu le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;

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

Vu la Convention Intercommunale d'Attribution de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine ;

Considérant que la loi Elan généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux à l'exception de réservataires très spécifiques, qu'elle s'applique de manière obligatoire à toutes les réservations de logements sociaux et vient remplacer la gestion en stock apparue comme un facteur de rigidité ;

Considérant que les objectifs de la gestion en flux sont principalement :

- d'apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social ;
- d'optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée, faciliter la mobilité résidentielle et favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés ;
- de renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires pour une meilleure gestion des attributions au service de la politique du logement ;

Considérant qu'un droit de réservation auprès du bailleur social est contracté en contrepartie d'une subvention, d'une garantie d'emprunt, et/ou d'un apport de terrain ;

Considérant que le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 impose à chaque organisme de logement social de signer avec chaque réservataire d'ici le 24 novembre 2023 au plus tard une convention de réservation avec gestion en flux ;

Considérant que la loi ELAN confie aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale le rôle de coordonnateur du dispositif de gestion en flux sur leur territoire ;

Considérant que dans ce cadre Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine propose à l'ensemble des bailleurs et des 36 communes du territoire communautaire d'entériner par une convention cadre les modalités de mise en œuvre du dispositif de gestion en flux ;

Considérant que par la suite chaque titulaire d'un droit de réservation devra conclure avec chaque bailleur une convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux des réservations de logements conforme aux stipulations de la présente convention cadre ;

Considérant que les modalités de mise en œuvre spécifiées dans la présente convention cadre concernent principalement :

- Le flux annuel de logements sociaux disponibles ;
- Le taux de mobilité annuel ;
- Le mode de gestion directe ;
- Les Dispositions spécifiques aux programmes neufs ;
- Les besoins et ménages cibles du titulaire du droit de réservation ;
- Les modalités relatives aux attributions ;
- Les modalités d'évaluation du dispositif ;

► **APPROUVE** le projet de convention cadre relative à la gestion en flux des réservations de logements sociaux entre Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, les organismes locatifs sociaux (Marcou Habitat, OPH-PM, Office 66 et 3 Moulins Habitat) et la Commune.

► **AUTORISE** M. le Maire à signer ladite convention ainsi que tout acte utile en la matière.

*Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme au registre des délibérations,*

LE MAIRE,

Jean-Paul BILLES

*Transmis en Préfecture le :
Affiché le :*

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier – Espace Pitot – 6 Rue Pitot – 34 063 Montpellier cedex 02 dans un délai de deux mois à compter de la réception par le représentant de l'Etat et de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr. Elle peut également faire l'objet, dans le même délai, d'un recours gracieux ou hiérarchique.



Pézilla la Rivière

Convention cadre relative à la gestion en flux des réservations de logements sociaux

*conclue en application des articles L.441-1 et R. 441-5 à R. 441-5-4
du Code de la Construction et de l'Habitation*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu l'arrêté du 10 mars 2011 relatif au contenu de la convention de réservation de logements par l'État mentionnée à l'avant-dernier alinéa de l'article R.441-5 du CCH ;

Vu le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;

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

Vu la Convention Intercommunale d'Attribution de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine;

La présente convention est établie entre :

Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine représentée par Monsieur Robert VILA, son Président,

ET

Toutes les communes du territoire communautaire

ET

Les bailleurs

Contexte

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

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

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

En contrepartie d'une subvention, d'une garantie d'emprunt, et/ou d'un apport de terrain, les réservataires ont contracté des droits de réservation auprès du bailleur. Les réservataires proposent des candidats aux bailleurs sur les logements qui leur sont orientés dans le cadre de leurs droits de réservation.

Les réservataires mobilisent leurs droits de réservation pour répondre aux besoins d'accès au logement des ménages éligibles au logement social.

Objet

La loi ELAN confie aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale le rôle de coordonnateur du dispositif de gestion en flux sur leur territoire.

Dans ce cadre Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine propose à l'ensemble des bailleurs et des 36 communes qui composent son territoire d'entériner par cette convention cadre les **modalités de mise en œuvre** du dispositif de gestion en flux sur le territoire communautaire.

Par suite chaque titulaire d'un droit de réservation devra conclure avec les bailleurs une convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux des réservations de logements conforme aux stipulations de la présente convention cadre.

La présente convention cadre définit ainsi les modalités de gestion en flux des logements réservés qui devront être appliquées.

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

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

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

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

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

- logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure
- logements réservés par des services relevant « des établissements publics de santé »
- Les logements-foyers (qui ne relèvent pas du cadre de droit commun des attributions de logements sociaux)

Les logements réservés ci-dessus demeurent gérés en stock.

Les logements inclus dans un plan de vente et les logements devant faire l'objet d'une démolition n'ont pas vocation à être remis à la location s'ils se libèrent, ils ne sont donc pas concernés par la gestion en flux.

Les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ne relèvent pas des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux et ne sont donc pas concernés. Il en est de même des logements locatifs intermédiaires (PLI, LLI).

