



LOGO BAILLEUR

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de Bordeaux Métropole sur son territoire.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le réservataire, Bordeaux Métropole, représenté par son Président, Alain Anziani, d'une part,

et

Le bailleur X, représentée par son/sa président/e, directeur/trice générale, M/Mme X, d'autre part, est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE

La Loi Elan portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 instaure la généralisation de la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux. Le décret n°202-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux vient préciser les conditions de mise en œuvre de ce nouveau mode de gestion qui concerne l'ensemble des réservataires.

Pour répondre aux orientations du Programme local de l'habitat (PLH), Bordeaux Métropole est délégataire des aides à la pierre, finance la construction des logements locatifs sociaux et garantit les emprunts des bailleurs sociaux. A ce titre, Bordeaux Métropole est réservataire de 20% des logements pendant la durée de la garantie d'emprunt et 5 ans après le remboursement total du prêt.

Les modalités de mise en œuvre des attributions sur le territoire se feront en respect des orientations définies dans la Convention intercommunale d'attribution (CIA) signée le 14 avril 2023 :

- l'obligation de consacrer au moins 40% des attributions hors quartiers prioritaires aux ménages très modestes (revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS), dont 25% aux demandeurs les plus pauvres (1^{er} quartile des demandeurs) ou à des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain,
- l'obligation de réaliser au moins 50% de propositions de logements en quartier prioritaire aux ménages des 3 autres quartiles de demandeurs,
- l'obligation de consacrer un quart des attributions aux publics prioritaires identifiés dans la CIA.

Ces orientations répondent à deux objectifs :

- Un objectif de rééquilibrage du territoire dans l'accueil des ménages les plus pauvres, tout en veillant à la mixité des quartiers et des résidences,
- Un objectif de solidarité concernant l'accueil des ménages fragiles.

Ainsi, dans le respect des équilibres territoriaux et de la mixité des résidences, la contractualisation repose sur la double volonté :

- de faciliter les parcours résidentiels des demandeurs de logements locatifs sociaux en favorisant la fluidité du processus d'attribution,
- de renforcer le partenariat entre le réservataire et le bailleur social.

Les principes de partages et d'échanges sont précisés dans les articles de la convention de gestion en flux ci-après.

Article 1 - Champ d'application de la convention

Les logements entrants dans le champ d'application de cette convention sont les logements du patrimoine du bailleur X présents sur le territoire de la métropole bordelaise 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.

1.1 - Les logements soumis au régime réglementaire des attributions de logements sociaux

Le patrimoine du bailleur X, objet de la convention de réservation, est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (CCH) portant notamment sur les conditions d'attribution des logements sociaux.

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) et sur les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

1.2 - Les logements exclus de la gestion en flux

Au-delà des logements non soumis au régime juridique des droits des attributions (LLI, résidences universitaires, logements foyers), sont exclus de la gestion en flux les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure qui demeurent gérés en stock.

Par ailleurs, sont exclus l'ensemble des logements qui n'ont pas vocation à être remis en location malgré leur libération (logements ayant vocation à être démolis ou vendus). Un suivi précis de ces logements (identification résidence, adresse, typologie et type de financement) sera transmis par le bailleur à Bordeaux Métropole avant le 28 février de chaque année.

1.3 - Les logements soumis à la gestion en flux, mais soustraits du flux

Des logements sont soustraits du flux chaque année par le bailleur pour les situations identifiées dans le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 :

- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur : il s'agit des logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social qui concernent les locataires du bailleur social, dites "mutations internes". Les décohabitations ne rentrent pas dans ce champ d'application.
- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 : il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants : il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreur de leur logement.

Sur le périmètre actuel du PNRQAD, les modalités prévues par la convention et la Charte relogement sont maintenues. Pour faire face aux besoins en relogement, les bailleurs sociaux s'engagent à réserver au minimum 50% de leurs logements réhabilités dans le cadre du PNRQAD pour le relogement des ménages du centre ancien.

Article 2 - Cadre juridique des droits de réservation

Comme mentionné à l'article. R. 441-5-3 du CCH, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est un établissement public de coopération, la part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

En accord avec l'article R. 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties 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). 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.

