

Convention bilatérale 2024 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la mairie de Mérignac sur son territoire.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 et R441-5-4.

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 ;

Le réservataire, mairie de Mérignac, représenté par son maire, Alain ANZIANI, d'une part,

Et

Le bailleur social, 1001 VIES HABITAT, représenté par Mathieu CHARIGNON son directeur, d'autre part, il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

La loi ALUR a engagé une réforme en profondeur de la gestion de la demande de logement social et des attributions, confortée par les objectifs fixés dans le cadre de la loi LEC et les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Cette dernière a rendu obligatoire la gestion des réservations en flux à compter du 24 novembre 2023.

Ce dispositif doit permettre de mieux répondre à la demande de logement social dans sa diversité et de faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc social. Il place les bailleurs sociaux en responsabilité pour l'élaboration des nouvelles conventions en flux et induit un dialogue approfondi avec l'ensemble des réservataires.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article. R. 441-5-4 du CCH).

La ville de Mérignac a fait le choix de subventionner les bailleurs sociaux en élaborant un règlement communal en faveur de la production de logements locatifs sociaux de qualité.

En contrepartie de cette participation, 10% de chaque programme est réservé à la ville, en complément du taux de réservation habituel sur ce type de programme après répartition par Bordeaux Métropole.

Avec le passage en gestion en flux des réservations, Mérignac entend s'assurer d'une qualité similaire des logements qui lui seront mis à disposition à la rotation.

Les principes d'échanges et les spécificités concernant les logements ayant fait l'objet d'une subvention par la ville sont précisés dans les articles de la convention de gestion en flux ci-après.

Champ d'application de cette présente convention

Les logements entrants dans le champ d'application de cette convention sont les logements du patrimoine du bailleur 1001 VIES Habitat présents sur la commune de Mérignac et soumis à la gestion en flux des réservations, au regard du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux et plus précisément de l'article R441-5-4 du CCH.

Ainsi, des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement. Les réservations consenties aux communes dans ce cadre font l'objet de conventions de gestion en flux propres définies entre la commune et le bailleur.

Les droits à réservation attachés à la subvention communale sont engagés dans le temps sans durée déterminée. Les attributions comptabilisées au flux du contingent communal s'entendent en baux signés.

A Propositions de logements issus des programmes neufs : gestion en stock

a) Modalités de transmission des propositions de mise à disposition de logements neufs

Lors de la mise en service d'une résidence, la mairie de Mérignac est réservataire de 10% de logements supplémentaires si le programme répond aux critères d'éligibilité inscrits dans le règlement d'intervention annexé relatif à la subvention communale en faveur de la production de logements sociaux. A cette étape la gestion se fait en stock.

Le bailleur transmettra, suffisamment en amont de la livraison, au service du logement de la mairie de Mérignac la mise à disposition des logements indiquant les caractéristiques des logements proposés (typologie, loyer, localisation, financement...).

b) Modalités de transmission des candidats proposés

La commune dispose alors d'un délai de deux mois à compter de la réception des éléments précités pour proposer des candidats. La mairie de Mérignac souhaite gérer directement ses droits de réservation, il lui reviendra ainsi de désigner les candidats en amont de la CALEOL.

B Caractéristiques des logements proposés à la rotation issu du parc existant : gestion en flux

Dans ce cadre il est demandé aux bailleurs sociaux de prévoir une remise à disposition de logements respectant un équilibre en termes de localisation, de financement et de typologie selon les critères de qualité et de pérennité fixés par le règlement d'intervention communal 2022-2026 en faveur de la production de logements sociaux (annexé à la présente convention).

Aussi pour la part des logements subventionnés ou bénéficiant de toute autre forme d'octroi d'aide communale, le bailleur s'engage à remettre en priorité à la Ville, en tant que réservataire, des logements correspondant aux critères d'éligibilité suivants :

- Au minimum 30 % de T1 ou T2 en faveur des demandeurs vieillissant et jeunes entrants sur le marché du travail ainsi que de grands logements familiaux destinés aux familles avec enfants.
- Proximité des zones économiques, des Transports Collectifs en Site Propre, des transports en commun, de commerces et d'équipements publics.
- Livrés depuis moins de 10 ans
- Logements ouvrant droit à des financements PLUS et PLAI.
- Qualité de logements s'inscrivant dans une logique de transition énergétique générant une réduction des charges locatives.

