

**Ville de TROIS-RIVIÈRES**

Séance du 25 Novembre 2025

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE : LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ  
DÉPARTEMENT DE LA GUADELOUPE  
ARRONDISSEMENT DE BASSE-TERRE****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 Novembre 2025**

Nombre de conseillers		
En exercice	Présents	Procurations
29	19	01
Vote		
À L'UNANIMITÉ	Pour : 20	Contre : 00
	Abstentions : 00	

**Convocation du Conseil Municipal  
en date du :****19 Novembre 2025**

L'an 2025, le Mardi 25 Novembre à 18 h 00, le Conseil Municipal de la Ville de Trois-Rivières s'est réuni à la SALLE DES DÉLIBÉRATIONS, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Louis FRANCISQUE, Maire, pour la tenue de sa 5ème session ordinaire de l'année.

Élus	Présent	Absent	Procuration	Élus	Présent	Absent	Procuration
FRANCISQUE Jean- Louis	X			SACILE Serge	X		
MOCKA Jocelyne	X			DUFLO Rémi	X		
NOËL Jean-Philippe		X		DARMALINGON Charly		X	
SAINT-VAL Marie-Agnès	X			FARAJJE Fabienne	X		
LAROCHELLE Louis		X		DEVAUX Charles-Henri	X		
URGIN Sabrina	X			ARICIQUE Valérie	X 18H15		
LAVITAL Patrick	X			CHRISTOPHE Annie	X		
ROCHEMONT Marylène		X		DAMAS Marie-Pierre	X		
MIROITE Fulbert		X		BOURGEOIS Sylviane		X	
ANSELME Jacques	X 18H05			RUPAIRE Frantz		X	
EUGÉNIE Gilberte	X			FAUSTA Jimmy	X		
SAINTE-LUCE Ninette		X		OTTO Josette		X	
SARREAU Alain	X			JERSIER Claude	X		
MARCIN Marie-Claude	X			LAROCHELLE Laurence			X
LOSAT Albert	X				19	09	01

Élus absents	Procuration à :
LAROCHELLE Laurence	FAUSTA Jimmy

*Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 29, il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriale, à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil municipal. Madame Fabienne FARAJJE a été désignée pour remplir cette fonction, qu'elle a acceptée.*

**D\_20251125-99****MISE EN ŒUVRE DE LA GESTION EN FLUX DES DROITS DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX**

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite « loi ELAN ») a profondément réformé les modalités d'attribution des logements locatifs sociaux.

Cette réforme généralise la gestion en flux des contingents de réservation, en remplacement de la gestion dite « en stock ».

Délibération n°99 Mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux



## Ville de TROIS-RIVIÈRES

Séance du 25 Novembre 2025

Cette évolution vise à fluidifier les attributions, simplifier la mobilisation des logements et répondre aux besoins des demandeurs sur le territoire.

Jusqu'à présent, les droits de réservation de la commune étaient accordés en contrepartie des garanties d'emprunt octroyées aux bailleurs sociaux, et s'exerçaient sous forme de stocks de logements précisément identifiés dans chaque programme.

La gestion en flux, désormais obligatoire, modifie ce fonctionnement :

- Les droits de réservation s'expriment désormais en pourcentage du nombre de logements remis à la location chaque année ;
- Le lien entre un logement réservé et une adresse précise est supprimé ;
- Le principe même de « stock » disparaît, la mobilisation devenant plus souple et plus réactive.

Ce mode de gestion permet :

- Une meilleure fluidité dans l'attribution des logements sociaux ;
- Une adaptation aux objectifs intercommunaux fixés au sein des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) ;
- Une réponse plus efficace aux situations complexes : mutations, relogements, situations d'urgence ;
- Une allocation optimisée des logements sociaux selon les besoins prioritaires.

La gestion en flux est imposée à l'ensemble des réservataires : État, Commune, Conseil départemental, Conseil régional, CAF, EPCI, Action Logement, bailleurs et autres réservataires.

Dans ce cadre, la commune de TROIS-RIVIERES doit conclure une convention de réservation bilatérale avec chaque bailleur social présent sur son territoire. Ces conventions précisent notamment :

- Les attentes et priorités d'attribution de la commune ;
- Le pourcentage du flux annuel de logements réservés à la commune ;
- Les modalités de calcul et de suivi des droits de réservation ;
- Les modalités de gestion du contingent ;
- Les modalités de bilan annuel ;
- La durée de la convention, fixée à 3 ans.

À ce jour, la commune de TROIS-RIVIERES a reçu les projets de conventions proposés par les bailleurs sociaux : **SIG, SEMAG et SIKOA**.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation ;

**VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN), et notamment son article 114-II-5° rendant obligatoire la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux ;

**VU** les dispositions relatives à la modernisation des attributions de logements sociaux et à l'amélioration de la transparence et de l'efficacité du système d'attribution ;

**VU** les échanges engagés entre les bailleurs sociaux et les réservataires en vue de la formalisation des conventions de gestion en flux annuel ;

**CONSIDÉRANT** que la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation constitue une évolution majeure dans la politique locale du logement social, améliorant la cohérence entre l'offre disponible et les besoins des demandeurs ;

**CONSIDÉRANT** que ce dispositif vise à moderniser les pratiques d'attribution, à renforcer la souplesse de gestion pour les bailleurs et réservataires, et à garantir une allocation plus efficiente des logements ;

**CONSIDÉRANT** que la gestion en flux contribue à favoriser la mixité sociale, à faciliter la mobilité résidentielle et à assurer l'accès au logement des publics les plus fragiles ;

**Ville de TROIS-RIVIÈRES**

Séance du 25 Novembre 2025

**CONSIDÉRANT** que la loi impose désormais la conclusion d'une convention-cadre entre bailleurs et réservataires afin d'organiser cette nouvelle modalité de gestion, la date du 23 novembre 2023 constituant une échéance indicative pouvant être dépassée lorsque les négociations le nécessitent ;

**CONSIDÉRANT** que plusieurs partenaires institutionnels, dont l'État, ont finalisé leurs conventions après cette date, démontrant la possibilité d'une adoption différée dans le cadre de discussions approfondies ;

**CONSIDÉRANT** que cette convention doit définir pour chaque réservataire un nombre ou pourcentage annuel de logements mis à disposition, le bailleur conservant la liberté de choisir les logements concernés au sein de son patrimoine ;

**CONSIDÉRANT** les objectifs poursuivis par la gestion en flux, et notamment :

- accroître la souplesse de gestion du parc social ;
- optimiser l'allocation des logements en fonction de la demande réelle ;
- faciliter la mobilité résidentielle et promouvoir la mixité sociale ;
- garantir l'accès au logement des ménages les plus défavorisés ;
- renforcer la coordination entre bailleurs et réservataires pour une gestion plus efficace et plus cohérente des attributions ;

Après en avoir délibéré,

le Conseil Municipal **DÉCIDE A L'UNANIMITÉ**

**Article 1 : D'APPROUVER** le principe de mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux conformément aux dispositions de la loi ELAN et des textes réglementaires en vigueur.

