

Commune de VAILHAUQUES

Membres en exercice : 23

Représentés : 9

Absent : 1

Membres présents : 13

Votants : 22

Pour : 22

Contre : 0

Abstention : 0

DELIBERATION

9 JUILLET 2024

Le Conseil Municipal s'est réuni en Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Hussam AL MALLAK.

Date de la convocation : 04 juillet 2024

Secrétaire de séance : BERNARD Frédéric

Présents : Mesdames et Messieurs AL MALLAK Hussam, BERNARD Frédéric, CAZALS Philippe, LAYALLE Sophie, LOUBET Jean-Louis, MOUYSET Zoubida, PELAEZ Antoine, RIGAUX Christine, RUIZ Sylvain, GASTAL Nathalie, SERRANO Christel, ZERRAD Nacera
BARA Kamel

Procurations : WAGNER Ban à RUIZ Sylvain, AZEMAR Vincent à SERRANO Christel, GUEDDARI Ahmed à ZERRAD Nacéra, LAFFORGUE Gérard à RIGAUX Christine, LAPORTE Anne à LAYALLE Sophie, OLIVE Cécile à AL MALLAK Hussam, SAINT PIERRE Claude à BERNARD Frédéric, SANCHEZ Jean-François à MOUYSET Zoubida, SAUVAGNAC Laurent à Jean Louis LOUBET

Absente : GORBATOFF Emmanuelle

DELIBERATION : 2024-07-09-14

**OBJET : MISE EN PLACE DE LA GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS DE RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX DE LA COMMUNE DE VAILHAUQUES
CONVENTION AVEC LE BAILLEUR SOCIAL HERAULT LOGEMENT APPROBATION ET
AUTORISATION DE SIGNATURE**

La réforme nationale des attributions de logements sociaux vise une plus grande transparence des processus d'attributions, une meilleure information des demandeurs et les conditions d'une plus grande mixité sociale. La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (E.L.A.N.) du 23 novembre 2018 rend obligatoire la gestion des contingents de réservations des logements sociaux en flux afin de fluidifier les processus d'attributions.

Les contingents de réservation sont des contreparties au financement et à la garantie d'emprunt accordée au bailleur social au moment de la réalisation de l'opération de logement social ou lors d'une réhabilitation.

La gestion en flux s'applique pour tous les logements sociaux à partir du 24 novembre 2023, délai fixé par la loi 3DS du 21 février 2022. Les bailleurs sociaux doivent se mettre en conformité en signant avec chaque réservataire une convention de gestion en flux qui précise les modalités pratiques de cette gestion (décret du 20 février 2020). Les bailleurs doivent signer au préalable la convention de gestion en flux avec l'Etat pour le contingent préfectoral, représentant 30 % du flux annuel, dont 5 % au plus au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. Ils signent ensuite les conventions de gestion en flux avec les autres réservataires.

La commune de VAILHAUQUES est réservataire de logements sociaux au titre des garanties d'emprunt accordées aux bailleurs sociaux, pour leurs prêts à la réalisation de logements sociaux ou leur réhabilitation de logements. A ce titre, elle va signer des conventions de gestion en flux, jointes en annexes, avec le bailleur social Herault Logement.

Un mode de calcul réglementaire permet de transformer les droits de réservations actuels de la commune en pourcentage d'attributions à réaliser dans l'année. Le flux d'attributions est actualisé chaque année par le bailleur social, en tenant compte des évolutions du patrimoine (vente, démolition livraisons neuves) et de logements qui sont retirés pour des besoins particuliers du bailleur, prévus par le décret.

Les bailleurs social Hérault Logement a transmis à la commune un état des lieux des réservations actuelles et le calcul du flux annuel qu'équivalent ces droits de réservation en tenant compte du taux de rotation.

Cela représente, au global, 1 logement pour l'année 2024 en gestion pour la Ville.

En termes de gestion, la commune de Vailhauques fait le choix de désigner les candidats à l'attribution de manière directe au bailleur social précité. Le mode de gestion choisi correspond à celui actuellement appliqué. Les nouvelles opérations de logement social continuent de faire l'objet d'une convention de réservation indépendante avec une gestion en stock pour la première location.

Les éventuels droits de réservations générés sont pris en compte par le bailleur pour actualiser le taux d'attribution de l'année par réservataire.

La gestion en flux doit contribuer aux objectifs de mixité sociale et de réduction des écarts sociaux.

Chaque réservataire de logements sociaux contribue au logement des ménages prioritaires définis.

Ces objectifs d'attributions tiennent compte de la demande des ménages et de la fragilité de l'occupation du parc social constatées sur le territoire.