Ceci s'entend selon les possibilités offertes par les libérations au sein du patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin. Des ajustements pourront être demandés si des écarts significatifs sont constatés, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

a) Modalités de transmission des propositions de mise à disposition de logements existants

La proposition de mise à disposition assortie du descriptif du logement correspondant aux souhaits de la commune inscrits dans le paragraphe précédent, sera transmise par le bailleur, dès qu'il aura connaissance de la libération du logement par le locataire actuel.

b) Modalités de transmission des candidats proposés

Conformément à une gestion directe des droits de réservation, la commune proposera ses trois candidats au minimum. Le délai peut être adapté en accord mutuel entre les équipes opérationnelles des parties.

En cas d'absence de propositions dans le délai imparti ou de nombre de dossiers inférieur à trois alors que la demande est suffisante, le bailleur pourra disposer du logement.

C Les programmes concernés par la présente convention

Résidence KUBOA livrée en 2021

Total logements : 23 – Nombre de logements subventionnés : 1

D Modalités de suivi de la réalisation des objectifs

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à la mairie un bilan annuel des logements proposés, 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, période de construction (article R441-5-1 du CCH).

Ces éléments permettront un temps d'échange entre les parties sur l'année écoulée.

E Durée de la convention, modification par avenant et modalités de renouvellement

La présente convention est établie pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024. Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés par avenant et particulièrement après sa première année de mise en œuvre, considérée comme année test.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période et permettra d'y ajouter tout nouveau programme faisant l'objet d'une aide communale.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet à la date de leur signature.

F Non-réalisation des obligations et règlement des litiges

En cas de non-respect par l'une des parties de ses engagements en vertu de cette convention, les parties conviennent de suivre une procédure de résolution amiable conformément aux étapes suivantes : si les échanges par correspondance ordinaire n'aboutissent pas, la partie la plus diligente envoie une première mise en demeure par courrier recommandé. Si un mois s'écoule sans qu'elle produise d'effet ou si les parties ne parviennent pas à un accord, la partie intéressée peut demander la tenue d'une réunion de conciliation pour chercher une solution amiable. Si aucun accord écrit n'est trouvé entre les parties dans le mois suivant cette réunion, elles auront la possibilité de soumettre le litige au tribunal compétent.

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

G Protection des données

Les parties s'engagent à se conformer à la législation en vigueur applicable en France concernant le traitement des données personnelles, notamment le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 sur la protection des données personnelles (RGPD). Dans ce cadre, elles prendront toutes les précautions nécessaires et mettront en place les mesures requises pour garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles. Elles veilleront notamment à éviter toute altération, dommage, ou divulgation non autorisée de ces données à des tiers.

De plus, les parties s'engagent à fournir aux personnes concernées toutes les informations nécessaires pour qu'elles puissent exercer leurs droits d'accès, de rectification et d'effacement, conformément à la législation française sur la protection des données personnelles et au RGPD.

Fait en deux exemplaires à Mérignac, le

Pour la mairie de Mérignac, réservataire,

Pour 1001 VIES HABITAT, bailleur social,

Alain ANZIANI,
Le maire

Mathieu CHARIGNON,
Le directeur

Annexe : Le règlement d'intervention communal en faveur de la production de logements locatifs sociaux

Convention bilatérale 2024 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la mairie de Mérignac sur son territoire.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 et R441-5-4.

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 ;

Le réservataire, mairie de Mérignac, représenté par son maire, Alain ANZIANI, d'une part,

Et

Le bailleur social, DOMOFRANCE, représenté par Francis STEPHAN son directeur général, d'autre part, il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

La loi ALUR a engagé une réforme en profondeur de la gestion de la demande de logement social et des attributions, confortée par les objectifs fixés dans le cadre de la loi LEC et les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Cette dernière a rendu obligatoire la gestion des réservations en flux à compter du 24 novembre 2023.

Ce dispositif doit permettre de mieux répondre à la demande de logement social dans sa diversité et de faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc social. Il place les bailleurs sociaux en responsabilité pour l'élaboration des nouvelles conventions en flux et induit un dialogue approfondi avec l'ensemble des réservataires.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article. R. 441-5-4 du CCH).

La ville de Mérignac a fait le choix de subventionner les bailleurs sociaux en élaborant un règlement communal en faveur de la production de logements locatifs sociaux de qualité.

En contrepartie de cette participation, 10% de chaque programme est réservé à la ville, en complément du taux de réservation habituel sur ce type de programme après répartition par Bordeaux Métropole.

Avec le passage en gestion en flux des réservations, Mérignac entend s'assurer d'une qualité similaire des logements qui lui seront mis à disposition à la rotation.

Les principes d'échanges et les spécificités concernant les logements ayant fait l'objet d'une subvention par la ville sont précisés dans les articles de la convention de gestion en flux ci-après.