**Article 2 : D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer les conventions-cadres de gestion en flux avec les bailleurs sociaux concernés (**SIG, SEMAG, SIKOA**), ainsi que tout document nécessaire à l'application du dispositif.

**Article 3 : DE CHARGER** Monsieur le Maire de veiller à la bonne mise en œuvre opérationnelle du dispositif, en lien avec les bailleurs, les partenaires institutionnels et les services municipaux.

**Article 4 :** La présente délibération sera notifiée aux bailleurs sociaux concernés et transmise au contrôle de légalité conformément aux dispositions réglementaires.

Fait et délibéré à Trois-Rivières, le 25 Novembre 2025.

Au registre suivent les signatures

*La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :*

*-recours administratif gracieux auprès de mes services,*

*-recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Guadeloupe qui peut être saisie par l'application informatique «Télerecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) »*

Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire, Président de séance,

Jean-Louis FRANCISQUE





## Convention de réservation bilatérale n°XX/2024

### Définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux

#### Du contingent de la ville de TROIS RIVIERES

Entre :

**Le bailleur social Société Immobilière de la Guadeloupe, strictement conforme à l'identification Kbis pour les sociétés, dont le siège social est situé à 5 lotissement La Rocade Grand Camp 97142 les ABYMES.**

Désigné ci-dessous comme « l'organisme », et représenté par son Directeur Général Olivier BAJARD habilité à signer la présente convention,

Et :

**Le réservataire Ville de TROIS RIVIERES**

Représenté par son Maire Jean-Louis FRANCISQUE

« Le réservataire »

#### Article 1 – Objet de la présente convention

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa 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 de l'organisme implanté sur la commune. La présente convention annule et remplace l'ensemble des conventions de réservation éventuellement conclus antérieurement entre les deux parties.

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 permettront au réservataire d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées au troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 du CCH sur le territoire.

La présente convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont les flux annuels de logements exprimés en pourcentage, de façon compatible avec les orientations définies en la matière et selon les territoires dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL) lorsqu'elle s'applique et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution (CIA) lorsqu'elle existe.

Cette convention de réservation porte sur une assiette de logements soumis à gestion en flux et l'affectation d'un 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.  
Le périmètre géographique concerné par la présente convention est la ville de TROIS RIVIERES.

#### Article 2 – Modalités d'application de la gestion en flux

##### 2.1. Détermination du patrimoine à considérer pour le calcul des flux :

Il s'agit de l'ensemble des logements locatifs du bailleur dont on soustrait les logements réservés par la Défense nationale, la sécurité intérieure et les établissements publics de santé qui restent gérés en stock.

Le parc de référence est le patrimoine conventionné au 1er janvier de l'année N.

La gestion en flux s'applique sur « l'ensemble du patrimoine locatif social », l'ensemble des logements conventionnés ou financé avec le concours de l'état.

Le parc de référence est celui résultant de la dernière base RPLS disponible (LLTS, LLS, PLS).

La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel de logement est l'année civile.

Ce patrimoine est composé des logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide au logement (AL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logement locatif social (LLS),
- et appartenant aux organismes ou gérés par ceux-ci.

Les logements-foyers et les résidences universitaires, les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure ainsi que les logements réservés par les établissements publics de santé sont exclus de la gestion en flux.

Les logements non-conventionnés (PLI et libres) ne faisant pas l'objet de réservations au sens de l'article R.441-1 du CCH sont exclus. Il en est de même pour les logements ANAH qui sont des logements conventionnés.

Les logements destinés à la vente ou à la démolition doivent également être retirés de patrimoine à considérer pour le calcul du flux :

<b>Nombre de logements au 1<sup>er</sup> janvier (base RPLS)</b>	<b>267</b>
Sécurité intérieure	- 0
Défense nationale	- 0
Etablissement publics de santé	- 0
Ventes	- 0
Démolitions	- 0
<b>TOTAL (Stock de logement soumis à la gestion en flux)</b>	<b>= 267</b>

## **2.2. Détermination du flux annuel de logements qui sera réparti entre réservataires :**

Il est appliqué à ce stock de logements un taux de rotation prévisionnel pour obtenir un flux annuel de logements libérés dans le parc existant et destinés à la relocation.

La règle de gestion pour définir le taux de rotation est le rapport entre nombre de sorties de locataire et nombre de logements occupés « en début de période » ; ainsi les livraisons neuves se trouvent exclue du calcul.

Il est précisé que le calcul du taux de rotation ne tient pas compte des logements défense et sécurité intérieur.

Le taux de rotation moyen sur les trois dernières années, sur la commune est de **5,84%**

## **Article 3 - Le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux en année [ 2024 ]**

Il convient pour ce calcul de multiplier le stock de logement (cf art 2.1) par le taux de rotation

<b>Stock de logement (cf art. 2.1)</b>	<b>267</b>
Flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux (Stock de logement * Taux de rotation)	<b>267 * 5,84= 16</b>

De ce flux disponible, il est retiré les relogements, et les logements mobilisés prévus pour les mutations internes.

<b>Flux prévisionnel</b>	<b>16</b>
Logements destinés aux relogements dans le cadre des opérations de relogement ANRU ou réhabilitation	- 0
Logements mobilisés pour des opérations de relogement ORCOD	- 0
Logements mobilisés pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne (CIL) ou risques naturels menaçant les vies humaines	- 0
Logements mobilisés pour répondre à des demandes de mutations internes	- 3
<b>TOTAL (flux à répartir entre réservataire)</b>	<b>= 13</b>

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle se fera en fonction du bilan annuel

Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération.

Le bailleur devra fournir ces données au plus tard le 28 février de chaque année.

#### **Article 4 - Flux de logements affectés au réservataire sur le patrimoine soumis à gestion en flux (hors programme(s) neuf(s) de l'année et opération acquisition / amélioration de l'année)**

Il est précisé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux. Ils intégreront l'assiette lors de son actualisation, à l'occasion des bilans annuels.

Pour l'année [2024], [2025], et [2026], l'organisme s'engage à affecter au réservataire **15 %** du flux annuel de logement précité.

Ce pourcentage correspondant aux droits actuels découlant des conventions de réservation en vigueur avant le passage en gestion en flux.

Le bailleur s'engage, si nécessaire, à réévaluer ce pourcentage à l'issue du bilan annuel.

#### **Article 5 - Modalités de répartition des flux de logements entre réservataires**

Le 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, 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 (1er 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 cadres.

Le 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.

Le bailleur veille à préserver les proportions de logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés aux différents réservataires. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

#### **Article 6 - Durée de la présente convention**

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la signature de la présente convention. Notons que les droits de réservation « s'éteignent » à l'échéance de la durée contractuelle

financière (garantie d'emprunt, durée du prêt...)

### Article 7 – 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 (gestion 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.

### Volumétrie des réservations

Le 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 du financement accordé, de leurs besoins respectifs, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement. Des échanges pour des ajustements de l'affectation des logements en fonction des candidats potentiels du réservataire seront programmés. A défaut d'accord entre les différentes parties, le bailleur tranchera selon ses objectifs de peuplement. Les modalités de mise en service sont prévues dans la convention d'emprunt / subvention.