Le bailleur social s'engage à transmettre avant le 28 février de chaque année le nombre de logements locatifs sociaux constituant le parc de référence et le nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours (cf. annexe 1 de la convention) ».

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, commune et période de construction (L.441-5-1 du C.C.H.).

Ces éléments font l'objet d'échanges entre le bailleur et la commune réservataire et, au besoin, d'un avenant à signer avant le 28 février de l'année en cours. Lors de cette actualisation, et afin de répondre au mieux à la demande exprimée sur son territoire, le réservataire est invité à indiquer au bailleur social, ses besoins en matière de relogements.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, article L.2121-29,
- Le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.441-1 et suivants et R.441-5 et suivants,
- La loi n° 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017,
- La loi n°2018-1021 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018,
- La loi 3DS 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,
- Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux,
- L'arrêté du 19 avril 2022 relatif à la liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logements par l'Etat mentionnée à l'article R. 441-5-2 du code de la construction et de l'habitation,
- Le projet de convention de gestion annexé.

CONSIDERANT :

- Que la loi E.L.A.N. rend obligatoire la gestion des contingents de réservations de logements sociaux en flux,
- Que les bailleurs doivent se mettre en conformité en lien avec les réservataires avant le 24/11/2023 et signer une convention de gestion des réservations en flux avec chaque réservataire de logement,
- Que la commune est réservataire de logements sociaux au titre de la garantie d'emprunt de subventions ou de foncier apportés au bailleur social Hérault Logement et dispose à ce titre d'un pourcentage d'attributions à réaliser en flux chaque année,
- Que ces bailleurs sociaux ont transmis l'état des réservations et le projet de convention,
- Qu'un bilan annuel des attributions est transmis par le bailleur à la commune réservataire.

Le Conseil Municipal,
Où l'exposé du Maire,
Après en avoir délibéré,

- 1- **APPROUVE** les termes de la convention de gestion du contingent communal en flux et ses annexes, annexée à la présente délibération entre la commune et le bailleur Hérault Logement
- 2- **AUTORISE M.** le Maire à signer la convention de gestion en flux avec le bailleur social Hérault Logement et ses annexes et les actes afférents.

Dit que la convention est signée pour une durée de 3 ans et devra être modifiée annuellement par avenant pour prendre en compte les résultats de l'évaluation annuelle, les besoins identifiés, l'évolution des textes relatifs au logement des personnes défavorisées et le calcul actualisé de l'assiette au 31 décembre de l'année écoulée.

Ainsi délibéré les jour, mois, an que dessus,
Pour extrait conforme,

Le Maire,

Hussam AL MALLAK



Le secrétaire de séance,

Frédéric BERNARD



Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette décision.

- Informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Publié sur le site internet de la commune le

11 JUL. 2024

Déposé en préfecture le :

Le Maire,

**Convention de réservation de logements sociaux
et de gestion en flux au titre du contingent de la commune de Vailhauquès**

Entre :

L'organisme de logement social **Héroult Logement**, Office Public de l'habitat du département de l'Hérault, enregistré sous le numéro RCS 273 400 010, situé au 100 Rue de l'Oasis 34085 MONTPELLIER, représenté par Monsieur Gilles DUPONT, Directeur Général, dûment habilité aux présentes.

Ci après désigné " Héroult Logement" ou le bailleur",

Et :

La Mairie de VAILHAUQUES représentée par le Maire de la Commune, Monsieur **HUSSAM ALMALLAK** agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal du XX/XX/XX

Ci après désigné " le réservataire" ,

Il a été convenu ce qui suit :

1 – Objet de la Convention

Conformément aux dispositions de l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dans rédaction issue de la loi n° 2018 – 1021 du 23 novembre 2018, il est convenu la réservation de flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif du bailleur implanté sur la COMMUNE DE VAILHAUQUES.

En application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, les termes de la convention de réservation permettent à la COMMUNE DE VAILHAUQUES d'attendre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L 441-1 du CCH.

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L 441-1 du CCH, la convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont le flux annuel de logement exprimé en pourcentage, de façon compatible avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

Cette convention de réservation porte sur une assiette de logements soumis à la gestion en flux et l'affectation du flux annuel de propositions de logements au réservataire partie prenante de la présente convention, au titre des droits acquis à la date de signature de la présente convention.

2 - Modalités d'application de la gestion en flux

Objectifs et contenu :

L'assiette et le flux de logements sur lesquels s'applique la gestion en flux ont vocation à être actualisés chaque année pour tenir compte de l'évolution du patrimoine (ventes, démolitions, constructions nouvelles) et estimer annuellement les logements sortis de la gestion en flux (mutations, relogements...). L'actualisation pourra se faire par le biais d'un avenant à la convention.