Champ d'application de cette présente convention

Les logements entrants dans le champ d'application de cette convention sont les logements du patrimoine du bailleur Domofrance présents sur la commune de Mérignac et soumis à la gestion en flux des réservations, au regard du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux et plus précisément de l'article R441-5-4 du CCH.

Ainsi, des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement. Les réservations consenties aux communes dans ce cadre font l'objet de conventions de gestion en flux propres définies entre la commune et le bailleur.

Les droits à réservation attachés à la subvention communale sont engagés dans le temps sans durée déterminée. Les attributions comptabilisées au flux du contingent communal s'entendent en baux signés.

A Propositions de logements issus des programmes neufs : gestion en stock

a) Modalités de transmission des propositions de mise à disposition de logements neufs

Lors de la mise en service d'une résidence, la mairie de Mérignac est réservataire de 10% de logements supplémentaires si le programme répond aux critères d'éligibilité inscrits dans le règlement d'intervention annexé relatif à la subvention communale en faveur de la production de logements sociaux. A cette étape la gestion se fait en stock.

Le bailleur transmettra, suffisamment en amont de la livraison, au service du logement de la mairie de Mérignac la mise à disposition des logements indiquant les caractéristiques des logements proposés (typologie, loyer, localisation, financement...).

b) Modalités de transmission des candidats proposés

La commune dispose alors d'un délai de deux mois à compter de la réception des éléments précités pour proposer des candidats. La mairie de Mérignac souhaite gérer directement ses droits de réservation, il lui reviendra ainsi de désigner les candidats en amont de la CALEOL.

B Caractéristiques des logements proposés à la rotation issu du parc existant : gestion en flux

Dans ce cadre il est demandé aux bailleurs sociaux de prévoir une remise à disposition de logements respectant un équilibre en termes de localisation, de financement et de typologie selon les critères de qualité et de pérennité fixés par le règlement d'intervention communal 2022-2026 en faveur de la production de logements sociaux (annexé à la présente convention).

Aussi pour la part des logements subventionnés ou bénéficiant de toute autre forme d'octroi d'aide communale, le bailleur s'engage à remettre en priorité à la Ville, en tant que réservataire, des logements correspondant aux critères d'éligibilité suivants :

- Au minimum 30 % de T1 ou T2 en faveur des demandeurs vieillissant et jeunes entrants sur le marché du travail ainsi que de grands logements familiaux destinés aux familles avec enfants.
- Proximité des zones économiques, des Transports Collectifs en Site Propre, des transports en commun, de commerces et d'équipements publics.
- Livrés depuis moins de 10 ans
- Logements ouvrant droit à des financements PLUS et PLAI.
- Qualité de logements s'inscrivant dans une logique de transition énergétique générant une réduction des charges locatives.

Ceci s'entend selon les possibilités offertes par les libérations au sein du patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin. Des ajustements pourront être demandés si des écarts significatifs sont constatés, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

a) Modalités de transmission des propositions de mise à disposition de logements existants

La proposition de mise à disposition assortie du descriptif du logement correspondant aux souhaits de la commune inscrits dans le paragraphe précédent, sera transmise par le bailleur, dès qu'il aura connaissance de la libération du logement par le locataire actuel.

b) Modalités de transmission des candidats proposés

Conformément à une gestion directe des droits de réservation, la commune proposera ses trois candidats au minimum. Le délai peut être adapté en accord mutuel entre les équipes opérationnelles des parties.

En cas d'absence de propositions dans le délai imparti ou de nombre de dossiers inférieur à trois alors que la demande est suffisante, le bailleur pourra disposer du logement.

C Les programmes concernés par la présente convention

- **Résidence PRADA livrée en 2021**

Total logements : 76 – Nombre de logements subventionnés : 8

- **Résidence VILLA COFFEA livrable en 2024**

Total logements : 34 logements – Nombre de logements subventionnés : 3

D Modalités de suivi de la réalisation des objectifs

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à la mairie un bilan annuel des logements proposés, 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, période de construction (article R441-5-1 du CCH).

Ces éléments permettront un temps d'échange entre les parties sur l'année écoulée.

E Durée de la convention, modification par avenant et modalités de renouvellement

La présente convention est établie pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024. Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés par avenant et particulièrement après sa première année de mise en œuvre, considérée comme année test.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période et permettra d'y ajouter tout nouveau programme faisant l'objet d'une aide communale.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet à la date de leur signature.