### Article 8 - Désignation des candidats à la location

Le bailleur opère dans le cas d'une gestion déléguée la désignation des candidats pour le compte du réservataire et rend compte tous les **semestres** du bilan de ces désignations, dans le respect de la réglementation en vigueur, des priorités nationales, orientations d'attribution définies par la CIA de l'EPCI (lorsqu'elle existe) et du règlement de la commission d'attribution.

En début d'année, le réservataire exprimera son besoin au bailleur, par la transmission d'un vivier de demandes qualifiée par ses soins, pour exploitation sur son contingent réservataire. Le vivier pourra être complété où ajuster selon l'évolution du besoin.

#### **Processus de qualification de la demande par le réservataire :**

- Enregistrement des dossiers et intégration des pièces justificatives des demandeurs sur le SNE
- Vérification de la cohérence de la saisie au regard des pièces justificatives et des besoins exprimés par les demandeurs (ex : typologie, choix de quartier...)
- Repérage des ménages prioritaires et demande de leur labélisation à la DEAL
- Transmission du numéro SYPLO au bailleur

En cas d'insuffisance de candidatures ou pour satisfaire aux obligations réglementaires, le bailleur peut compléter le vivier à partir du fichier unique départemental (SNE).

Le 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, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement.

### Article 9 - Décompte du flux

L'obligation du bailleur est réputée tenue et sera comptabilisée dans ses objectifs lorsque l'attribution en CALEOL est suivie d'une signature du bail. Les attributions non suivies d'une signature de baux et présentées lors du bilan annuel, pourront également être comptabilisées.

### Article 10 - Contrat de bail et occupation du logement

Le contrat de location est conclu directement entre le bailleur et le candidat désigné.

Le réservataire n'a pas de lien entre la fonction professionnelle et le logement qui n'est pas un logement de fonction ni un accessoire au contrat de travail. Le réservataire n'intervient pas dans la conclusion ou la résiliation du contrat de location.

Les rapports entre le bailleur et le locataire se poursuivront dans les mêmes conditions que pour les autres locataires sans que le réservataire ait à intervenir pour quelque motif que ce soit.  
Aucun frais de dossier, frais annexes, frais d'agence, ne seront réclamés au candidat pour l'établissement du bail.

L'organisme exerce tous les droits de propriété que la loi et l'engagement de location lui confèrent. Il peut notamment, en cas de non-paiement par le locataire de tout ou partie des sommes dues au titre de l'engagement de location et plus généralement en cas d'inexécution par le locataire de ses obligations locatives, demander la résiliation de l'engagement de location par voie judiciaire.

A l'expiration de la durée de la présente convention, les baux en cours se poursuivent.

#### **Article 11- Vente de l'immeuble ou aliénation des droits réels**

Le bailleur peut vendre les immeubles de son parc objet des droits de réservation sans que le réservataire ait à intervenir pour quelque motif que ce soit.

#### **Article 12 - 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.

#### **Article 13 – BILAN**

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués en CALEOL au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation (hors et en quartier politique de la ville), commune et période de construction.

Au vu des éléments du bilan réalisé au plus tard le 28 février, la présente convention peut faire l'objet d'un avenant permettant la mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté au réservataire, en tenant compte de l'évolution du parc (offre nouvelle, démolitions, vente) et des besoins de relogement (ANRU, ORCOD, LHI...), prévisions de vente et de mutations internes.

#### **Article 14 – Clause de révision**

La présente convention fait l'objet d'un avenant si le flux est actualisé à l'issue du bilan annuel. Si les parties décident de ne pas établir cet avenant les parties feront un état du fonctionnement de la convention lors de cette révision. Dans tous les cas la convention sera révisée tous les 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

#### **Article 15 – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES CANDIDATS À LA LOCATION**

La base légale est : l'exécution de mesures précontractuelles.

Le présent article sert à encadrer les traitements de données à caractère personnel effectués dans le cadre de la convention de réservation entre : La SIG et la ville de TROIS RIVIERES, ci-après « les Parties ».

Les termes employés dans le présent article relative à la protection des données ont la signification qui leur est donnée par le règlement général sur la protection des données n°2016/679, entré en application le 25 mai 2018 (RGPD), et la loi informatique et libertés n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée (conjointement « la Réglementation applicable en matière de protection des données personnelles »).

## 15-1 Description des traitements de données à caractère personnel

Dans le cadre de la convention de réservation, les Parties sont amenées à effectuer des traitements de données à caractère personnel :

1. Le réservataire oriente des candidats vers les logements réservés. Il est ainsi susceptible de traiter les données personnelles des candidats qui se révèlent nécessaires à la constitution des dossiers de demande et au dépôt des candidatures auprès de l'organisme qui propose les logements réservés. L'organisme qui propose les logements réservés est ainsi rendu destinataire des données personnelles des candidats qui sont communiquées par le réservataire.
2. L'organisme, qui propose les logements réservés, reçoit les différentes candidatures et traite les données personnelles pour sélectionner les candidats et procéder à l'attribution des logements.
3. L'organisme informe le réservataire des décisions d'attribution qui sont prises. Le réservataire est ainsi rendu destinataire des données personnelles relatives à la décision d'attribution qui est prise à l'égard des candidats qu'il a orienté.

Les données personnelles traitées dans le cadre des traitements décrits ci-dessus ne seront utilisées à aucune autre fin par les Parties, et notamment n'ont pas vocation à être exploitées commercialement, cédées ou revendues à des tiers sans l'accord explicite préalable de chacune des personnes concernées.

## 15-2. Obligations des Parties

À l'égard des traitements décrits ci-dessus, chaque partie définit de manière autonome les finalités et les moyens des traitements. Elles agissent ainsi en qualité de responsables de traitements distincts et s'engagent, au regard de cette qualité et des obligations qui l'accompagnent, à respecter la Réglementation applicable en matière de protection des données personnelles.

Les parties doivent notamment respecter, dans leur périmètre respectif de responsabilité, les obligations suivantes :

- Informer les candidats sur les modalités des traitements, conformément aux articles 13 et 14 du RGPD ;
- Assurer l'effectivité des droits des candidats en mettant en place des mesures appropriées pour qu'ils puissent exercer leurs droits et qu'ils reçoivent une réponse appropriée dans les délais légaux ;
- Avoir pris toutes les mesures de sécurité (techniques et organisationnelles) nécessaires à la protection des données, notamment lorsque les données personnelles sont échangées entre le réservataire et l'organisme gestionnaire des logements ;
- Archiver en base intermédiaire ou supprimer les données personnelles lorsque les objectifs des traitements sont atteints ;
- Tenir et mettre à jour régulièrement un registre des traitements des données personnelles ;
- Coopérer de bonne foi, et notamment lorsque survient une violation de données personnelles dans le périmètre de la convention de réservation.

Pour les violations de données personnelles qui interviennent dans le cadre des traitements de données décrits par la convention de réservation et la présente annexe, chaque responsable de traitement notifie l'autre de toute violation de données de données personnelles, dans un délai maximum de quarante-huit (48) heures après en avoir pris connaissance, par mail :

- Pour l'organisme gestionnaire : [dpd-om@cdc-habitat.fr](mailto:dpd-om@cdc-habitat.fr);
- Pour le réservataire de la ville de TROIS RIVIERES : [A renseigner](#)

Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au responsable de traitement, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente et/ou aux

personnes concernées.

