



## Extrait du registre des délibérations du Conseil d'administration du lundi 25 mars 2024

Envoyé en préfecture le 29/03/2024  
Reçu en préfecture le 29/03/2024  
Publié le 29/03/2024  
ID : 031-213100662-20240325-DLCA2024\_10-DE

Le Conseil d'administration du Centre communal d'action sociale, régulièrement convoqué, s'est réuni le lundi 25 mars 2024, à la mairie de Bessières (31660), sous la présidence de Monsieur Cédric MAUREL, Président.

Date de convocation du Conseil d'administration : le mardi 19 mars 2024. Affichage en mairie et distribution ce même jour, de l'ordre du jour, accompagné d'une note de synthèse et des documents annexes utiles à la préparation de la séance.

### Présents :

Monsieur Cédric MAUREL, Président – Monsieur Alexandre CHATAIGNER, membres élus.

Monsieur Adam BEN BRAHIM – Monsieur Eddy QUÉMET – Madame Martine JARLAN – Madame Jacqueline NICAISE – Madame Marie-Pierre POLITOWICZ, membres nommés.

### Absents excusés :

Monsieur Frédéric BONNAFOUS – Madame Élisabeth CORDEIRO – Madame Marie-Hélène PEREZ – Madame Émilie PEZET.

Ont également assisté à la séance en tant que conseil, Madame Blandine COURDY, Collaboratrice de Cabinet et Madame Allia PILLON, Directrice des EHPAD Cécile Bousquet et le Pastourel.

- Composition légale du Conseil d'administration : 11
- Nombre d'administrateurs en exercice : 11
- Nombre d'administrateurs présents : 7
- Nombre d'administrateurs représentés : 0

Secrétaire de séance : Monsieur Alexandre CHATAIGNER.

Monsieur le Président a déclaré la séance ouverte à 16 heures 30.

**2024-10 CCAS : Convention de réservation de logements en gestion en flux avec l'organisme de logement social Toulouse Métropole Habitat**

Rapporteur : Monsieur le Président

**ADOPTE**

Votants : 7

Abstentions : 0

Exprimés : 7

Pour : 7

Contre : 0



Monsieur le Président énonce que la loi Évolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a engagé une réforme du système d'attribution des logements sociaux par la mise en œuvre de la gestion en flux des logements sociaux. La gestion dite « en flux » succède à la gestion dite « en stock » et vient adapter les modalités d'orientation des logements sociaux libérés vers les différents réservataires qui sont des personnes morales qui ont la possibilité de proposer des ménages aux bailleurs sociaux pour les logements qui leur sont « réservés » en contrepartie des financements ou garantie d'emprunts qu'ils ont pu apporter à l'opération de construction. Les principaux réservataires sont l'État, les collectivités territoriales et Action Logement Service.

La gestion en stock est apparue comme un facteur de rigidité pour la gestion du parc social alors que les caractéristiques de ce parc, le profil des demandeurs, les obligations en matière de logement en faveur des publics prioritaires et les objectifs de mixité sociale évoluent. Le but est d'apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social, optimiser l'attribution des logements disponibles à la demande exprimée, renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires pour une meilleure gestion des attributions au service de la politique du logement.

Avec ce nouveau mode de gestion « en flux », la gestion du contingent (logements « réservés » aux collectivités territoriales, à l'État et au groupe Action Logement en fonction de leur soutien financier) par le réservataire consiste à identifier des logements qui, quand ils sont libérés ou livrés, sont mis à la disposition du réservataire pour qu'il puisse proposer des candidatures sur ces logements. La gestion « en flux » porte sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur à l'échelle du département ou de la collectivité quand celle-ci dispose de droits de réservation. Les réservations portent sur un flux annuel de logements disponibles à la location.

Le bailleur a un rôle stratégique car il connaît l'occupation sociale de son parc. Il est ainsi en mesure, à chaque libération de logement d'orienter celui-ci vers le réservataire dont le public de demandeurs lui paraît le plus adapté.

