



N°2023-85

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE TASSIN LA DEMI-LUNE

Séance du Mercredi 13 Décembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, le treize du mois de décembre à dix-neuf heures se sont réunis en salle du Conseil municipal de l'Hôtel de Ville de Tassin la Demi-Lune, les membres du Conseil municipal de la Ville de Tassin la Demi-Lune, sous la présidence de M. Pascal CHARMOT, Maire de Tassin la Demi-Lune.

Date de la convocation : le 07 décembre 2023

Nombre de conseillers en exercice :	35
Nombre de votants :	35

Nombre de conseillers présent(s) :

ACQUAVIVA Caroline, BERGERET Pierre, BLANCHIN Jacques, BOULAY Christine, BOURGOGNON Henri, BOUVIER Ghislaine, CADILLAT Michel, CHARMOT Pascal, CHARPENTIER Marie-Catherine, CHARRIER Isabelle, DE UFFREDI Sabrina, DU VERGER Laurence, ESSAYAN Martine, FAYOT Michel, GANDON Francis, GARRIGOU Christine, GAUTIER Éric, FERRAND Benoît, HACHANI Johann, HUSSON Serge,, JELEFF Michèle, JOLY Franck-Alain, KALITA Matthieu, MONTOYA Marc-Antoine, PARENTHOEN Yannick, PECHARD Katia, PICHON Laetitia, RANC Julien, RIO Jean-Baptiste, SCHUTZ Claire.
Formant la majorité en exercice.

Nombre de conseillers absent(s) avec pouvoir : 5 (CONTREL Nathalie donne pouvoir à MONTOYA Marc-Antoine ; CUZIN Sandrine donne pouvoir à KALITA Matthieu ; JANNIN Pierrick donne pouvoir à ACQUAVIVA Caroline ; JOURDAN Milouda donne pouvoir à PARENTHOEN Yannick ; MARGERI Marielle donne pouvoir à JOLY Franck-Alain).

Nombre de conseillers absent(s) sans pouvoir : 0

Le secrétariat a été assuré par : Christine GARRIGOU

Objet : Convention type bilatérale commune/bailleur sur la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.441-1 et R.441-5 à R.441-5-4 et R.441-1 et suivants ;

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

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20231220-D2023-85-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Considérant que la loi ELAN modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise une gestion en flux annuelle par les réservataires ;

Considérant que les réservataires sont les organismes ou les collectivités, qui obtiennent des droits de réservation en contrepartie de financements ou de garanties d'emprunts ;

Considérant qu'avant la réforme, chaque logement pour lequel la Ville était réservataire était fléché directement vers la Ville pour son affectation. La nouvelle réglementation s'attache à régir les flux de logements libérés ;

Considérant que désormais, il reviendra au bailleur, à la libération d'un logement, de choisir le réservataire, donc potentiellement la Ville, auquel il signalera le logement comme étant disponible pour une nouvelle attribution à un autre locataire, en fonction des conventions nouvellement conclues ;

Considérant la nécessaire refonte des multiples conventions de réservations bilatérales existantes entre bailleurs sociaux et réservataires ;

Considérant que la nouvelle convention cadre, donnée à titre indicatif, définit les modalités de gestion et d'attribution en flux des réservations communales ;

Considérant que les objectifs inscrits dans la présente convention doivent permettre le relogement des publics cibles définis à l'article 4 tout en préservant la mixité sociale et l'équilibre des territoires. Avant la signature des conventions bilatérales, il convient de déterminer avec chacun des bailleurs sociaux, le volume de logements concernés par cette gestion en flux ;

Considérant que cette convention bilatérale sera conclue pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction et sera appliquée à compter du 1er janvier 2024. Il est précisé que la Ville se réserve la possibilité de dénoncer la convention à l'anniversaire de la date de signature ;

Considérant que chaque année le bailleur transmettra au réservataire un bilan annuel des logements proposés pour suivre les objectifs de réparation de flux.