Chacune des Parties est responsable de sa propre conformité à la Réglementation applicable en matière de protection des données personnelles. L'organisme gestionnaire des logements ne pourra pas être tenu responsable de la non-conformité du réservataire et ce dernier ne pourra pas, non plus, être tenu responsable de la non-conformité de l'organisme gestionnaire des logements.

Par ailleurs, dans le cadre de la conclusion et de la bonne exécution de la convention de réservation, chaque partie s'échange des données personnelles de personnes physiques agissant en qualité de points de contact, notamment de salariés, représentants ou mandataires, qu'elle traite en qualité de responsable de traitement. Il appartient à chaque partie d'informer ces personnes concernées, dont elle a communiqué les données personnelles, du traitement réalisé par l'autre partie ainsi que des stipulations du présent article.

Fait à,.....

le .....

**Pour l'organisme**

Olivier BAJARD

**Pour le réservataire**

Jean-Louis FRANCISQUE

**Annexes :**

Etat des lieux avec le réservataire

## **Etat des lieux du stock avec le réservataire Ville de TROIS RIVIERES**

**ENTRE :**

Ville de TROIS RIVIERES,

sis

Représentée par son Maire Jean-Louis FRANCISQUE, dûment habilité(e) à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « La collectivité »,

D'une part,

**ET :**

La Société Immobilière de la Guadeloupe, représentée par son directeur Général

Ci-après dénommée « le Bailleur »,

D'autre part,

Ensemble dénommées « les Parties ».

### **PREAMBULE**

L'article 114, IV, de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, a généralisé la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Ces dispositions prévoient que les conventions de réservations conclues avant la publication de la loi ELAN et qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logements doivent être mises en conformité, dans les conditions précisées par décret.

Ainsi, pris en application des dispositions de la Loi ELAN, 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 ce mode de gestion en flux. Il fixe les modalités de calcul du flux annuel, prévoit qu'une convention soit conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département, et détermine enfin les conditions dans lesquelles l'organisme bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires.

L'échéance initialement prévue par la Loi ELAN pour la mise en œuvre de cette réforme a été reportée de deux ans par la Loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, qui fixe l'échéance au 21 novembre 2023.

C'est dans ce contexte que les parties se sont rapprochées pour acter le recensement du parc.

Cette convention sera ensuite compétée par la signature d'une convention bilatérale définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux présents sur la commune.

#### ETAT DU STOCK DE LOGEMENT RESERVES PAR LA VILLE AU 31/12/2024

Résidence	Nombre de logements sur le programme	Nombre de réservations Ville	Date de mise en service	Durée du droit de réservation	Date etat du stock	Date de fin de droit de réservation	Durée restante de réservation
1134 LES ROCHES GRAVEES	22	12	01/08/1999	40	31/12/2024	01/08/2039	14
1156 LA FERTE	53	12	01/12/2001	40	31/12/2024	01/12/2041	16
1259 FOUR A CHAUX	70	2	01/04/2008	40	31/12/2024	01/04/2048	23
1361 LES CACAOYERS 1	30	3	01/11/2014	40	31/12/2024	01/11/2054	29
1362 LES CACAOYERS 2	32	3	01/12/2014	40	31/12/2024	01/12/2054	29
1363 LES CACAOYERS 3	36	4	01/12/2014	40	31/12/2024	01/12/2054	29
1364 LES CACAOYERS 4	24	3	01/01/2015	40	31/12/2024	01/01/2055	30
<b>Total général</b>	<b>267</b>	<b>39</b>					

Fait en double exemplaires, Le.....2025

La Ville

Le Bailleur

Jean-Louis FRANCISQUE

Olivier BAJARD



## Convention de réservation bilatérale n°...../2024

### Définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux

#### Du contingent de la ville de Trois-Rivières]

Entre :

Le bailleur social ci-après dénommé La SEMAG dont le siège social est situé à Lotissement Grand Camp la Rocade – BP 289 – Boisripeaux – 97182 LES ABYMES CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pointe-à-Pitre sous le numéro 342 763 968, représenté par son Directeur Général Henri LAVENTURE d'autre part, Désigné ci-dessous comme « l'organisme ».

Et :

Le réservataire ville de TROIS-RIVIERES,

Représenté par son Maire, Jean-Louis FRANCISQUE

« Le réservataire »

#### Article 1 – Objet de la présente convention

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa 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 de l'organisme implanté sur le territoire de la ville de Fort-de-France. La présente convention annule et remplace l'ensemble des conventions de réservation éventuellement conclus antérieurement entre les deux parties.

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 permettront au réservataire d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées au troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 du CCH sur le territoire.

La présente convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont les flux annuels de logements exprimés en pourcentage, de façon compatible avec les orientations définies en la matière et selon les territoires dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL) lorsqu'elle s'applique et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution (CIA) lorsqu'elle existe.

Cette convention de réservation porte sur une assiette de logements soumis à gestion en flux et l'affectation d'un 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.

Le périmètre géographique concerné par la présente convention est : la ville de Trois-Rivières

## Article 2 – Modalités d’application de la gestion en flux

### 2.1. Détermination du patrimoine à considérer pour le calcul des flux :

Il s’agit de l’ensemble des logements locatifs du bailleur dont on soustrait les logements réservés par la Défense nationale, la sécurité intérieure et les établissements publics de santé qui restent gérés en stock.

Le parc de référence est le patrimoine conventionné au 1er janvier de l’année N.

La gestion en flux s’applique sur « l’ensemble du patrimoine locatif social », l’ensemble des logements conventionnés ou financé avec le concours de l’état.

Le parc de référence est celui résultant de la dernière base RPLS disponible (LLTS, LLS, PLS).

La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel de logement est l’année civile.

Ce patrimoine est composé des logements :

- conventionnés ouvrant droit à l’aide au logement (AL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logement locatif social (LLS),
- et appartenant aux organismes ou gérés par ceux-ci.

Les logements-foyers et les résidences universitaires, les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure ainsi que les logements réservés par les établissements publics de santé sont exclus de la gestion en flux.

Les logements non-conventionnés (PLI et libres) ne faisant pas l’objet de réservations au sens de l’article R.441-1 du CCH sont exclus. Il en est de même pour les logements ANAH qui sont des logements conventionnés.

Les logements destinés à la vente ou à la démolition doivent également être retirés de patrimoine à considérer pour le calcul du flux :

<b>Nombre de logements au 1<sup>er</sup> janvier (base RPLS)</b>	<b>4054</b>
Sécurité intérieure	0
Défense nationale	0
Etablissement publics de santé	0
Ventes	0
Démolitions	0
<b>TOTAL (Stock de logement soumis à la gestion en flux)</b>	<b>4054</b>

### 2.2. Détermination du flux annuel de logements qui sera réparti entre réservataires :

Il est appliqué à ce stock de logements un taux de rotation prévisionnel pour obtenir un flux annuel de logements libérés dans le parc existant et destinés à la relocation.