Le décret du 20 février 2020 relatif à la gestion « en flux » des réservations de logements locatifs sociaux met l'accent sur la liberté de négociation entre bailleurs et réservataires permettant une certaine souplesse. Une convention de réservation est obligatoirement signée par le bailleur et le réservataire. La commune de Bessières est destinataire d'une convention de gestion en flux jointe en annexe avec Toulouse Métropole Habitat.

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'attribution est actualisé chaque année par le bailleur social en tenant compte des évolutions du patrimoine et de logements qui sont retirés pour des besoins particuliers du bailleur. Le bailleur Toulouse Métropole Habitat a transmis à la commune un état des lieux (annexe 2 de la convention) du patrimoine éligible au 31 décembre 2022 et le calcul du flux de logements disponibles au bénéfice de la commune au titre de l'année 2024 (annexe 1 de la convention).

Le réservataire doit exprimer ses besoins en terme de logements (localisation, typologie, type de financement) auprès de l'organisme de logement social en vue de faciliter l'orientation des logements par le bailleur vers l'un ou l'autre des réservataires. Le réservataire peut distinguer les besoins en termes de logement des publics prioritaires et des autres publics.

Le besoin en termes de logements est évalué, entre autres, à l'aide des documents cadre du territoire de compétences du réservataire (Plui-H, convention intercommunale d'attributions). L'organisme de logement social s'engage autant que possible et en fonction de l'ensemble des besoins exprimés à orienter des logements adaptés aux besoins exprimés par le réservataire.

Au moment de la livraison d'un nouveau programme immobilier conventionné, le nombre de logements proposés au réservataire est proportionnel aux droits acquis au titre des articles R.441-5-3 et R.441-5-4 du Code de la construction et de l'habitation (subventions, participation financière, garantie d'emprunt, octroi de terrain, etc...). En amont de la livraison, le bailleur transmet les caractéristiques de l'opération



ainsi que l'ensemble des logements à répartir aux réservataires concernés. ~~Après échanges entre les parties sur la typologie, le financement, l'accessibilité, etc...~~ le bailleur émet une proposition de répartition des logements entre les réservataires en fonction des caractéristiques et du financement de l'opération.

Au regard des enjeux relatifs à l'attribution de logements sociaux sur le territoire communal, un regard régulier et approfondi sur le flux de logements orientés et sur les attributions réalisées sur le territoire communal est nécessaire. L'organisme de logement social transmet au réservataire le bilan détaillé des logements proposés et attribués sur son contingent. Un bilan annuel des attributions est présenté en Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

La convention de réservation de logements en gestion en flux avec l'organisme de logement social, Toulouse Métropole Habitat est annexée à la présente délibération.

### ENTENDU L'EXPOSÉ DE MONSIEUR LE PRÉSIDENT ET APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

- **APPROUVE** la convention type valant convention de réservation de logements en gestion en flux entre la commune de Bessières et l'organisme de logement social Toulouse Métropole Habitat, annexée à la présente délibération ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer ladite convention ;
- **DONNE MANDAT** à Monsieur le Président pour l'application de la présente décision et la signature de toutes les pièces s'y rapportant ;
- **MENTIONNE** que la présente délibération est susceptible d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif, dans un délai de deux mois, à compter de sa transmission au contrôle de légalité et de sa publication.

Ainsi fait et délibéré en Mairie,  
les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme, le Président,

Cédric MAUREL



Certifié exécutoire,  
les formalités de publicité ayant été effectuées le :

29/03/24

et la délibération ayant été reçue en  
Préfecture le :

29/03/24



Vu pour être annexée à la délibération n° 2024-10 du 25/03/2024.