Compte-tenu des observations ;

Le Conseil Municipal :

- 1) **APPROUVE** la convention type bilatérale commune/bailleur s'agissant de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux ;
- 2) **AUTORISE** Monsieur le Maire ou l'adjoint faisant fonction à signer ladite convention et toute pièce se rapportant à cette affaire ;
- 3) **CHARGE** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

Accusé de réception en préfecture 069-216902445-20231220-D2023-85-DE Date de réception préfecture : 20/12/2023
--

Après en avoir délibéré : **à l'unanimité**

Fait et délibéré en séance le : 13 décembre 2023

Certifie exécutoire par :

- Transmission en préfecture du Rhône le : **20 DEC. 2023**
- Mise en ligne sur le site Internet de la Commune de Tassin la Demi-Lune le : **20 DEC. 2023**

Pascal CHARMOT
Maire de Tassin la Demi-Lune



Christine GARRIGOU
Secrétaire de séance

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Lyon, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans les mêmes conditions de délai.

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20231220-D2023-85-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Convention 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 (CCH)**

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 2004 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'État 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 19 avril 2022 relatif au contenu de la convention de réservation de logements par l'État mentionnée à l'article R.441-5-2 du CCH ;

Vu le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Rhône en date du 23 novembre 2022 et le Plan Logement Hébergement d'Accueil et d'inclusion des habitants en difficulté (PLAID) de la Métropole de Lyon en date du 12 décembre 2022 ;

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

Vu l'Accord collectif départemental du Rhône 2023-2027, les conventions intercommunales d'attribution de la Métropole de Lyon.

La présente convention est établie entre :

COMMUNE DE TASSIN-LA-DEMI-LUNE,

Représenté(e) par Monsieur le Maire, Pascal Charmot

ci-dessous appelé « le réservataire »

et

le bailleur

ci-dessous appelé « le bailleur »

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.

Objet

La présente convention définit les modalités de gestion en flux des réservations de la Ville de Tassin la Demi-Lune.

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20231220-D2023-85-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Les objectifs inscrits dans la présente convention doivent permettre le relogement des publics cibles définis à l'article 4 tout en préservant la mixité sociale et l'équilibre des territoires.

1-Patrimoine locatif social concerné par la convention (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'État, à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels les habitations à bon marché (HBM), habitations à loyer modéré ordinaire (HLMO), programmes à loyer réduit (PLR), programmes sociaux de relogement (PSR), immeubles à loyer moyen (ILM), immeuble à loyer normal (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 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 (prêt locatif intermédiaire PLI, logement locatifs intermédiaire 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 mobilité moyen estimé sur les trois dernières années, calculé par le bailleur, à l'échelle de chaque EPCI.

Pour indication, le taux de mobilité 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)

$$\text{Flux annuel} = \text{patrimoine concerné} * \text{taux de mobilité annuel}$$

2-2 Calcul de l'assiette de référence

L'assiette de référence est calculée à partir du flux annuel auquel est ôtée 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 :

Accusé de réception en préfecture 069-216902445-20231220-D2023-85-DE Date de réception préfecture : 20/12/2023
--

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. Les mutations incluent les relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et/ ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et qui nécessitent un relogement des locataires, soit les opérations relevant du Programme national de rénovation urbaine (PNRU) et du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ;

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 de la Métropole, ni sur celui du Département du Rhône ;

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.

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 au réservataire

Conformément au taux de réservation constaté sur le patrimoine concerné du bailleur, lors de la phase d'inventaire, le réservataire bénéficiera de **XX%** du flux à destination des publics définis à l'article 4, décomptés sur le nombre de logements orientés. À l'issue de la Convention, une discussion sera engagée avec les partenaires sur les modalités et échéances de révision de ce taux, pour prendre en compte les évolutions du patrimoine et des réservations, en particulier sur les mises en service.

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 du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (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.

Lors de la concertation, le bailleur informera des logements fléchés pour le renouvellement urbain et le réservataire s'assurera de la bonne identification en amont des logements.

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.

4- Les ménages cibles du réservataire

Les ménages ayant un Numéro unique d'enregistrement de la demande de logement social qui habitent sur le territoire de Tassin et qui sont en demande de toute typologie de logement.

5- Modalités de gestion des réservations

Les systèmes de cotation sont en cours de définition. L'ensemble des acteurs s'engage à prendre en compte les systèmes de cotation qui seront définis et les règles métiers qui seront posées dans des procédures ad hoc.