La règle de gestion pour définir le taux de rotation est le rapport entre nombre de sorties de locataire et nombre de logements occupés « en début de période » ; ainsi les livraisons neuves se trouvent exclue du calcul.

Il est précisé que le calcul du taux de rotation ne tient pas compte des logements défense et sécurité intérieur.

Le taux de rotation moyen sur les trois dernières années, sur le territoire de la Guadeloupe est de : 7,28%

## Article 3 - Le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux en année 2024

Il convient pour ce calcul de multiplier le stock de logement (cf art 2.1) par le taux de rotation

<b>Stock de logement (cf art. 2.1)</b>	<b>4054</b>
Flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux (Stock de logement * Taux de rotation)	<b>4054 * 7,28% = 295,13</b>

De ce flux disponible, il est retiré les relogements, et les logements mobilisés prévus pour les mutations internes.

<b>Flux prévisionnel</b>	<b>295,13</b>
Logements destinés aux relogements dans le cadre des opérations de relogement ANRU ou réhabilitation	24
Logements mobilisés pour des opérations de relogement	0

ORCOD	
Logements mobilisés pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne (CIL) ou risques naturels menaçant les vies humaines	0
Logements mobilisés pour répondre à des demandes de mutations internes	30
<b>TOTAL (flux à répartir entre réservataire)</b>	<b>241,13</b>

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle se fera en fonction du bilan annuel

Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération.

Le bailleur devra fournir ces données au plus tard le 28 février de chaque année.

#### Article 4 - Flux de logements affectés au réservataire sur le patrimoine soumis à gestion en flux (hors programme(s) neuf(s) de l'année et opération acquisition / amélioration de l'année)

Il est précisé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux. Ils intégreront l'assiette lors de son actualisation, à l'occasion des bilans annuels.

Pour l'année [2024], [2025], et [2026], l'organisme s'engage à affecter au réservataire 0,17% du flux annuel de logement précité, soit un taux de réservation de 10% sur le territoire de la commune.

Ce pourcentage correspondant aux droits actuels découlant des conventions de réservation en vigueur avant le passage en gestion en flux.

Le bailleur s'engage, si nécessaire, à réévaluer ce pourcentage à l'issue du bilan annuel.

#### Article 5 - Modalités de répartition des flux de logements entre réservataires

Le 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, 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 (1er 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 cadres.

Le 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.

Le bailleur veille à préserver les proportions de logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés aux différents réservataires. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

#### Article 6 - Durée de la présente convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la signature de la présente convention. Notons que les droits de réservation « s'éteignent » à l'échéance de la durée contractuelle financière (garantie d'emprunt, durée du prêt...)

#### Article 7 – 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 (gestion 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.

### **Volumétrie des réservations**

Le 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 du financement accordé, de leurs besoins respectifs, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement. Des échanges pour des ajustements de l'affectation des logements en fonction des candidats potentiels du réservataire seront programmés. A défaut d'accord entre les différentes parties, le bailleur tranchera selon ses objectifs de peuplement. Les modalités de mise en service sont prévues dans la convention d'emprunt / subvention.

### **Article 8 - Désignation des candidats à la location**

Le bailleur opère dans le cas d'une gestion déléguée la désignation des candidats pour le compte du réservataire et rend compte tous les semestres du bilan de ces désignations, dans le respect de la règlementation en vigueur, des priorités nationales, orientations d'attribution définies par la CIA de l'EPCI (lorsqu'elle existe) et du règlement de la commission d'attribution.

En début d'année, le réservataire exprimera son besoin au bailleur, par la transmission d'un vivier de demandes qualifiée par ses soins, pour exploitation sur son contingent réservataire. Le vivier pourra être complété où ajuster selon l'évolution du besoin.

#### **Processus de qualification de la demande par le réservataire :**

- Enregistrement des dossiers et intégration des pièces justificatives des demandeurs sur le SNE
- Vérification de la cohérence de la saisie au regard des pièces justificatives et des besoins exprimés par les demandeurs (ex : typologie, choix de quartier...)
- Repérage des ménages prioritaires et demande de leur labélisation à la DEAL
- Transmission du numéro SYPO au bailleur

En cas d'insuffisance de candidatures ou pour satisfaire aux obligations réglementaires, le bailleur peut compléter le vivier à partir du fichier unique départemental (SNE).

Le 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, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement.

### **Article 9 - Décompte du flux**

L'obligation du bailleur est réputée tenue et sera comptabilisée dans ses objectifs lorsque l'attribution en CALEOL est suivie d'une signature du bail. Les attributions non suivies d'une signature de baux et présentées lors du bilan annuel, pourront également être comptabilisées.

### **Article 10 - Contrat de bail et occupation du logement**

Le contrat de location est conclu directement entre le bailleur et le candidat désigné.

Le réservataire n'a pas de lien entre la fonction professionnelle et le logement qui n'est pas un logement de fonction ni un accessoire au contrat de travail. Le réservataire n'intervient pas dans la conclusion ou la résiliation du contrat de location.

Les rapports entre le bailleur et le locataire se poursuivront dans les mêmes conditions que pour les autres locataires sans que le réservataire ait à intervenir pour quelque motif que ce soit.

Aucun frais de dossier, frais annexes, frais d'agence, ne seront réclamés au candidat pour l'établissement du bail.

L'organisme exerce tous les droits de propriété que la loi et l'engagement de location lui confèrent. Il peut notamment, en cas de non-paiement par le locataire de tout ou partie des sommes dues au titre de l'engagement de location et plus généralement en cas d'inexécution par le locataire de ses obligations locatives, demander la résiliation de l'engagement de location par voie judiciaire.

A l'expiration de la durée de la présente convention, les baux en cours se poursuivent.

#### Article 11- Vente de l'immeuble ou aliénation des droits réels

Le bailleur peut vendre les immeubles de son parc objet des droits de réservation sans que le réservataire ait à intervenir pour quelque motif que ce soit, l'obligation vis à vis du réservataire.

#### Article 12 - 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.

#### Article 13 – BILAN

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués en CALEOL au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation (hors et en quartier politique de la ville), commune et période de construction.

Au vu des éléments du bilan réalisé au plus tard le 28 février, la présente convention peut faire l'objet d'un avenant permettant la mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté au réservataire, en tenant compte de l'évolution du parc (offre nouvelle, démolitions, vente) et des besoins de relogement (ANRU, ORCOD, LHI...), prévisions de vente et de mutations internes.

#### Article 14 – Clause de révision

La présente convention fait l'objet d'un avenant si le flux est actualisé à l'issue du bilan annuel. Si les parties décident de ne pas établir cet avenant les parties feront un état du fonctionnement de la convention lors de cette révision. Dans tous les cas la convention sera révisée tous les 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

#### Article 15 – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES CANDIDATS À LA LOCATION

Lors du processus d'orientation de candidats et d'attribution de logement, il est identifié trois phases requérant des échanges de données à caractère personnel :

- 1 L'orientation de candidats par le réservataire vers l'organisme et la constitution du dossier de candidature à l'attribution d'un logement avec les informations utiles ;
- 2 L'organisation de la phase de sélection des candidats et la décision d'attribution (correspondant à la CALEOL pour le logement conventionné ou financé avec le concours de l'état) ;
- 3 La notification de l'attribution.