A Bessières le 27/03/2024

Le Président,

Cédric MAUREL



**Modèle de convention type de gestion en flux en gestion directe  
élaboré en Haute-Garonne sous le pilotage de la direction départementale du travail, de  
l'emploi et des solidarités (DDETS 31)  
en concertation avec l'ensemble des réservataires et des organismes HLM  
en groupes de travail de mai à novembre 2023.  
Version finale du 04/12/23**

**Convention de réservation de logements en gestion en flux**

Entre la Commune de BESSIERES, représentée par [...MR. MAUREL... Cédric... Maire.....  
de... Bessières.....], dénommée le réservataire,

Et l'organisme de logement social, Toulouse Métropole Habitat, représenté par son Directeur Général,  
Monsieur Luc LAVENTURE, dûment habilité à signer la présente en vertu d'une délibération du Conseil  
d'Administration en date du 7 mai 2015,

Vu les articles L.441-1 et suivants et R.441-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;  
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° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;  
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 la loi n° 2022-140 du 7 février 2022 relative à la protection des enfants et notamment son article 15 ;  
Vu le décret n° 2017-1565 du 14 novembre 2017 relatif aux plans départementaux d'action pour le  
logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;  
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 préfectoral du 31 décembre 2015 portant agrément du progiciel Imhoweb comme système  
particulier de traitement automatisé de la demande de logement social ;  
Vu le 6<sup>e</sup> plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes  
défavorisées 2019-2023 signé le 16 juin 2020 ;  
Vu l'accord collectif départemental pour l'accueil des personnes défavorisées 2022-2024 validé le 08  
juillet 2022

## Cadre réglementaire et contexte départemental haut-garonnais

Avec la loi ELAN du 23 novembre 2018, la gestion en flux devient obligatoire et remplace de manière généralisée la gestion en stock, à l'exception des logements dédiés aux services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure ainsi que des établissements publics de santé qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Le décret du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux et l'instruction du Gouvernement du 28 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux des réservations de logements sociaux précisent les modalités de mise en œuvre : échelle de la convention de réservation, calcul du flux, logements soustraits du flux, taux du préfet, bilans, etc.

En Haute-Garonne, dans un souci de transparence, d'harmonisation des pratiques et d'équité de traitement, l'ensemble des partenaires du secteur, dans le cadre de la concertation menée par l'Etat, ont défini les modalités de rédaction et de calcul de la présente convention.

Cette convention s'articule avec les documents cadre en vigueur relatifs à la définition et à l'accueil des personnes défavorisées dans le département : le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2019-2023, l'accord collectif départemental 2022-2024 et les conventions intercommunales d'attribution des conférences intercommunales du logement lorsqu'elles existent. La convention prend donc en compte les objectifs quantitatifs et qualitatifs (recherche de mixité sociale) définis dans les documents cadre cités.

## Mobilisation des contingents au bénéfice des publics prioritaires

Le contingent réservé de l'Etat visé aux articles R.441-5 et R441-5-2 du code de la construction et de l'habitation représente 30% au plus du flux de chaque organisme bailleurs, dont au moins 25% est dédiée au logement des ménages reconnus prioritaires et urgents au sens de l'article 1er de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en oeuvre du droit au logement et repris dans le plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALHPD).

L'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) précise qu'au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du CCH (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires définies ci-après.

Le contingent non réservé au sein du patrimoine des organismes de logement social est soumis aux mêmes règles.

L'article L313-26-2 du CCH précise qu'un quart des attributions annuelles de logements pour lesquels Action Logement dispose de contrats de réservation est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du CCH (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires définies ci-après.

La définition des personnes reconnues prioritaires, issue de l'article L441-1 du CCH, a été déclinée de manière partenariale dans le cadre des travaux du 6ème PDALHPD de la Haute-Garonne et intégrée dans l'accord collectif départemental 2022-2024 qui comprend les ménages suivants :

Au titre du droit au logement opposable :

- les ménages labellisés par la commission de médiation ;



Au titre du 6ème PDALHPD :

- les personnes en situation de handicap en logement sur occupé ou non décent ou inadapté ;
- les personnes sortant d'appartement de coordination thérapeutique ;
- les personnes mal logées ou défavorisées ou rencontrant des difficultés financières ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement en structure ;
- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- les personnes victimes de violences conjugales ou menacées de mariage forcé ;
- les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou ses abords ;
- les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution ;
- les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ;
- les personnes ayant à charge des mineurs dans des locaux suroccupés ou non décents ;
- les personnes dépourvues de logement ;
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- les sortants d'ASE (lorsque les modalités de labellisation seront inscrites dans le PDALHPD).