F Non-réalisation des obligations et règlement des litiges

En cas de non-respect par l'une des parties de ses engagements en vertu de cette convention, les parties conviennent de suivre une procédure de résolution amiable conformément aux étapes suivantes : si les échanges par correspondance ordinaire n'aboutissent pas, la partie la plus diligente envoie une première mise en demeure par courrier recommandé. Si un mois s'écoule sans qu'elle produise d'effet ou si les parties ne parviennent pas à un accord, la partie intéressée peut demander la tenue d'une réunion de conciliation pour chercher une solution amiable. Si aucun accord écrit n'est trouvé entre les parties dans le mois suivant cette réunion, elles auront la possibilité de soumettre le litige au tribunal compétent.

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

G Protection des données

Les parties s'engagent à se conformer à la législation en vigueur applicable en France concernant le traitement des données personnelles, notamment le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 sur la protection des données personnelles (RGPD). Dans ce cadre, elles prendront toutes les précautions nécessaires et mettront en place les mesures requises pour garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles. Elles veilleront notamment à éviter toute altération, dommage, ou divulgation non autorisée de ces données à des tiers.

De plus, les parties s'engagent à fournir aux personnes concernées toutes les informations nécessaires pour qu'elles puissent exercer leurs droits d'accès, de rectification et d'effacement, conformément à la législation française sur la protection des données personnelles et au RGPD.

Fait en deux exemplaires à Mérignac, le

Pour la mairie de Mérignac, réservataire,

Pour DOMOFRANCE, bailleur social,

Alain ANZIANI,
Le maire

Francis STEPHAN,
Le directeur général

Annexe : Le règlement d'intervention communal en faveur de la production de logements locatifs sociaux

Convention bilatérale 2024 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la mairie de Mérignac sur son territoire.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 et R441-5-4.

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 ;

Le réservataire, mairie de Mérignac, représenté par son maire, Alain ANZIANI, d'une part,

Et

Le bailleur social, CLAIRSIENNE, représenté par Jean-Baptiste DESANLIS, son directeur général, d'autre part, il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

La loi ALUR a engagé une réforme en profondeur de la gestion de la demande de logement social et des attributions, confortée par les objectifs fixés dans le cadre de la loi LEC et les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Cette dernière a rendu obligatoire la gestion des réservations en flux à compter du 24 novembre 2023.

Ce dispositif doit permettre de mieux répondre à la demande de logement social dans sa diversité et de faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc social. Il place les bailleurs sociaux en responsabilité pour l'élaboration des nouvelles conventions en flux et induit un dialogue approfondi avec l'ensemble des réservataires.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article. R. 441-5-4 du CCH).

La ville de Mérignac a fait le choix de subventionner les bailleurs sociaux en élaborant un règlement communal en faveur de la production de logements locatifs sociaux de qualité. En contrepartie de cette participation, 10% de chaque programme est réservé à la ville, en complément du taux de réservation habituel sur ce type de programme après répartition par Bordeaux Métropole.

Avec le passage en gestion en flux des réservations, Mérignac entend s'assurer d'une qualité similaire des logements qui lui seront mis à disposition à la rotation.

Les principes d'échanges et les spécificités concernant les logements ayant fait l'objet d'une subvention par la ville sont précisés dans les articles de la convention de gestion en flux ci-après.

Champ d'application de cette présente convention

Les logements entrants dans le champ d'application de cette convention sont les logements du patrimoine du bailleur Clairsienne présents sur la commune de Mérignac et soumis à la gestion en flux des réservations, au regard du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux et plus précisément de l'article R441-5-4 du CCH.

Ainsi, des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement. Les réservations consenties aux communes dans ce cadre font l'objet de conventions de gestion en flux propres définies entre la commune et le bailleur.

Les droits à réservation attachés à la subvention communale sont engagés dans le temps sans durée déterminée. Les attributions comptabilisées au flux du contingent communal s'entendent en baux signés.

A Propositions de logements issus des programmes neufs : gestion en stock

a) Modalités de transmission des propositions de mise à disposition de logements neufs

Lors de la mise en service d'une résidence, la mairie de Mérignac est réservataire de 10% de logements supplémentaires si le programme répond aux critères d'éligibilité inscrits dans le règlement d'intervention annexé relatif à la subvention communale en faveur de la production de logements sociaux. A cette étape la gestion se fait en stock.

Le bailleur transmettra, suffisamment en amont de la livraison, au service du logement de la mairie de Mérignac la mise à disposition des logements indiquant les caractéristiques des logements proposés (typologie, loyer, localisation, financement...).

b) Modalités de transmission des candidats proposés

La commune dispose alors d'un délai de deux mois à compter de la réception des éléments précités pour proposer des candidats. La mairie de Mérignac souhaite gérer directement ses droits de réservation, il lui reviendra ainsi de désigner les candidats en amont de la CALEOL.