Les traitements sur données personnelles requis par ces finalités sont soumis au respect de la réglementation en la matière et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données personnelles (dit RGPD) et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée en 2019 relative à l'informatique et aux libertés.

##### 15.1 – Responsabilités de l'organisme gestionnaire et du réservataire

Au titre du RGPD (article 26), lors de la phase d'orientation des candidats et d'attribution de logements, l'organisme gestionnaire et le réservataire sont « Responsables conjoints du traitement » des données personnelles des candidats à la location.

Ils déterminent conjointement les moyens et finalités des traitements mis en œuvre dans le cadre de la présente convention de réservation. Les responsabilités spécifiques sur données personnelles de chacun sont circonscrites aux responsabilités conventionnelles respectives.

Ils assurent solennellement avoir défini leurs obligations respectives aux fins d'assurer le respect des exigences de la réglementation en vigueur, y compris dans le cas où ils délègueraient à des sous-traitants sur données personnelles certains des traitements liés aux finalités précitées.

Les termes « données personnelles », « Responsable du traitement », « Responsable conjoint du traitement », « Sous-traitant » et « Personnes concernées » employés ont la signification qui leur est donnée par la réglementation sur la protection des données personnelles.

### 15.2 – Finalités et traitements mis en œuvre

**Les finalités sont :** les échanges d'informations entre réservataire et gestionnaire durant les phases d'orientation des candidats et d'attribution des logements.

**Les traitements nécessaires à ces finalités peuvent concerter :**

- La proposition de différents candidats par le réservataire, comprenant la transmission de l'identité et éventuellement de certaines informations nécessaires au dossier d'instruction, y compris les souhaits des candidats, des données sociales économiques et divers justificatifs ;
- La demande aux candidats soit par l'organisme soit par le réservataire de constituer leurs dossiers et d'en transmettre les données ;
- L'aide apportée aux candidats lors de la constitution de leurs dossiers par le réservataire ou l'organisme ;
- La notification par l'organisme gestionnaire au réservataire de toute problématique liée à la candidature (ex : dossier incomplet, refus du candidat avant l'attribution, etc.) ;
- La transmission éventuelle de bons de visite aux candidats par le réservataire ou l'organisme ;
- L'organisation éventuelle de visites des logements ;
- L'organisation de la phase d'attribution (CALEOL pour les logements conventionnés) et la diffusion des informations nécessaires pour l'instruction des dossiers (transmission des listes de candidats, etc.) ;
- La notification au réservataire par l'organisme de la décision d'attribution prise par la CALEOL (logements réglementés) ou par le gestionnaire (logements non réglementés).

**Les personnes concernées sont :** les candidats à la location.

**Les données personnelles traitées sont :**

- Pour le logement réglementé :
  - o les informations renseignées dans le CERFA et les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat;
  - o ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de visites.
- Pour le logement non réglementé :
  - o les informations contenues dans les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat et encadrées par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 ;
  - o ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de visites.

**La base légale est :** l'exécution de mesures précontractuelles.

**Les destinataires des données personnelles sont :** les deux Responsables conjoint de traitement, ainsi que :

- corrélativement pour la phase d'attribution les autres organismes participants (ils ne sont pas liés par la présente clause) ;
- les Sous-traitants sur données personnelles de l'un ou l'autre des Responsables conjoints du traitement ;
- les tiers autorisés.

**15.3 - Protection des données personnelles par les Responsables conjoints du traitement**

Chaque Responsable conjoint du traitement est responsable de sa propre conformité au titre du RGPD. L'organisme gestionnaire ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité du réservataire et ce dernier ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité de l'organisme.

Chaque Responsable conjoint du traitement s'engage à :

- Respecter ses obligations sous la réglementation en vigueur concernant la protection des données personnelles ;
- Informer les occupants sur les modalités du traitement, y compris sur les grandes lignes des présentes clauses, et au regard des droits dont ils disposent ;
- Assurer l'effectivité des droits des Personnes concernées en mettant en place des mesures appropriées pour qu'elles puissent exercer leurs droits, dans la limite des données traitées par chacun des responsables de traitement pour ses propres responsabilités ;
- Avoir pris toutes les mesures de sécurité et organisationnelle nécessaires à la protection des données ;
- Archiver les données personnelles en base intermédiaire à l'issue des finalités sus énoncées et dans des conditions de sécurité adéquates, avec des accès très restreints à certains collaborateurs et pour une durée proportionnée et limitée qui ne saurait excéder la durée légale ou réglementaire liée à chacune des obligations légales affectées à chaque traitement sur données personnelles ;
- Tenir et mettre à jour régulièrement des registres de traitement réglementaires ;
- Coopérer de bonne foi avec l'autre Responsable conjoint du traitement, et notamment concernant toutes questions de sécurité comme de violation de données.

**Pour les violations de données personnelles dans le cadre des échanges liés aux finalités décrises :**

Le Responsable conjoint du traitement notifie à l'autre Responsable conjoint du traitement toute violation de données à caractère personnel dans un délai maximum de vingt-quatre (24) heures après en avoir pris connaissance et par le moyen suivant : [email à la personne désignée par l'autre Responsable conjoint du traitement]. Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au Responsable du traitement, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente.

Si le Responsable conjoint du traitement concerné est légalement tenu de déclarer cette violation à son Autorité nationale de contrôle (CNIL en France) ou aux personnes concernées, il en informera l'autre Responsable conjoint du traitement.

Fait aux Abymes,

Le

Pour l'organisme

Pour le réservataire

**Annexes :**

Etat des lieux avec le réservataire

Mise en service de programmes immobiliers

Assiette prévisionnelle

Indicateurs du bilan





**Groupe ActionLogement**  
*l'espace logement, espace de vie*



## Convention de réservation bilatérale n°..../2024

### Définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent

#### Ville de Trois-Rivières au sein du parc social de SIKOA

Entre :

**LA SOCIÉTÉ ANONYME D'H.L.M. DE LA GUADELOUPE**, dénommée **SIKOA**, au capital de 28 442 256,30 €  
- RCS Pointe-à-Pitre - APE 6820A - TMC 303 121 255 - N° gestion 73 B 110, ayant son siège social à  
POINTE-A-PITRE (97110) Résidence Vatable - Bat. E 6<sup>ème</sup> Etage.

Désigné ci-dessous comme « l'organisme », et représenté par Monsieur Nicolas GIGOT, Directeur  
Général habilité à signer la présente convention,

Et :

Le réservataire ville de TROIS RIVIERES,

Représenté par le Maire, Monsieur Jean Louis FRANCISQUE

#### Article 1 – Objet de la présente convention

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa 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 de l'organisme implanté sur le département de la GUADELOUPE. La présente convention annule et remplace l'ensemble des conventions de réservation éventuellement conclus antérieurement entre les deux parties.

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 permettront au réservataire d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées au troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 du CCH sur le territoire.

La présente convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont les flux annuels de logements exprimés en pourcentage, de façon compatible avec les orientations définies en la matière et selon les territoires dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CLL) lorsqu'elle s'applique et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution (CIA) lorsqu'elle existe.