Il peut subsister, à la date de signature de la présente convention, des demandes prioritaires au titre du 5ème PDALPD :

- les ménages labellisés « CSE » par la commission sociale d'examen du 5ème PDALPD ;
- les ménages labellisés « CSE+ » par la commission sociale d'examen du 5ème PDALPD.

Au titre des CIL :

- CIL de Toulouse Métropole : ménages concernés par une démolition dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de l'ANRU ;
- CIL de Toulouse Métropole : ménages concernés par une démolition dans le cadre d'une opération située en Quartier Politique de la Ville (QPV) ;
- CIL de Toulouse Métropole : ménages concernés par un relogement vivant dans une copropriété dégradée relevant du dispositif « initiative copro » ;

Chacune des instances ci-dessus détermine, pour les publics dont elle a la charge, les conditions dans lesquelles les critères de priorité mentionnés sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

En Haute-Garonne, la mobilisation des contingents réservés au bénéfice des publics prioritaires décrits ci-dessus est formalisée depuis 2019 dans un accord collectif départemental. Cet accord collectif départemental 2022-2024, actuellement en vigueur, fixe par bailleur et par territoire, les objectifs quantifiés de relogement des ménages prioritaires.

### **Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de déterminer le flux de logements sociaux au bénéfice du réservataire et de fixer les modalités de gestion des droits de réservation en flux de ces logements entre l'organisme bailleur et le réservataire.

### **Article 2 : Modalités de gestion du contingent du réservataire**

La gestion en stock consiste à identifier, avant la livraison d'un programme, des logements qui, lorsqu'ils sont livrés ou libérés, sont mis à la disposition du réservataire afin qu'il puisse proposer des candidats. Un même logement est ainsi automatiquement fléché vers le même réservataire à chaque vacance. Or le logement libéré peut ne pas répondre à la demande de logement du fait de sa localisation, de sa typologie, de son loyer, alors qu'il aurait pu répondre à une demande émanant d'un autre réservataire. Avec la gestion en stock, l'offre disponible pour un réservataire est tributaire de l'historique des programmes, ce qui constitue une rigidité, freinant notamment la mobilité résidentielle au sein du parc social.

Le passage à la gestion en flux, prévue par la présente convention, vise à apporter plus de souplesse et de fluidité dans la gestion du parc social :

- optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée ;
- faciliter la mobilité résidentielle.

La gestion en flux donne au bailleur l'ensemble des leviers pour décider de l'allocation des logements à un réservataire. Le bailleur qui a la connaissance de l'occupation sociale de son parc est en mesure, à chaque libération de logement, de prendre en compte le contexte, d'orienter le logement vers le réservataire dont le public de demandeurs lui paraît le plus adapté. Il est le mieux à même de rechercher les équilibres de peuplement tout en veillant à permettre à chaque réservataire de remplir ses obligations légales en faveur des ménages prioritaires.

Le réservataire assure en direct la gestion de sa part du flux de logements.

Il s'engage, par conséquent, à proposer au moins 3 candidatures dans les 12 jours ouvrés qui suivent la mise à disposition d'un logement par l'organisme bailleur en zone tendue (préavis de 1 mois).

Le réservataire s'engage à proposer au moins 3 candidatures dans les 30 jours calendaires qui suivent la mise à disposition d'un logement par l'organisme bailleur en zone détendue (préavis de 3 mois).

En cas d'impossibilité pour le réservataire de désigner des candidats, ce dernier s'engage à informer le bailleur dans un délai de 5 jours ouvrés après la mise à disposition.

Dans cette hypothèse, ou en cas de délai dépassé, l'organisme n'est plus tenu de maintenir la proposition de logement au réservataire et pourra procéder à la désignation de candidats pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire.