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

2-1 Calcul du flux annuel

Le flux annuel de logements sociaux disponibles à la relocation est calculé en appliquant un taux de rotation moyen estimé sur l'année n-1, calculé par le bailleur, à l'échelle de chaque département.

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

Flux annuel = patrimoine concerné * taux de rotation N-1 sur le département du bailleur

2-2 Calcul de l'assiette de référence :

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

a) aux mutations de locataires au sein du parc social. Le taux annuel de mutations (internes et interbailleurs) retenu sera celui de la CUS du bailleur. Le taux de mutation sera indiqué dans chaque convention de réservation bilatérale.

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

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

d) Les relogements nécessaires dans le cadre d'opérations ANRU, ORCOD (IN) ou LHI.

2-3 Gestion de l'urgence

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

2-4 Taux affecté aux titulaires de droit de réservation

En cas de l'octroi de garanties d'emprunt, le droit de réservation de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine est de 20% maximum.

Le droit de chaque réservataire sera indiqué dans chaque convention de réservation bilatérale lesquelles devront reprendre l'ensemble des clauses de la présente.

Les communes peuvent également proposer des candidats pour les logements situés sur leur territoire dans le cas où Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine n'utilise pas de son droit de réservation.

Le titulaire du droit de réservation gère le contingent en gestion directe, sous forme d'un pourcentage de **logements libérés** qui lui est proposé par le bailleur.

2-5 Modalités opérationnelles de décompte du flux

Le décompte du flux est opéré dès l'attribution du logement, mais les bilans intégreront les propositions d'attribution refusées par les candidats.

3- Dispositions spécifiques aux programmes neufs

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

La concertation sera organisée selon les cas :

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

Le nombre de logements réservés pour le Préfet ne pourra être inférieur à 30 % par programme de logements neufs mis en location.

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

4- Les ménages cibles du réservataire

Conformément aux dispositions réglementaires et aux orientations de la Convention Intercommunale d'Attribution de PERPIGNAN MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE COMMUNAUTÉ URBAINE, en sus des logements attribués **aux ménages bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO (ménages DALO)**, les logements réservés pour le contingent des réservataires sont destinés **prioritairement aux catégories de ménages** listées ci-dessous :

- Les publics prioritaires, tels que définis dans l'article L441-1 du Code de de la Construction et de l'Habitation
- Public visé dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

5- Expression des besoins du titulaire de droit de réservation

Les titulaires de droit de réservation pourront indiquer à titre indicatif aux bailleurs leurs besoins afin que ceux-ci puissent adapter au mieux l'orientation des logements.

6- Modalités de gestion des réservations

L'ensemble des acteurs s'engage à prendre en compte le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur et les règles métiers qui seront posées dans des procédures ad hoc.

La gestion des droits de réservation se fait en gestion directe : le titulaire d'un droit de réservation propose les ménages candidats au bailleur, logement par logement selon les modalités suivantes :

6-1. Informations sur l'offre de logements par le bailleur

Le bailleur informe le titulaire d'un droit de réservation de l'avis de vacance ou de la notification d'achèvement des logements neufs.

Pour les logements à la relocation, à compter du jour où le titulaire d'un droit de réservation reçoit l'information de la vacance du logement, il dispose d'un délai de **10 jours** pour proposer au moins trois candidats lors d'une relocation sauf en cas d'insuffisance des candidatures, conformément à l'article R. 441-3 du CCH. Pour les candidats dont le caractère prioritaire et urgent de la demande a été reconnue par la commission de médiation du droit opposable au logement (DALO), **3 candidatures sont demandées, classées et l'attribution s'impose en application de l'article L. 441-2-3 II du CCH sous réserve de la décision souveraine de la CALEOL.**

Pour les logements neufs, le bailleur s'engage à garantir au titulaire d'un droit de réservation un délai de trois mois lui permettant de présenter au moins trois candidats à la location sur les logements réservés.

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

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

Le bailleur et le titulaire d'un droit de réservation s'accordent sur le fait que si le titulaire d'un droit de réservation n'a pas proposé de candidats au moment de la livraison des logements, le bailleur reprend les logements. Si le délai de 3 mois visé précédemment n'est pas respecté, cette reprise fait l'objet d'un échange entre les parties.

L'avis de vacance est envoyé par mail à :

- **Adresse mail du service ad hoc du titulaire du droit de réservation**

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

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

Si connu par le bailleur :

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

ainsi que les coordonnées de la personne chargée de clientèle du bailleur.

6-2. Proposition des candidats sur le contingent réservataire

La sélection des candidats à proposer pour chaque logement vacant est effectuée par le titulaire du droit de réservation.

Le titulaire d'un droit de réservation veille à l'adéquation entre les besoins des candidats et les caractéristiques des logements, en particulier sur les points suivants :

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

En cas d'absence de présentation de candidat dans le délai imparti de 10 jours en cas de relocation et 3 mois en cas de location, le bailleur informera le titulaire d'un droit de réservation de la reprise du logement.