La gestion des droits de réservation du réservataire se fait en gestion directe : le réservataire propose les ménages candidats au bailleur, logement par logement selon les modalités suivantes :

5-1. Informations sur l'offre de logements par le bailleur

Le bailleur informe le réservataire de l'avis de vacance ou de la notification d'achèvement des logements neufs.

Pour les logements mis à la relocation, à compter du jour où le réservataire reçoit l'information de la vacance du logement, il dispose d'un délai d'un mois 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 reconnu par la commission de médiation du droit opposable au logement (DALO), la candidature est unique et l'attribution s'impose en application de l'article L. 441-2-3 II du CCH.

Pour les logements neufs, le bailleur s'engage, autant que possible, à garantir au réservataire un délai de quatre mois lui permettant de présenter au moins trois candidats à la location sur les logements réservés.

Au moment de la sollicitation du réservataire, 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 ;
- pour les logements en habitat spécifique, une fiche précisant le public accueilli (projet social).

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

L'avis de vacance est envoyé exclusivement par courriel à **logement@villetassinlademilune.fr**

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

- le n°RPLS du logement ;
- 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 ;
- les coordonnées de la personne chargée de clientèle du bailleur.

5-2. Proposition des candidats sur le contingent réservataire

La sélection des candidats à proposer pour chaque logement vacant est effectué par le service logement du CCAS.

Le réservataire 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 dans le Rhône par les bailleurs et les réservataires, 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 (Personne à mobilité réduite, programme pour personnes âgées ou handicapées...)

En cas d'absence de présentation de candidat dans le délai imparti, le bailleur informera le réservataire 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 réservataire 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 ALMS de la DDETS 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.

6- Modalités relatives aux attributions

6-1. Visite préalable des logements

Autant que possible, le bailleur propose la visite des logements aux ménages positionnés par le réservataire, avant leur passage en commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) et sans préjuger de l'accord de la CALEOL. En cas de refus suite à la visite et avant passage en CALEOL, le réservataire peut proposer de nouveaux candidats sur ce

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20231220-D2023-85-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

logement dans le délai initial d'un mois maximum qui court depuis la réception de l'avis de vacance, pour le passage en CALEOL.

6-2. Présentation des dossiers du réservataire 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 réservataire 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 courriel **logement@villetassinlademilune.fr**

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

6-3. 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 30 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 réservataire 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.

7 - 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.

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

Le bailleur informe le Préfet (via la DDETS) 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 réservataire 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.

9 - Modalités d'évaluation du dispositif et de transmission des rapports- Atteinte des objectifs

L'évaluation du dispositif vise à mesurer les orientations par réservataires et à valider l'efficacité des procédures mises en place. Elle ne constitue pas un bilan global quantitatif et qualitatif des attributions : ces bilans sont réalisés par ailleurs dans le cadre des CIA notamment.

9-1 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 département du Rhône et de la Métropole de Lyon. Ces données seront consolidées par la DDETS (points en T2 et T3 : premier point fin avril et second en septembre).

9-2 Avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet à l'ensemble des réservataires et au président de la Métropole de Lyon et des EPCI du Rhône :

- 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 réservataire (source : bailleurs)
 - nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats de la part du réservataire (source : les réservataires sur leur propre contingent)
 - nombre de logements attribués en CALEOL (source : bailleurs)
 - nombre de baux signés (source : bailleurs)
- 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 réservataire 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, les objectifs non atteints seront reportés en surplus des objectifs de l'année suivante.

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.

10 - Modalités de révision de la convention

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

11 – Date d'effet et durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, à compter du 1^{er} janvier 2024. Elle se renouvelle par tacite reconduction, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties.

La commune de Tassin la Demi-Lune se réserve la possibilité de résilier la convention à l'anniversaire de la signature de celle-ci, notamment en cas de désaccord avec les orientations du bailleur ou de difficulté à porter les intérêts locaux dans l'accès au logement des tassislunois au regard du bilan des commissions d'attribution.

12 - Conditions et modalités d'une éventuelle résiliation (article R. 441-5-2 du CCH).

En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le réservataire peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1^o du I de l'article L. 342-14.