B Caractéristiques des logements proposés à la rotation issu du parc existant : gestion en flux

Dans ce cadre il est demandé aux bailleurs sociaux de prévoir une remise à disposition de logements respectant un équilibre en termes de localisation, de financement et de typologie selon les critères de qualité et de pérennité fixés par le règlement d'intervention communal 2022-2026 en faveur de la production de logements sociaux (annexé à la présente convention).

Aussi pour la part des logements subventionnés ou bénéficiant de toute autre forme d'octroi d'aide communale, le bailleur s'engage à remettre en priorité à la Ville, en tant que réservataire, des logements correspondant aux critères d'éligibilité suivants :

- Au minimum 30 % de T1 ou T2 en faveur des demandeurs vieillissant et jeunes entrants sur le marché du travail ainsi que de grands logements familiaux destinés aux familles avec enfants.

- Proximité des zones économiques, des Transports Collectifs en Site Propre, des transports en commun, de commerces et d'équipements publics.
- Livrés depuis moins de 10 ans
- Logements ouvrant droit à des financements PLUS et PLAI.
- Qualité de logements s'inscrivant dans une logique de transition énergétique générant une réduction des charges locatives.

Ceci s'entend selon les possibilités offertes par les libérations au sein du patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin. Des ajustements pourront être demandés si des écarts significatifs sont constatés, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

a) Modalités de transmission des propositions de mise à disposition de logements existants

La proposition de mise à disposition assortie du descriptif du logement correspondant aux souhaits de la commune inscrits dans le paragraphe précédent, sera transmise par le bailleur, dès qu'il aura connaissance de la libération du logement par le locataire actuel.

b) Modalités de transmission des candidats proposés

Conformément à une gestion directe des droits de réservation, la commune proposera ses trois candidats au minimum. Le délai peut être adapté en accord mutuel entre les équipes opérationnelles des parties.

En cas d'absence de propositions dans le délai imparti ou de nombre de dossiers inférieur à trois alors que la demande est suffisante, le bailleur pourra disposer du logement.

C Les programmes concernés par la présente convention

- **Résidence LES TERRASSES DE GALISSON livrée en 2020**

Total logements : 53 - Nombre de logements subventionnés : 5

- **Résidence LE FORUM livrée en 2021**

Total logements : 17 – Nombre de logements subventionnés : 2

- **Résidence PARK AVENUE livrée en 2023**

Total logement : 47 – Nombre de logements subventionnés : 5

D Modalités de suivi de la réalisation des objectifs

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à la mairie un bilan annuel des logements proposés, 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, période de construction (article R441-5-1 du CCH).

Ces éléments permettront un temps d'échange entre les parties sur l'année écoulée.

E Durée de la convention, modification par avenant et modalités de renouvellement

La présente convention est établie pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024. Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés par avenant et particulièrement après sa première année de mise en œuvre, considérée comme année test.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période et permettra d'y ajouter tout nouveau programme faisant l'objet d'une aide communale.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet à la date de leur signature.

F Non-réalisation des obligations et règlement des litiges

En cas de non-respect par l'une des parties de ses engagements en vertu de cette convention, les parties conviennent de suivre une procédure de résolution amiable conformément aux étapes suivantes : si les échanges par correspondance ordinaire n'aboutissent pas, la partie la plus diligente envoie une première mise en demeure par courrier recommandé. Si un mois s'écoule sans qu'elle produise d'effet ou si les parties ne parviennent pas à un accord, la partie intéressée peut demander la tenue d'une réunion de conciliation pour chercher une solution amiable. Si aucun accord écrit n'est trouvé entre les parties dans le mois suivant cette réunion, elles auront la possibilité de soumettre le litige au tribunal compétent.

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

G Protection des données

Les parties s'engagent à se conformer à la législation en vigueur applicable en France concernant le traitement des données personnelles, notamment le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 sur la protection des données personnelles (RGPD). Dans ce cadre, elles prendront toutes les précautions nécessaires et mettront en place les mesures requises pour garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles. Elles veilleront notamment à éviter toute altération, dommage, ou divulgation non autorisée de ces données à des tiers.

De plus, les parties s'engagent à fournir aux personnes concernées toutes les informations nécessaires pour qu'elles puissent exercer leurs droits d'accès, de rectification et d'effacement, conformément à la législation française sur la protection des données personnelles et au RGPD.