En cas de proposition de moins de 3 candidats, le réservataire s'engage à informer le bailleur par écrit de l'insuffisance du nombre de candidats. Le bailleur s'autorise alors à compléter ou non la liste des

candidats à partir du fichier de la demande locative sociale pour le logement proposé et en informe le réservataire en amont de la CALEOL.

En application de l'article 4441-3 du CCH, il est rappelé que l'obligation de proposer 3 candidats ne s'applique pas lorsque le candidat est reconnu prioritaire au titre du DALO.

### **Article 3 : Détermination du patrimoine à considérer pour le calcul du flux de logement**

Le patrimoine de l'organisme bailleur concerné par la présente convention est l'ensemble des logements appartenant ou gérés par le bailleur :

- conventionnés et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État (financement antérieur à 1977) ;
- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L411-6 du CCH ;

Sont exclus de la gestion en flux (loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique dite loi Elan, loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) :

- les logements des sociétés d'économie mixte agréées n'ouvrant pas droit à l'APL ;
- les structures médico-sociales, les CHRS, les foyers de travailleurs migrants, les résidences services et les résidences universitaires ;
- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et construits ou acquis sur fonds propres ou prêts banalisés ;
- les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ;
- les logements réservés par les établissements publics de santé,
- les programmes faisant l'objet d'une opération de vente,
- les logements voués à la démolition à échéance des déclarations d'intention de démolir ou bien de celles figurant en Comité National d'Engagement.

L'accord collectif départemental 2022-2024 pour l'accueil des personnes défavorisées comptabilise comme prioritaires les relogements des publics concernés par une opération de renouvellement urbain, de lutte contre l'habitat indigne, et également les mutations au sein du parc social reconnues prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD.

Afin d'être en conformité avec ce document cadre départemental validé par l'ensemble des partenaires et à titre dérogatoire, ne sont pas soustraits en 2024 du flux au titre du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux le volume de logements nécessaire pour accueillir les ménages :

- concernés par une opération de renouvellement urbain dit ANRU ou de rénovation urbaine (relogements NPNRU et ORCOD) ;
- les relogements nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne (LHI) ;
- les demandes de mutation à l'intérieur du parc social du bailleur.

Ces modalités sont susceptibles d'évoluer dans le cadre de la révision de l'accord collectif départemental à compter de 2025.

L'article 1 de l'annexe 1 à la présente convention précise annuellement le patrimoine éligible de l'organisme bailleur sur le territoire de compétence du réservataire.

### **Article 3.1 : Droits de réservation du réservataire**

Le passage à la gestion en flux se calcule sur la base de l'état des lieux au 31 décembre 2022 validé entre l'organisme de logement social et le réservataire et joint en annexe 2.

Chaque année, le bilan fourni par l'organisme de logement social (voir article 7) vaut actualisation de l'état des lieux.

Sur la base de l'état des lieux préalablement validé entre l'organisme bailleur et le réservataire, l'article 2 de l'annexe 1 précise le volume de logements dont dispose le réservataire sur son territoire de compétence.

La part du flux de logements dont bénéficie le réservataire, exprimée en pourcentage, constitue ses droits de réservation. Il est le ratio entre le patrimoine dont il est réservataire et le patrimoine du bailleur défini à l'article 3.

**L'article 3 de l'annexe 1 précise la part du flux de logements au bénéfice du réservataire.**

### **Article 3.2 : Détermination du flux disponible dans le cadre de la gestion en flux.**

Le flux théorique de logements disponibles pour le réservataire se calcule de la manière suivante :

$$\text{Flux disponible (nb de lgt annuel)} = [\text{patrimoine éligible}] \times [\text{part du flux de lgt au bénéfice du rés.}] \times [\text{taux de rotation}]$$

Le taux de rotation utilisé est le taux de rotation départemental, identique pour tous les réservataires et pour tous les territoires par souci d'équité de traitement entre tous les réservataires (voir article 4 de l'annexe 1). Ce taux peut varier selon les territoires et selon les libérations effectives de logements sur le territoire concerné. Il constitue donc uniquement une valeur prévisionnelle qui doit être confirmée à l'occasion des bilans annuels.