Tassin la Demi-Lune, le

Le Maire de Tassin la-Demi-Lune
Représenté par Pascal Charmot

Le Bailleur

Annexe

ETAT DES LIEUX DES RESERVATIONS PROJECTION DES TAUX D'ORIENTATION

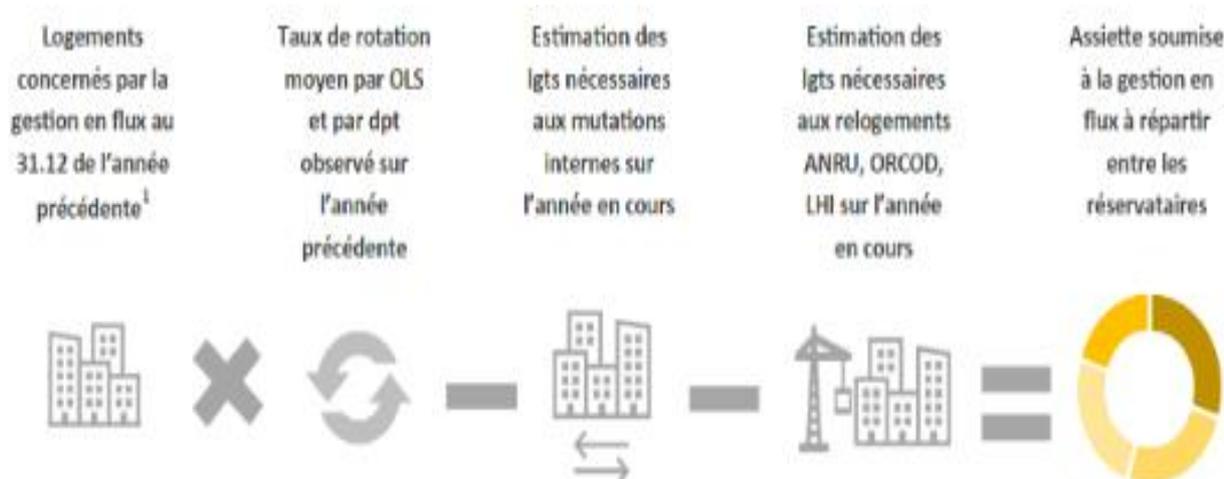
Le tableau en annexe présente une projection du taux pour la commune de Tassin La Demi-Lune.

Mode de calcul :

L'assiette de logement soumis à la gestion en flux est calculée au début de l'année N. Il se calcule de la façon suivante : le patrimoine est multiplié par le taux de mobilité moyen sur 3 ans du bailleur, à l'échelle de la Métropole. Il obtient le flux prévisionnel de l'année. Il est calculé chaque année par le bailleur, il est théorique et est à mettre en parallèle avec la réalité des attributions.

Du flux prévisionnel de l'année, est soustrait : les logements nécessaires aux mutations, au renouvellement urbain, et aux ménages vivants dans un logement déclaré insalubre

Le bailleur obtient l'assiette en flux sur lequel s'appliqueront les pourcentages des réservataires.



BAILLEURS	Nombre de logements au 01/01/2023	Réservation Mairie	Taux d'orientation du flux annuel par bailleur donné à la commune
ALLIADE	371	4	0,34%
IRA	291	19	6,90%
LMH	162	6	3,90%
ICF Sud Est Méditerranée	17	1	5,88%
ERILIA	33	1	3.45%
VILOGIA	40	1	4,35%
SEMCODA	54	1	1,85%
TOTAL	1449	41	

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20231220-D2023-85-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Exemple du calcul du flux pour 2024 pour le bailleur ERILIA :

Au 01/01/2023 : 33 logements d'Erilia sur Tassin

Erila a soustrait 4 logements réservés au ministère de l'Armée. Il en reste donc 29 qui seront soumis à la gestion en flux.

Le Taux moyen de mobilité pour Erilia à l'échelle de la Métropole sur les 3 dernières années est de 5.73% (à l'échelle de Tassin, il n'est que de 1% environ)

Le nombre de logement théorique dans le flux en 2024 = 2 logements (29 logements X 5.73% taux mobilité)

Taux de réservation de la commune qui a été calculé par le bailleur : 3.45% (Nous avons 1 logement réservé Mairie sur les 29 soit 3.45%)

$3.45\% \times 2 \text{ logements dans le flux} = 0.06\%$

Remarque : Au nombre de logement théorique dans le flux peuvent être soustrait par les bailleurs les logements nécessaires aux mutations.