Fait en deux exemplaires à Mérignac, le

Pour la mairie de Mérignac, réservataire,

Pour CLAIRSIENNE, bailleur social,

Alain ANZIANI,
Le maire

Jean-Baptiste DESANLIS,
Le directeur général

Annexe : Le règlement d'intervention communal en faveur de la production de logements locatifs sociaux

Convention bilatérale 2024 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la mairie de Mérignac sur son territoire.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 et R441-5-4.

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 ;

Le réservataire, mairie de Mérignac, représenté par son maire, Alain ANZIANI, d'une part,

Et

Le bailleur social, MESOLIA, représenté par Emmanuel PICARD, son directeur général, d'autre part, il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

La loi ALUR a engagé une réforme en profondeur de la gestion de la demande de logement social et des attributions, confortée par les objectifs fixés dans le cadre de la loi LEC et les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Cette dernière a rendu obligatoire la gestion des réservations en flux à compter du 24 novembre 2023.

Ce dispositif doit permettre de mieux répondre à la demande de logement social dans sa diversité et de faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc social. Il place les bailleurs sociaux en responsabilité pour l'élaboration des nouvelles conventions en flux et induit un dialogue approfondi avec l'ensemble des réservataires.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article. R. 441-5-4 du CCH).

Dans l'objectif de soutenir la production de logements sociaux neufs, diversifiés et de qualité la ville de Mérignac a fait le choix des deux formes d'aide.

Avec le passage en gestion en flux des réservations, Mérignac entend s'assurer d'une qualité similaire des logements qui lui seront mis à disposition à la rotation.

Les principes d'échanges et les spécificités concernant les logements ayant fait l'objet d'une décote foncière par la ville sont précisés dans les articles de la convention de gestion en flux ci-après.

Champ d'application de cette présente convention

Les logements entrants dans le champ d'application de cette convention sont les logements du patrimoine du bailleur Mésolia présents sur la commune de Mérignac et soumis à la gestion en flux des réservations, au regard du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux et plus précisément de l'article R441-5-4 du CCH.

Ainsi, des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement. Les réservations consenties aux communes dans ce cadre font l'objet de conventions de gestion en flux propres définies entre la commune et le bailleur.

Une aide sous forme de décote foncière sur un des programmes récemment livrés a été apportée à Mésolia faisant précisément l'objet de la présente convention

Les droits à réservation attachés à l'octroi de cette aide sont engagés dans le temps sans durée déterminée. Les attributions comptabilisées au flux du contingent communal s'entendent en baux signés.

A Propositions de logements issus des programmes neufs : gestion en stock

a) Modalités de transmission des propositions de mise à disposition de logements neufs

Si les programmes font l'objet d'une forme d'aide telle qu'une décote foncière, les modalités sont les suivantes :

Le bailleur transmettra, suffisamment en amont de la livraison, au service du logement de la mairie de Mérignac la mise à disposition des logements indiquant les caractéristiques des logements proposés (typologie, loyer, localisation, financement...).

A cette étape la gestion se fait en stock.

b) Modalités de transmission des candidats proposés

La commune dispose alors d'un délai de deux mois à compter de la réception des éléments précités pour proposer des candidats. La mairie de Mérignac souhaite gérer directement ses droits de réservation, il lui reviendra ainsi de désigner les candidats en amont de la CALEOL.

B Caractéristiques des logements proposés à la rotation issu du parc existant : gestion en flux

Dans ce cadre il est demandé aux bailleurs sociaux de prévoir une remise à disposition de logements respectant un équilibre en termes de localisation, de financement et de typologie selon des critères de qualité et de pérennité équivalent au programme de Mésolia récemment livré (cf C).

Ceci s'entend selon les possibilités offertes par les libérations au sein du patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin. Des ajustements pourront être demandés si des écarts significatifs sont constatés, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

a) Modalités de transmission des propositions de mise à disposition de logements existants

La proposition de mise à disposition assortie du descriptif du logement correspondant aux souhaits de la commune inscrits dans le paragraphe précédent, sera transmise par le bailleur, dès qu'il aura connaissance de la libération du logement par le locataire actuel.

b) Modalités de transmission des candidats proposés

Conformément à une gestion directe des droits de réservation, la commune proposera ses trois candidats au minimum. Le délai peut être adapté en accord mutuel entre les équipes opérationnelles des parties.

En cas d'absence de propositions dans le délai imparti ou de nombre de dossiers inférieur à trois alors que la demande est suffisante, le bailleur pourra disposer du logement.