**L'article 4 de l'annexe 1 précise le flux théorique de logements disponibles (nombre de logements annuels).**

Ce flux disponible pour le réservataire constitue une représentation théorique, prévisionnelle des droits de réservation disponibles. Plusieurs facteurs peuvent expliquer le non respect de ce flux théorique, notamment :

- un taux de rotation supérieur ou inférieur au taux prévisible,
- l'incapacité du réservataire à désigner des candidats dans le cas d'une gestion directe.

Les bilans annuels permettent de déterminer le nombre exact de logements dont a bénéficié effectivement le réservataire durant l'année écoulée.

### **Article 4 : Modalités de répartition des flux de logements entre réservataires**

L'organisme bailleur s'engage à 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 et de l'offre qui se libérera réellement. L'organisme bailleur veille à préserver les proportions de logements en termes de localisation, de financement et de typologie.



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 (règles relatives au relogement des ménages dits du 1er quartile).

Le réservataire et le bailleur s'engagent à respecter les orientations d'attributions fixées par l'accord collectif départemental pour l'accueil des personnes défavorisées en Haute-Garonne et les orientations des conventions intercommunales d'attributions lorsqu'elles existent.

L'organisme bailleur prend en compte les objectifs de mixité sociale et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

#### **Article 5 : Expression des besoins du réservataire auprès de l'organisme bailleur**

En gestion directe, le réservataire exprime, auprès de l'organisme de logement social, ses besoins en termes de logements (localisation, typologie, mode de financement) en vue de faciliter l'orientation des logements par le bailleur vers l'un ou l'autre des réservataires. Le fichier partagé de la demande locative sociale sert d'outil commun de partage des informations.

Le cas échéant, le réservataire peut distinguer les besoins en termes de logement des publics prioritaires et des autres publics.

Le besoin en termes de logements est évalué, entre autres, à l'aide des documents cadre du territoire de compétence du réservataire (Plui-H, convention intercommunale d'attributions).

L'organisme de logement social s'engage autant que possible et en fonction de l'ensemble des besoins exprimés à orienter des logements adaptés aux besoins exprimés par le réservataire.

*[Le réservataire peut rédiger un paragraphe où il se met d'accord avec le bailleur sur les modalités d'expression du besoin].*

#### **Article 6 : Programme de construction neuve ou d'acquisition-amélioration**

Il est rappelé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux, les logements livrés étant gérés en stock pour la première mise en location. Les droits de réservation générés par les programmes neufs sont intégrés chaque année dans le bilan annuel.

#### **Article 6.1 : Modalités de concertation particulières concernant les nouveaux programmes conventionnés**

Au moment de la livraison d'un nouveau programme immobilier conventionné, le nombre de logements proposés au réservataire est proportionnel aux droits acquis au titre des articles R.441-5-3 et R.441-5-4 du CCH (subventions, participation financière, garantie d'emprunt, octroi de terrain ...).

En amont de la livraison, le bailleur transmet les caractéristiques de l'opération ainsi que l'ensemble des logements à répartir aux réservataires concernés. Après échanges entre les parties sur la typologie, le financement, l'accessibilité..., le bailleur émet une proposition de répartition des logements entre les réservataires en fonction des caractéristiques et du financement de l'opération.

Une réunion de concertation, facultative, organisée par le bailleur en présence de tous les réservataires, détermine la répartition finale.

Cette répartition est communiquée à tous les participants dans le cadre d'un relevé de décision transmis dans un délai qui ne peut être inférieur à quatre mois précédant la livraison dudit programme.

A l'issue de cette répartition, le bailleur sollicite le réservataire pour désigner 3 candidats au maximum 30 jours calendaires avant la CALEOL. La désignation des candidats obéit au même processus qu'à l'article 2 de la présente convention.