L'assiette de logements libérés répartis en flux entre réservataires est calculée chaque année au regard des besoins évalués pour les NPNRU/ORCOD/LHI, mais aussi le prévisionnel de ventes (calculé au regard du plan de vente défini par Héroult Logement) et enfin les mutations internes (selon l'engagement pris par Héroult Logement défini dans la CUS).

2.1 Assiette de logements soumis à la répartition en flux entre réservataires

Modalités de calcul :

Le patrimoine considéré (parc Héroult Logement sur le territoire communal de Vailhauques) pour le calcul de la gestion en flux à l'année N est le suivant :

Parc au 31 décembre de l'année 2023 : **35 logements**

- Nombre des réservations de la Défense nationale ou de la sécurité intérieure = **0**,
- Nombre prévisionnel de logements soumis à la vente = **0**,
- Nombre de démolitions = **0**,
 - = Parc soumis à la gestion en flux : **35 logements**

- Taux de logements réservés du réservataire – état des lieux : **5.71 %**

* taux de rotation de l'année N-1 : 2.86%

= Flux prévisionnel de logements soumis à gestion en flux : **1 logement**

- Nombre d'attributions pour les mutations internes d'Héroult Logement : **0**,
- Nombre d'attributions pour le relogement ANRU : **0**,
- Nombre d'attributions pour le relogement ORCOD : **0**,
- Nombre d'attributions pour le relogement de sorties d'habitat indigne : **0**

= Flux de logements à répartir entre réservataires : **1 logement**

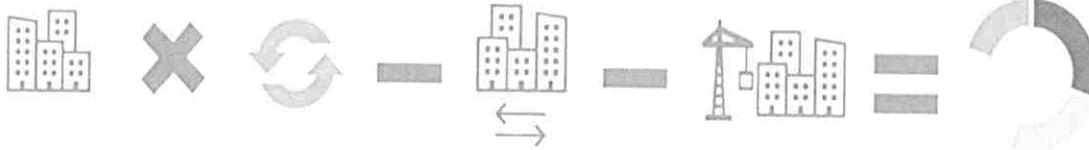
Logements concernés par la gestion en flux au 31.12 de l'année précédente

Taux de rotation moyen par OLS et par dpt observé sur l'année précédente

Estimation des lgts nécessaires aux mutations internes sur l'année en cours

Estimation des lgts nécessaires aux relogements ANRU, ORCOD, LHI sur l'année en cours

Assiette soumise à la gestion en flux à répartir entre les réservataires



Par exemple :

$(15\ 000\ \text{LLS} - 500\ \text{LLS non-éligibles à la gestion en flux}) \times 10\% - 450\ \text{mutations et relogements ANRU} = 1\ 000\ \text{attributions à répartir}$
 Si le Conseil Départemental représente 20 % du parc du bailleur, alors il bénéficiera de 20 % du flux, soit environ 200 attributions.

Rappel de la méthode d'estimation du volume d'attributions réservées

2.2 - Flux de logements affectés à la COMMUNE DE VAILHAUQUES sur le patrimoine soumis à gestion en flux

La COMMUNE DE VAILHAUQUES dispose au 31/12/2023 de droits équivalents à 0.57% du parc Héroult Logement, équivalent à la part du parc locatif social réservé à la collectivité sur son territoire de compétence.

Pour l'année 2024, Héroult Logement s'engage à affecter à la COMMUNE DE VAILHAUQUES 0.57% du flux annuel de logement soit **1 logement**.

2.3 Programmes neufs

Pour chaque livraison de programme de logements sociaux, dans le cadre de la concertation, le bailleur adressera à la COMMUNE DE VAILHAUQUES, par courrier électronique, la répartition globale des logements pour chaque réservataire identifiant les logements qui seront proposés pour la réservation de la COMMUNE DE VAILHAUQUES pour leur première mise en location. Cette transmission devra en outre préciser pour chacun des logements, la typologie du logement, la surface habitable, le loyer maximum/mois, son type de financement ainsi que sa localisation précise, et son niveau (étage).

La part des logements réservés dans le cadre de la convention, en contrepartie de l'octroi de la garantie financière, ne peut représenter plus de 20% du flux annuel sur le territoire selon article 2 alinéa 25 du décret 2020-145.

2.4 - Modalités de répartition des flux de logements entre réservataires

Héroult Logement s'efforce de traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les propositions de logement de façon équilibrée entre réservataires, au vu de leurs besoins respectifs, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement. Le réservataire avec l'appui du bailleur s'engage à respecter les obligations légales qui lui incombent concernant les publics prioritaires au sens de l'article L 441-1 DU CCH ou qui incombent au bailleur mais qui nécessite la coopération du réservataire (1^{er} quartiles et attributions en QPV).