Article 3 - Détermination et actualisation du flux de logements

3.1 - La détermination du flux de logements

Les éléments permettant de déterminer le parc de logement soumis à la gestion en flux, aussi appelé « assiette » de calcul, seront transmis par le bailleur avant le 28 février de chaque année et feront l'objet d'un échange contradictoire avec Bordeaux Métropole. Ils seront révisés chaque année, afin de prendre en compte l'activité réelle dûment constatée, notamment en ce qui concerne les estimations de livraisons, le taux de rotation, les volumes de logement soustraits du flux, les démolitions ou les mises en vente.

3.2 - La détermination de la part du flux mis à disposition de Bordeaux Métropole

L'état des lieux des réservations pour Bordeaux Métropole, au regard des garanties d'emprunt accordées en cours, a permis d'identifier une part du flux égale à **Y%** de l'assiette sur le parc du **bailleur X**. Ce taux pourra être révisé en fonction notamment de nouvelles contreparties négociées chaque année.

Lors de la mise en service d'une résidence (programme neuf, conventionnement), Bordeaux Métropole est réservataire de 20% des logements, conformément aux conventions financières annexées aux délibérations octroyant les garanties d'emprunt de Bordeaux Métropole, pour la construction du programme considéré.

A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement, pour 2024, **x** logements à orienter vers Bordeaux Métropole par le **bailleur X**.

Les attributions comptabilisées au flux du contingent métropolitain s'entendent **en baux signés**.

Article 4 - Caractéristiques des logements proposés

Le **bailleur X** s'efforcera de proposer à Bordeaux Métropole une répartition des logements respectant un équilibre en termes de localisation (équilibre à l'échelle communale et intra-communale ; en et hors quartier prioritaire), de financement et de typologie, selon les besoins exprimés par les services logement et selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son 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.

Le **bailleur X** prend en compte les objectifs de mixité sociale fixés dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution et veille à assurer les équilibres des résidences de son patrimoine, en précisant notamment le profil du public cible du logement proposé à Bordeaux Métropole et ses communes désignataires au regard de l'occupation actuelle de la résidence.

Article 5 - Modalités d'applications

5.1 - Propositions de logements issus des programmes neufs

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

Six mois avant la date prévisionnelle de la livraison, le bailleur transmet les caractéristiques de l'ensemble des logements de la résidence à Bordeaux Métropole, direction de l'habitat, gestionnaire du contingent : contingentreserve@bordeaux-metropole.fr. Après échanges entre les parties, le bailleur émet une proposition de répartition des logements entre les réservataires. Les logements proposés en réservation par le bailleur X devront être représentatifs de la typologie, de la surface et du financement des logements de toute la résidence. Une réunion de concertation préalable de l'ensemble des réservataires concernés pourra être organisée par le bailleur, sur demande d'un réservataire, si le programme revêt des spécificités particulières ou si la répartition s'avère manifestement inéquitable (quantitativement ou qualitativement en termes de typologie, de surface ou de financement des logements).

Sur sa part de logements réservés, Bordeaux Métropole indiquera au bailleur X, comme le prévoit les conventions financières, la répartition entre Bordeaux Métropole et la commune désignataire de candidats.

Au plus tard quatre mois avant la livraison prévisionnelle, le bailleur X s'engage à transmettre à Bordeaux Métropole :

- La date prévisionnelle de mise en service,
- Les caractéristiques des logements réservés (financements des logements, surfaces, typologies, étages, adaptés aux personnes à mobilité réduite, loyers et charges estimatives, ainsi que leurs composantes),
- Les plans individuels des logements,
- La notice de présentation de la résidence avec photographies et plan de situation,
- La liste des n° RPLS des logements,
- La répartition définitive entre les réservataires.

b) Modalités de transmission des candidats proposés

Bordeaux Métropole et la commune désignataire disposent alors d'un délai de deux mois à compter de la réception des éléments précités pour proposer des candidats.

5.2 - Propositions de logements issus du parc existant

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

La proposition de mise à disposition sera transmise par le bailleur X, dès qu'il aura connaissance de la libération du logement par le locataire actuel :

- pour 35% du flux du contingent réservé, à Bordeaux Métropole - Direction de l'habitat, gestionnaire du contingent, à l'adresse suivante : contingentreserve@bordeaux-metropole.fr,
- pour 65% du flux du contingent réservé, à la commune d'implantation du programme (avec copie à Bordeaux Métropole : contingentreserve@bordeaux-metropole.fr).

Le suivi de l'ensemble des propositions reçues sera fait par Bordeaux Métropole, tel que défini à l'article 6.

Ce fonctionnement pourra être revu lors de la mise en application du fichier partagé Imhoweb par les services métropolitains et fera l'objet d'une modification par avenant.