Dans le cas d'un report de livraison, l'organisme bailleur s'assure auprès du réservataire que les candidats préalablement désignés sont toujours les candidats du réservataire. Dans le cas contraire, le réservataire désigne autant de nouveaux candidats que nécessaire.

### **Article 7 : Bilan annuel de la mobilisation du contingent du réservataire**

Chaque année, avant le 28 février, l'organisme de logement social transmet au réservataire le bilan détaillé des logements proposés et attribués sur son contingent. Un bilan annuel des attributions est par ailleurs présenté en commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Ce bilan est également transmis au préfet et, sur les territoires soumis à l'obligation de mettre en place une CIL, au président de l'EPCI du territoire de compétence du réservataire.

Le bilan de l'année N rappelle l'assiette de logements effectivement disponible dont le bailleur a disposé durant l'année, à savoir :

- le patrimoine locatif social éligible au flux de l'organisme bailleur au 31/12/N-1 ;
- le nombre de logements libérés sur l'année N ;
- le nombre de logements sociaux livrés sur l'année N.

Ces éléments sont ventilés :

- par typologie de logement ;
- par type de financement ;
- par la localisation : commune et hors/en QPV ;
- par date de construction de la résidence ;
- par accessibilité (PMR, UFR).

Le bilan fait apparaître les indicateurs suivants :

- le nombre de mises à disposition (dont les mises à disposition restées sans réponse ou n'ayant pas abouti) ;
- le nombre de logements attribués (dont les propositions de logement refusées) ;
- le nombre de logements effectivement réservés pour le réservataire (entrées dans les lieux).

Le bilan s'effectue sur la base des trois indicateurs précédemment cités et sur leur analyse croisée (analyse quantitative et qualitative, analyse des écarts).

Ces éléments de bilan sont ventilés :

- par type de public (public prioritaire et public non prioritaire)
- par typologie de logement ;

- par type de financement ;
- par la localisation : commune et hors/en QPV ;
- par date de construction de la résidence ;
- par accessibilité (PMR, UFR).

Par ailleurs, le bilan comprend un point spécifique sur les mises en service de nouveaux programmes conventionnés et ventilés selon les éléments indiqués ci-dessus. Il précise la date de mise en service de chaque opération.

Les objectifs non atteints en fin d'année, et que le bailleur ne saurait justifier, pourront être reportés l'année suivante en surplus des objectifs nouveaux sous la forme d'entrées dans les lieux, d'attributions ou de mises à disposition supplémentaires.

Au titre de la présente convention de réservation, des rencontres pourront être organisées avec le bailleur social trimestriellement pour analyser l'avancée du bilan annuel.

**Article 8: Durée de la présente convention et modalités d'actualisation**

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an à compter de sa signature.

L'annexe 1 est modifiée annuellement pour tenir compte de la modification du patrimoine éligible du bailleur, de son taux de rotation et du nombre de logements dont dispose le réservataire sur son territoire de compétence.

**Le réservataire,**

**L'organisme bailleur,**

**Toulouse Métropole Habitat**



**Luc LAVENTURE  
Directeur Général**

## Annexe 1 : calcul théorique du flux de logements disponibles au bénéfice du réservataire au titre de l'année 2024

**Art.1 :** Patrimoine éligible de l'organisme bailleur sur le territoire de compétence du réservataire au 31 décembre 2022

Nombre de logements éligibles sur le territoire de compétence du réservataire	6
---	---

**Art.2 :** Nombre de logements dont dispose le réservataire sur son territoire de compétence suite à l'état des lieux

Nombre de logements du réservataire	1
-------------------------------------	---

**Art.3 :** Part du flux de logement au bénéfice du réservataire.

La part du flux s'exprime en pourcentage et est le ratio entre le nombre de logements du réservataire issu de l'état des lieux et le nombre de logements éligibles

$$[\text{part du flux (\%)}] = [\text{nb de logements du réservataire}] / [\text{nb de logements éligibles}]$$

part du flux (%)	17 %
------------------	------

**Art.4 :** Taux de rotation du bailleur social à l'échelle départementale

Le taux de rotation utilisé est le taux de rotation à l'échelle départementale. Si le territoire de compétence du réservataire est à une échelle territoriale différente, ce taux peut varier selon les libérations effectives de logement. Ce taux n'est donc qu'une valeur indicative permettant de représenter les droits du réservataire.