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

S'agissant des candidats dont le droit au logement a été reconnu par la commission de médiation DALO, leur acceptation ou refus de la proposition de logement devront être formalisés par écrit. Le bailleur s'engage à assurer un suivi formalisé de ces dossiers et à informer, si nécessaire, le service de l'Etat ad hoc des difficultés rencontrées, dans les plus

brefs délais : refus, absence de manifestation, désistement, éléments nouveaux dans la situation du ménage nécessitant une mesure d'accompagnement par exemple.

7- Modalités relatives aux attributions

7-1. Visite préalable des logements

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

7-2. Présentation des dossiers du titulaire d'un droit de réservation en commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) du bailleur

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

Conformément à l'article R. 441-9 du CCH, le bailleur doit informer le titulaire d'un droit de réservation du calendrier, de l'ordre du jour des commissions d'attribution et des décisions prises lors des réunions précédentes, en tant que membre de la CALEOL. Ces informations sont transmises exclusivement par mail à la commune concernée et en copie à l'EPCI (cf adresses-mail mentionnées à l'article 6-1).

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

7-3. Notification des attributions :

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

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

En cas de refus de l'ensemble des candidats, le bailleur en informe le réservataire. Si le délai de 15 jours est dépassé, le logement est rendu au bailleur sans formalité particulière.

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

- indiquer le justificatif à produire en cas d'**attribution sous condition suspensive** lorsqu'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la

fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;

- indiquer au candidat le motif précis du **refus** émis par la commission d'attribution ;
- faire parvenir au titulaire d'un droit de réservation le courrier adressé au candidat indiquant le(s) motif(s) du refus de la CALEOL pour la proposition faite.

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

8- Mode de gestion spécifique pour les logements très adaptés

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

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

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

Le bailleur informe le préfet (Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités) des avancées des procédures d'attribution par une saisie des différentes étapes dans son système propre, interfacé au système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE). Conformément à l'article R. 441-2-9 du CCH, le bailleur met à jour au fur et à mesure les données suivantes :

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

Chaque titulaire d'un droit de réservation détient un accès au SNE.

10- Modalités d'évaluation du dispositif et de transmission des rapports par les bailleurs - Atteinte des objectifs

L'évaluation du dispositif vise à mesurer les orientations par titulaire de droit de réservation et à valider l'efficacité des procédures mises en place.

L'évaluation de la gestion en flux portera particulièrement sur la juste répartition territoriale au sein du parc des bailleurs. Elle fera l'objet d'une attention particulière au cours du bilan annuel.

Elle ne constitue pas un bilan global quantitatif et qualitatif des attributions : ces bilans sont réalisés par ailleurs dans le cadre des Conventions Intercommunale d'Attribution notamment.

L'évaluation sera conduite en cohérence avec le suivi des attributions dans le parc social, et avec l'évaluation et le suivi du système de cotation de la demande.

10-1 Points d'étape pendant la première année

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

Ces points seront trimestriels, sous forme de groupes de travail avec les partenaires, sur la base de données collectées à l'échelle du territoire.

10-2 Avant le 28 février de chaque année :

Le bailleur transmet à l'ensemble des titulaires de droit de réservation et au Président de l'EPCI :

- ◆ un bilan annuel des logements proposés dans le cadre du flux, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et année de mise en service. (Article R441-5-1 CCH)

Ce bilan comprendra le décompte annuel global pour chacune des étapes de la procédure d'attribution suivantes :

- nombre de logements proposés au titulaire d'un droit de réservation (source : bailleurs)
- nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats de la part du titulaire d'un droit de réservation (source : les réservataires sur leur propre contingent)
- nombre de logements attribués en CALEOL (source : bailleurs)
- nombre de baux signés (source : bailleurs)

Le bilan reprendra le décompte opéré conformément à l'article 2.5.

- ◆ un bilan annuel des baux signés réalisés hors assiette du flux et hors mises en service.

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

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

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

Si à l'issue de ce point, les raisons s'avèrent justifiées, les résultats du bailleur seront validés. Dans le cas contraire, soit les objectifs non atteints seront reportés en surplus des objectifs de l'année suivante, soit le Préfet pourra attribuer un nombre de logements égal au nombre nécessaire pour atteindre l'objectif, conformément aux dispositions de l'article L. 441-1 du CCH.

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

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

11 - Modalités de révision de la convention cadre

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

12 – Date d'effet et durée de la convention cadre

La présente convention cadre est conclue pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2024. Elle se renouvelle par tacite reconduction.

13 - Conditions et modalités de résiliation (article R. 441-5-2 du CCH)

En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, la convention pourra être résiliée par une partie après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. Cette résiliation n'emporte pas l'exécution des conventions de réservation bilatérales.

Lieu, le

LA COMMUNE DE PEZILLA LA RIVIERE	LES BAILLEURS	PERPIGNAN MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE COMMUNAUTÉ URBAINE
-------------------------------------	---------------	---