Cette convention de réservation porte sur une assiette de logements soumis à gestion en flux et l'affectation d'un 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.

Le périmètre géographique concerné par la présente convention est : le département de la Guadeloupe.

## Article 2 – Modalités d’application de la gestion en flux

### **2.1. Détermination du patrimoine à considérer pour le calcul des flux :**

Il s'agit de l'ensemble des logements locatifs du bailleur dont on soustrait les logements réservés par la Défense nationale, la sécurité intérieure et les établissements publics de santé qui restent gérés en stock.

Le parc de référence est le patrimoine conventionné au 1er janvier de l'année N.

La gestion en flux s'applique sur « l'ensemble du patrimoine locatif social », l'ensemble des logements conventionnés ou financé avec le concours de l'état.

Le parc de référence est celui résultant de la dernière base RPLS disponible (LLTS, LLS, PLS).

La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel de logement est l'année civile.

Ce patrimoine est composé des logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide au logement (AL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux,
- et appartenant aux organismes ou gérés par ceux-ci.

Les logements-foyers et les résidences universitaires, les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure ainsi que les logements réservés par les établissements publics de santé sont exclus de la gestion en flux.

Les logements non-conventionnés (PLI et libres) ne faisant pas l'objet de réservations au sens de l'article R.441-1 du CCH sont exclus. Il en est de même pour les logements ANAH qui sont des logements conventionnés.

Les logements destinés à la vente ou à la démolition doivent également être retirés de patrimoine à considérer pour le calcul du flux :

Nombre de logements au 1 <sup>er</sup> janvier 2023 (base RPLS)	7268
Sécurité intérieure	0
Défense nationale	0
Etablissement publics de santé	0
Ventes	50
Démolitions	746
<b>TOTAL (Stock de logement soumis à la gestion en flux)</b>	<b>6472</b>

## **2.2. Détermination du flux annuel de logements qui sera réparti entre réservataires :**

Il est appliqué à ce stock de logements un taux de rotation prévisionnel pour obtenir un flux annuel de logements libérés dans le parc existant et destinés à la relocation.

La règle de gestion pour définir le taux de rotation est le rapport entre nombre de sorties de locataire et nombre de logements occupés « en début de période » ; ainsi les livraisons neuves se trouvent exclues du calcul.

Il est précisé que le calcul du taux de rotation ne tient pas compte des logements défense et sécurité intérieur.

Le taux de rotation moyen sur les trois dernières années est de : 6.27%

### **Article 3 - Le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux en année 2023**

Il convient pour ce calcul de multiplier le stock de logement (cf art 2.1) par le taux de rotation

<b>Stock de logement (cf art. 2.1)</b>	<b>6472</b>
Flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux (Stock de logement * Taux de rotation)	<b>6472* 6.27 = 406</b>

De ce flux disponible, il est retiré les relogements, et les logements mobilisés prévus pour les mutations internes.

<b>Flux prévisionnel</b>	<b>406</b>
Logements destinés aux relogements dans le cadre des opérations de relogement ANRU ou réhabilitation	70
Logements mobilisés pour des opérations de relogement ORCOD	0
Logements mobilisés pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne (CIL) ou risques naturels menaçant les vies humaines	0
Logements mobilisés pour répondre à des demandes de mutations internes	69
<b>TOTAL (flux à répartir entre réservataire)</b>	<b>267</b>

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle se fera en fonction du bilan annuel.

Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération.

Le bailleur devra fournir ces données au plus tard le 28 février de chaque année.

#### Article 4 - Flux de logements affectés au réservataire sur le patrimoine soumis à gestion en flux (hors programme(s) neuf(s) de l'année et opération acquisition / amélioration de l'année)

Il est précisé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux. Ils intégreront l'assiette lors de son actualisation, à l'occasion des bilans annuels.

Pour l'année 2024, 2025, et 2026, l'organisme s'engage à affecter au réservataire **0.04% du flux annuel** de logement précité, soit **un taux de réservation de 9% sur le territoire correspondant à 1 lot**.

Ce pourcentage correspondant aux droits actuels découlant des conventions de réservation en vigueur avant le passage en gestion en flux.

Le bailleur s'engage, si nécessaire, à réévaluer ce pourcentage à l'issue du bilan annuel.

#### Article 5 - Modalités de répartition des flux de logements entre réservataires

Le 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, 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 (1er 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 cadres.

Le 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.

Le bailleur veille à préserver les proportions de logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés aux différents réservataires. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

#### Article 6 - Durée de la présente convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la signature de la présente convention. Notons que les droits de réservation « s'éteignent » à l'échéance de la durée contractuelle financière (garantie d'emprunt, durée du prêt...)

#### Article 7 – 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 (gestion 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.

## Volumétrie des réservations

Le 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 du financement accordé, de leurs besoins respectifs, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement. Des échanges pour des ajustements de l'affectation des logements en fonction des candidats potentiels du réservataire seront programmés. A défaut d'accord entre les différentes parties, le bailleur tranchera selon ses objectifs de peuplement. Les modalités de mise en service sont prévues dans la convention d'emprunt / subvention.

## Article 8 - Désignation des candidats à la location

Le bailleur opère dans le cas d'une gestion déléguée la désignation des candidats pour le compte du réservataire et rend compte tous les semestres du bilan de ces désignations, dans le respect de la réglementation en vigueur, des priorités nationales, orientations d'attribution définies par la CIA de l'EPCI (lorsqu'elle existe) et du règlement de la commission d'attribution.

En début d'année, le réservataire exprimera son besoin au bailleur, par la transmission d'un vivier de demandes qualifiée par ses soins, pour exploitation sur son contingent réservataire. Le vivier pourra être complété où ajuster selon l'évolution du besoin.

### **Processus de qualification de la demande par le réservataire :**

- Enregistrement des dossiers et intégration des pièces justificatives des demandeurs sur le SNE
- Vérification de la cohérence de la saisie au regard des pièces justificatives et des besoins exprimés par les demandeurs (ex : typologie, choix de quartier...)
- Repérage des ménages prioritaires et demande de leur labélisation à la DEAL
- Transmission du numéro SYPLO au bailleur

En cas d'insuffisance de candidatures ou pour satisfaire aux obligations réglementaires, le bailleur peut compléter le vivier à partir du fichier unique départemental (SNE).

Le 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, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement.

## Article 9 - Décompte du flux

L'obligation du bailleur est réputée tenue et sera comptabilisée dans ses objectifs lorsque l'attribution en CALEOL est suivie d'une signature du bail. Les attributions non suivies d'une signature de baux et présentées lors du bilan annuel, pourront également être comptabilisées.

## Article 10 - Contrat de bail et occupation du logement

Le contrat de location est conclu directement entre le bailleur et le candidat désigné.

Le réservataire n'a pas de lien entre la fonction professionnelle et le logement qui n'est pas un logement de fonction ni un accessoire au contrat de travail. Le réservataire n'intervient pas dans la conclusion ou la résiliation du contrat de location.

Les rapports entre le bailleur et le locataire se poursuivront dans les mêmes conditions que pour les autres locataires sans que le réservataire ait à intervenir pour quelque motif que ce soit.