Taux de rotation (%)	7,8 %
----------------------	-------

**Art.5 :** Flux de logements théorique

Le flux de logements théorique pour l'année 2024 exprimé en valeur absolue est égal à :

$$[\text{Flux de logements}] = [\text{nb de logements éligibles}] \times [\text{part du flux}] \times [\text{taux de rotation}]$$

Flux de logements au bénéfice du réservataire (nb)	1
Dont flux de logements au bénéfice des publics prioritaires (nb) conformément à l'article L441-1 du CCH (25 % du flux)	0,25

**ATTENTION :** Ce flux disponible pour le réservataire constitue une représentation théorique, prévisionnelle des droits de réservation disponibles. Plusieurs facteurs peuvent expliquer le non respect de ce flux théorique, notamment :

- un taux de rotation supérieur ou inférieur au taux prévisible,
- l'incapacité du réservataire à désigner des candidats dans le cas d'une gestion directe.

Seuls les bilans annuels permettent de déterminer le nombre exact de logements dont a bénéficié effectivement le réservataire durant l'année écoulée.



**Annexe 2 : Etat des lieux du patrimoine éligible au 31/12/2022****BESSIERES (31600) : 6 logements**

<b>Groupe</b>	<b>Rue</b>	<b>Usage</b>	<b>Clé local</b>	<b>Genre</b>	<b>Type</b>
L'OLIVERAIE DU PASTELLIE	16 RUE DE L'OLIVERAIE	Habitation	01020501500016	Individuel	T4
L'OLIVERAIE DU PASTELLIE	94 RUE DE L'OLIVERAIE	Habitation	01020501500094	Individuel	T4
L'OLIVERAIE DU PASTELLIE	169 RUE DE L'OLIVERAIE	Habitation	01020501500169	Individuel	T4
L'OLIVERAIE DU PASTELLIE	179 RUE DE L'OLIVERAIE	Habitation	01020501500179	Individuel	T3
L'OLIVERAIE DU PASTELLIE	202 RUE DE L'OLIVERAIE	Habitation	01020501500202	Individuel	T3
L'OLIVERAIE DU PASTELLIE	207 RUE DE L'OLIVERAIE	Habitation	01020501500207	Individuel	T3

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

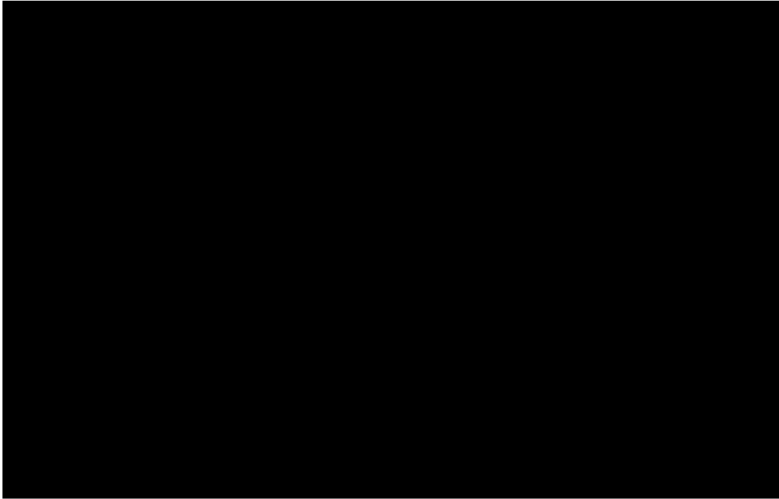
Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le

ID : 031-213100662-20240325-ACDLCA2024\_10-CC



### **Annexe 3 : liste des contacts du réservataire et du bailleur pour partage des informations**



**Contacts du réservataire :**