C Le programme concerné par la présente convention

- **Résidence AMBROISE CROIZAT :**

46 logements réservés à la commune à la livraison en contrepartie d'une décote foncière

- **Résidence ROBINSON :**

11 logements issus d'une réservation en stock

Conversion en flux selon le calcul suivant :

1522 logements sur la commune de Mérignac

La part du réservataire est de $57/1522 = 4\%$

Le taux de rotation retenu est celui au 31/12/2022, à l'échelle du département est de 7,69%.

Soit 5 logements en flux par an.

D Modalités de suivi de la réalisation des objectifs

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à la mairie un bilan annuel des logements proposés, 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, période de construction (article R441-5-1 du CCH).

Ces éléments permettront un temps d'échange entre les parties sur l'année écoulée.

E Durée de la convention, modification par avenant et modalités de renouvellement

La présente convention est établie pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés par avenant et particulièrement après sa première année de mise en œuvre, considérée comme année test.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période et permettra d'y ajouter tout nouveau programme faisant l'objet d'une aide communale.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet à la date de leur signature.

F Non-réalisation des obligations et règlement des litiges

En cas de non-respect par l'une des parties de ses engagements en vertu de cette convention, les parties conviennent de suivre une procédure de résolution amiable conformément aux étapes suivantes : si les échanges par correspondance ordinaire n'aboutissent pas, la partie

la plus diligente envoie une première mise en demeure par courrier recommandé. Si un mois s'écoule sans qu'elle produise d'effet ou si les parties ne parviennent pas à un accord, la partie intéressée peut demander la tenue d'une réunion de conciliation pour chercher une solution amiable. Si aucun accord écrit n'est trouvé entre les parties dans le mois suivant cette réunion, elles auront la possibilité de soumettre le litige au tribunal compétent.

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

G Protection des données

Les parties s'engagent à se conformer à la législation en vigueur applicable en France concernant le traitement des données personnelles, notamment le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 sur la protection des données personnelles (RGPD). Dans ce cadre, elles prendront toutes les précautions nécessaires et mettront en place les mesures requises pour garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles. Elles veilleront notamment à éviter toute altération, dommage, ou divulgation non autorisée de ces données à des tiers.

De plus, les parties s'engagent à fournir aux personnes concernées toutes les informations nécessaires pour qu'elles puissent exercer leurs droits d'accès, de rectification et d'effacement, conformément à la législation française sur la protection des données personnelles et au RGPD.

Fait en deux exemplaires à Mérignac, le

Pour la mairie de Mérignac, réservataire,

Pour MESOLIA, bailleur social,

Alain ANZIANI,
Le maire

Emmanuel PICARD,
Le directeur

Convention bilatérale 2024 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la mairie de Mérignac sur son territoire.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 et R441-5-4.

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 ;

Le réservataire, mairie de Mérignac, représenté par son maire, Alain ANZIANI, d'une part,

et

le bailleur social, GIRONDE HABITAT, représenté par Sigrid MONNIER, sa directrice générale, d'autre part, il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

La loi ALUR a engagé une réforme en profondeur de la gestion de la demande de logement social et des attributions, confortée par les objectifs fixés dans le cadre de la loi LEC et les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Cette dernière a rendu obligatoire la gestion des réservations en flux à compter du 24 novembre 2023.

Ce dispositif doit permettre de mieux répondre à la demande de logement social dans sa diversité et de faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc social. Il place les bailleurs sociaux en responsabilité pour l'élaboration des nouvelles conventions en flux et induit un dialogue approfondi avec l'ensemble des réservataires.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article. R. 441-5-4 du CCH).

Dans l'objectif de soutenir la production de logements sociaux neufs, diversifiés et de qualité la ville de Mérignac a fait le choix des deux formes d'aide.

Avec le passage en gestion en flux des réservations, Mérignac entend s'assurer d'une qualité similaire des logements qui lui seront mis à disposition à la rotation.

Les principes d'échanges et les spécificités concernant les logements ayant fait l'objet de cette forme d'aide par la ville sont précisés dans les articles de la convention de gestion en flux ci-après.

Champ d'application de cette présente convention

Les logements entrants dans le champ d'application de cette convention sont les logements du patrimoine du bailleur Gironde Habitat présents sur la commune de Mérignac et soumis à la gestion en flux des réservations, au regard du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux et plus précisément de l'article R441-5-4 du CCH.

Ainsi, des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement. Les réservations consenties aux communes dans ce cadre font l'objet de conventions de gestion en flux propres définies entre la commune et le bailleur.

Une aide sous forme de décote foncière sur un des programmes récemment livrés a été apportée à Gironde Habitat faisant précisément l'objet de la présente convention.