Aucun frais de dossier, frais annexes, frais d'agence, ne seront réclamés au candidat pour l'établissement du bail.

L'organisme exerce tous les droits de propriété que la loi et l'engagement de location lui confèrent. Il peut notamment, en cas de non-paiement par le locataire de tout ou partie des sommes dues au titre de l'engagement de location et plus généralement en cas d'inexécution par le locataire de ses obligations locatives, demander la résiliation de l'engagement de location par voie judiciaire.

A l'expiration de la durée de la présente convention, les baux en cours se poursuivent.

#### **Article 11- Vente de l'immeuble ou aliénation des droits réels**

Le bailleur peut vendre les immeubles de son parc objet des droits de réservation sans que le réservataire ait à intervenir pour quelque motif que ce soit, l'obligation vis à vis du réservataire.

#### **Article 12 - 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.

#### **Article 13 – BILAN**

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués en CALEOL au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation (hors et en quartier politique de la ville), commune et période de construction.

Au vu des éléments du bilan réalisé au plus tard le 28 février, la présente convention peut faire l'objet d'un avenant permettant la mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté au réservataire, en tenant compte de l'évolution du parc (offre nouvelle, démolitions, vente) et des besoins de relogement (ANRU, ORCOD, LHI...), prévisions de vente et de mutations internes.

#### **Article 14 – Clause de révision**

La présente convention fait l'objet d'un avenant si le flux est actualisé à l'issue du bilan annuel. Si les parties décident de ne pas établir cet avenant les parties feront un état du fonctionnement de la convention lors de cette révision. Dans tous les cas la convention sera révisée tous les 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

## Article 15 – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES CANDIDATS À LA LOCATION

**La base légale est :** l'exécution de mesures précontractuelles.

Le présent article sert à encadrer les traitements de données à caractère personnel effectués dans le cadre de la convention de réservation entre : La SIG et la ville de Basse Terre, ci-après « les Parties ».

Les termes employés dans le présent article relative à la protection des données ont la signification qui leur est donnée par le règlement général sur la protection des données n°2016/679, entré en application le 25 mai 2018 (RGPD), et la loi informatique et libertés n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée (conjointement « la Réglementation applicable en matière de protection des données personnelles »).

### **15-1 Description des traitements de données à caractère personnel**

Dans le cadre de la convention de réservation, les Parties sont amenées à effectuer des traitements de données à caractère personnel :

1. Le réservataire oriente des candidats vers les logements réservés. Il est ainsi susceptible de traiter les données personnelles des candidats qui se révèlent nécessaires à la constitution des dossiers de demande et au dépôt des candidatures auprès de l'organisme qui propose les logements réservés. L'organisme qui propose les logements réservés est ainsi rendu destinataire des données personnelles des candidats qui sont communiquées par le réservataire.
2. L'organisme, qui propose les logements réservés, reçoit les différentes candidatures et traite les données personnelles pour sélectionner les candidats et procéder à l'attribution des logements.
3. L'organisme informe le réservataire des décisions d'attribution qui sont prises. Le réservataire est ainsi rendu destinataire des données personnelles relatives à la décision d'attribution qui est prise à l'égard des candidats qu'il a orienté.

Les données personnelles traitées dans le cadre des traitements décrits ci-dessus ne seront utilisées à aucune autre fin par les Parties, et notamment n'ont pas vocation à être exploitées commercialement, cédées ou revendues à des tiers sans l'accord explicite préalable de chacune des personnes concernées.

### **15-2. Obligations des Parties**

À l'égard des traitements décrits ci-dessus, chaque partie définit de manière autonome les finalités et les moyens des traitements. Elles agissent ainsi en qualité de responsables de traitements distincts et s'engagent, au regard de cette qualité et des obligations qui l'accompagnent, à respecter la Réglementation applicable en matière de protection des données personnelles.

Les parties doivent notamment respecter, dans leur périmètre respectif de responsabilité, les obligations suivantes :

- Informer les candidats sur les modalités des traitements, conformément aux articles 13 et 14 du RGPD ;
- Assurer l'effectivité des droits des candidats en mettant en place des mesures appropriées pour qu'ils puissent exercer leurs droits et qu'ils reçoivent une réponse appropriée dans les délais légaux ;

- Avoir pris toutes les mesures de sécurité (techniques et organisationnelles) nécessaires à la protection des données, notamment lorsque les données personnelles sont échangées entre le réservataire et l'organisme gestionnaire des logements ;
- Archiver en base intermédiaire ou supprimer les données personnelles lorsque les objectifs des traitements sont atteints ;
- Tenir et mettre à jour régulièrement un registre des traitements des données personnelles ;
- Coopérer de bonne foi, et notamment lorsque survient une violation de données personnelles dans le périmètre de la convention de réservation.

Pour les violations de données personnelles qui interviennent dans le cadre des traitements de données décrits par la convention de réservation et la présente annexe, chaque responsable de traitement notifie l'autre de toute violation de données personnelles, dans un délai maximum de quarante-huit (48) heures après en avoir pris connaissance, par mail :

- Pour l'organisme gestionnaire : commercialisation@sikoa.fr
- Pour le réservataire : de la ville de Trois-Rivières

Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au responsable de traitement, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente et/ou aux personnes concernées.

Chacune des Parties est responsable de sa propre conformité à la Réglementation applicable en matière de protection des données personnelles. L'organisme gestionnaire des logements ne pourra pas être tenu responsable de la non-conformité du réservataire et ce dernier ne pourra pas, non plus, être tenu responsable de la non-conformité de l'organisme gestionnaire des logements.

Par ailleurs, dans le cadre de la conclusion et de la bonne exécution de la convention de réservation, chaque partie s'échange des données personnelles de personnes physiques agissant en qualité de points de contact, notamment de salariés, représentants ou mandataires, qu'elle traite en qualité de responsable de traitement. Il appartient à chaque partie d'informer ces personnes concernées, dont elle a communiqué les données personnelles, du traitement réalisé par l'autre partie ainsi que des stipulations du présent article.

Fait à, Pointe à Pitre

Le 19 juin 2025

Pour l'organisme

Pour le réservataire

La Ville de Trois-Rivières

**Annexes :****Annexe 1 : voir pièce jointe****Annexe 2 : Indicateur du Bilan : L'évaluation annuelle de la convention**

Cette évaluation sera réalisée sur la base d'un bilan de l'année écoulée, faisant apparaître a minima :

- Les attributions de logement réalisées dans le flux, par réservataire, par public (prioritaires, 1er quartile), par typologie de logement, type de financement, localisation (EPCI et commune, hors/en QPV), pourcentage de logement neufs.
- les attributions de logement réalisées hors du flux.

L'objectif de ce bilan qualitatif et quantitatif de la gestion en flux (objectivé et documenté) consiste à :

- Examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc ;
- Veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer ;
- Questionner le taux de refus des demandeurs post attributions ;
- Questionner la procédure de mise à disposition des logements (mode de gestion).

À la suite du bilan, s'il apparaît que le bailleur n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre la collectivité et le bailleur afin d'en établir les raisons et définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.