Les caractéristiques minimales des logements mis à disposition à transmettre sont les suivantes :

- Financement du logement
- Montant du loyer + charges
- Typologie du logement + surface + plan si existant
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Période de construction de l'immeuble
- Etage + espaces extérieurs (balcons, terrasses, etc.)
- DPE
- Accessibilité PMR
- Numéro identification RPLS

b) Modalités de transmission des candidats proposés

A partir de la réception des éléments d'information sur le logement proposé (hors mises en service), Bordeaux Métropole ou la commune désignataire aura un mois pour proposer trois candidats. Ce délai est conforme à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce délai peut être adapté avec l'accord mutuel entre les équipes opérationnelles des parties.

Part des attributions pour Bordeaux Métropole (35%)

En cas d'impossibilité pour Bordeaux Métropole de proposer trois candidats, elle informera le **bailleur X** que le service logement de la commune d'implantation du programme présentera des candidats complémentaires dans le délai imparti. La CALEOL sera souveraine pour désigner l'attributaire.

Part des attributions pour les communes (65%)

En cas d'impossibilité pour la commune désignataire de proposer trois candidats, elle informera le **bailleur X** de la désignation de candidats par Bordeaux Métropole dans le délai imparti. En cas d'impossibilité par Bordeaux Métropole de présenter les candidats complémentaires, elle autorisera le **bailleur X** à présenter ses candidats. La CALEOL sera souveraine pour désigner l'attributaire.

Seules les attributions suivies de baux signées dans les conditions précitées seront décomptées du flux de Bordeaux Métropole, quel que soit l'attributaire.

Article 6 - Modalités de suivi de la réalisation des objectifs

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire, par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, communes et période de construction (article R441-5-1 du CCH). Ces éléments seront transmis par tableau Excel exploitable (une ligne par attribution, reprenant les éléments listés ci-dessus).

Bordeaux Métropole sera également informé, avant le 28 février de chaque année, du nombre prévisionnel de logements soustraits de l'assiette de calcul du flux de l'année en cours (en détaillant les catégories listées au décret n°202-145 du 20 février 2020).

Ainsi, la part de flux de Bordeaux Métropole dans le parc du **bailleur X** durant l'année N-1 sera consolidée lors de la présentation de ce bilan.

Bordeaux Métropole effectuera un suivi régulier des attributions réalisées par le bailleur X sur l'ensemble de son territoire, afin notamment de s'assurer de la bonne répartition des propositions, tel que défini à l'article 4 de la présente convention.

Ce suivi comprend la part de flux attribuée à Bordeaux Métropole, et sera analysé en fonction d'indicateurs prédéfinis par Bordeaux Métropole.

Article 7 - 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 est reconduite tacitement par période d'un an, dans la limite de 3 ans.

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. Elle sera revue notamment au regard des orientations de la stratégie d'attribution en quartiers prioritaires définies dans le prolongement des études menées.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

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

Article 8 - Conventions ou contrats antérieurs

La présente convention ne modifie pas les conventions financières de garanties d'emprunt, sauf en ce qui concerne la manière de calculer et d'organiser le flux annuel de logements réservés par Bordeaux Métropole.

Article 9 – Soutien de Bordeaux Métropole à la réalisation de logements locatifs sociaux

Dans le cadre de ses différents règlements d'intervention ou aides financières exceptionnelles, Bordeaux Métropole soutient fortement les bailleurs dans la réalisation de logements locatifs sociaux. La délivrance de ces différentes aides financières est conditionnée à la signature de la présente convention et éventuels avenants à compter de 2024. La convention devra être active chaque année pour rendre éligible le bailleur aux demandes de financement de cette même année.

Article 10 - Non-réalisation des obligations

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.

Article 11 - Résiliation de la convention

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre des parties aux engagements pris dans la présente convention, cette dernière pourra être résiliée à l'issue d'une période contradictoire de 2 mois. La période contradictoire est engagée par l'une ou l'autres des parties par courrier de mise en demeure adressé par

recommandé. La décision de résilier la convention se fait sans préjudice des dommages et intérêts auxquels les parties pourraient prétendre du fait des manquements constatés. La résiliation interviendra alors de plein droit et sans formalité en l'absence d'accord à l'issue de la période contradictoire.

Article 12 - 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 XXX, le XXX

Pour Bordeaux Métropole, réservataire,

Pour Le bailleur X,

Alain Anziani,
Président

X
La Directrice générale
Le Directeur général