Les droits à réservation attachés à l'octroi de cette aide sont engagés dans le temps sans durée déterminée. Les attributions comptabilisées au flux du contingent communal s'entendent en baux signés.

A Propositions de logements issus des programmes neufs : gestion en stock

a) Modalités de transmission des propositions de mise à disposition de logements neufs

Si les programmes font l'objet d'une forme d'aide telle qu'une décote foncière, les modalités sont les suivantes :

Le bailleur transmettra, suffisamment en amont de la livraison, au service du logement de la mairie de Mérignac la mise à disposition des logements indiquant les caractéristiques des logements proposés (typologie, loyer, localisation, financement...).

A cette étape la gestion se fait en stock.

b) Modalités de transmission des candidats proposés

La commune dispose alors d'un délai de deux mois à compter de la réception des éléments précités pour proposer des candidats. La mairie de Mérignac souhaite gérer directement ses droits de réservation, il lui reviendra ainsi de désigner les candidats en amont de la CALEOL.

B Caractéristiques des logements proposés à la rotation issu du parc existant : gestion en flux

Dans ce cadre il est demandé aux bailleurs sociaux de prévoir une remise à disposition de logements respectant un équilibre en termes de localisation, de financement et de typologie selon des critères de qualité et de pérennité équivalents au programme de Gironde Habitat récemment livré (cf C).

Ceci s'entend selon les possibilités offertes par les libérations au sein du patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin. Des ajustements pourront être demandés si des écarts significatifs sont constatés, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

a) Modalités de transmission des propositions de mise à disposition de logements existants

La proposition de mise à disposition assortie du descriptif du logement correspondant aux souhaits de la commune inscrits dans le paragraphe précédent, sera transmise par le bailleur, dès qu'il aura connaissance de la libération du logement par le locataire actuel.

b) Modalités de transmission des candidats proposés

Conformément à une gestion directe des droits de réservation, la commune proposera ses trois candidats au minimum. Le délai peut être adapté en accord mutuel entre les équipes opérationnelles des parties.

En cas d'absence de propositions dans le délai imparti ou de nombre de dossiers inférieur à trois alors que la demande est suffisante, le bailleur pourra disposer du logement.

C Les programmes concernés par la présente convention

Résidence CAP ROUX : 15 logements réservés à la commune en contrepartie d'une cession de parcelle à l'euro symbolique.

Conversion en flux selon le calcul suivant :

Nombre de logements sociaux au sein de patrimoine du bailleur : 1665

15/1665 soit 1 logement

D Modalités de suivi de la réalisation des objectifs

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à la mairie un bilan annuel des logements proposés, 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, période de construction (article R441-5-1 du CCH).

Ces éléments permettront un temps d'échange entre les parties sur l'année écoulée.

E Durée de la convention, modification par avenant et modalités de renouvellement

La présente convention est établie pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024. Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés par avenant et particulièrement après sa première année de mise en œuvre, considérée comme année test.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période et permettra d'y ajouter tout nouveau programme faisant l'objet d'une aide communale.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet à la date de leur signature.

F Non-réalisation des obligations et règlement des litiges

En cas de non-respect par l'une des parties de ses engagements en vertu de cette convention, les parties conviennent de suivre une procédure de résolution amiable conformément aux étapes suivantes : si les échanges par correspondance ordinaire n'aboutissent pas, la partie la plus diligente envoie une première mise en demeure par courrier recommandé. Si un mois s'écoule sans qu'elle produise d'effet ou si les parties ne parviennent pas à un accord, la partie intéressée peut demander la tenue d'une réunion de conciliation pour chercher une solution amiable. Si aucun accord écrit n'est trouvé entre les parties dans le mois suivant cette réunion, elles auront la possibilité de soumettre le litige au tribunal compétent.

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

G Protection des données

Les parties s'engagent à se conformer à la législation en vigueur applicable en France concernant le traitement des données personnelles, notamment le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 sur la protection des données personnelles (RGPD). Dans ce cadre, elles prendront toutes les précautions nécessaires et mettront en place les mesures requises pour garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles. Elles veilleront notamment à éviter toute altération, dommage, ou divulgation non autorisée de ces données à des tiers.

De plus, les parties s'engagent à fournir aux personnes concernées toutes les informations nécessaires pour qu'elles puissent exercer leurs droits d'accès, de rectification et d'effacement, conformément à la législation française sur la protection des données personnelles et au RGPD.

Fait en deux exemplaires à Mérignac, le

Pour la mairie de Mérignac, réservataire,

Pour GIRONDE HABITAT, bailleur social,

Alain ANZIANI,
Le maire

Sigrid MONNIER,
La directrice