Le réservataire et le bailleur s'engagent à respecter les orientations d'attributions fixées par la CIA, le cas échéant (ou d'autres documents cadre du type PDALHPD) tant sur le plan des publics cibles que de la territorialisation (% en QPV/hors QPV), ou sur un secteur particulier, etc...).

3 – Désignation non déléguée des candidats à la location

Lorsqu'Héralut logement propose un logement à la COMMUNE DE VAILHAUQUES, celle-ci s'engage à lui présenter sous 8 jours ouvrés pour les préavis à un mois trois candidats.

La notification adressée par la COMMUNE DE VAILHAUQUES à Héralut Logement mentionne le nom des candidats ou le NUD, transmet les pièces obligatoires, tels que l'avis d'imposition, les pièces d'identités et dans la mesure du possible les pièces nécessaires à l'instruction en CALEOL énoncées à l'annexe de l'arrêté du 22 Décembre 2020 relatif aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ainsi que la désignation du logement à louer et de ses dépendances.

La COMMUNE DE VAILHAUQUES présentera trois candidatures pour un même logement à attribuer, en indiquant s'il le souhaite, un ordre préférentiel. Le choix du candidat finalement retenu sera effectué par la commission d'attribution. En cas d'insuffisance de candidatures adaptées aux logements mis à disposition, le bailleur complètera de façon à présenter trois candidats.

Suite à la CALEOL, Héralut Logement communique à la COMMUNE DE VAILHAUQUES, les résultats par écrit, dans un délai de 8 jours. Il informe en cas de refus des candidats désignés.

4 – Attribution de logement

4.1 Définition d'une attribution

Est considérée dans la présente convention, comme une attribution :

- Une proposition de logement adaptée aux besoins et aux capacités du demandeur qui peut donner lieu à un bail signé ou à un refus jugé illégitime.

5 – Bilan annuel et ajustement de la présente convention

Le dispositif prévu dans la présente convention peut faire l'objet d'un point d'étape à mi-parcours et d'une évaluation annuelle partagée entre les services de la COMMUNE DE VAILHAUQUES et le bailleur signataire.

En application de l'article R441-5 du CCH, les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération (relogements NPNRU, ORCOD, LHI, prévisions de ventes et de mutations) ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements.

Conformément à l'article R441-5-1 du CCH, avant le 28 février de chaque année, Héralut Logement transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que les logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation (hors et en QPV), commune et période de construction.

La présente convention est conclue pour une durée de trois années à compter de la signature de la présente convention. Au vu des éléments du bilan réalisé au 28 février, elle fait l'objet d'un avenant chaque année permettant la mise à jour de l'assiette et du flux de logements affectés au réservataire, en tenant compte de l'évolution du parc (offre nouvelle, démolitions, vente) et des besoins de relogement NPNRU, ORCOD, LHI, prévisions de vente et de mutations internes.

6 - Protection des données personnelles

Dans le cadre de l'application de la Convention, les Parties sont amenées à assurer le respect du traitement de données personnelles conformément aux règles régies par le RGPD (règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016) et la loi française n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés (modifiée).

La Commune et Héroult Logement seront chacun respectivement responsable de la collecte, du stockage et de la conservation des données qu'ils traiteront.

Les moyens mis en œuvre par Héroult Logement destinés à assurer la sécurité et la confidentialité des données sont définis ci-dessous :

- Sécurité physique : accès aux documents sécurisés par des armoires fermées à clé, etc. ;
- Sécurité logique : serveur permettant l'accès limité à certaines données (système d'autorisation) ; firewall avec détection et prévention des intrusions, anti-virus sur tous les postes, gestion des logs, login système nominatif... ;

Héroult Logement a désigné un DPO externe (DPMS) qui encadre Héroult Logement dans son devoir de protection des données.

Par ailleurs, pour garantir le transfert sécurisé des données personnelles, la COMMUNE DE VAILHAUQUES et Héroult Logement communiqueront ces données via une plateforme.

7 - Durée de la convention et modalités de son renouvellement

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans.

Elle devra être modifiée annuellement par avenant pour prendre en compte les résultats de l'évaluation annuelle, les nouveaux besoins identifiés, l'évolution des textes relatifs au logement des personnes défavorisées et le calcul actualisé de l'assiette au 31 décembre de l'année écoulée.

8 - Inexécution des obligations

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente, convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes : si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.

A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant le tribunal compétent.

La présente convention est établie en un exemplaire original.

Fait à VAILHAUQUES le _____,

Pour la COMMUNE DE VAILHAUQUES

Le Maire

Monsieur **HUSSAM ALMALLAK**

Pour Héroult Logement

Le Directeur général

Monsieur **Gilles DUPONT**

