

Mise en ligne le 18-03-24 jusqu'au 18-05-24

DELIBERATION DU BUREAU DU 11 MARS 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le 11 mars 2024 à 16H30, les membres du Bureau se sont réunis dans les locaux de Morbihan Habitat, 4 Boulevard Leclerc à LORIENT, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 01 mars 2024.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M. David ROBO (visio conférence) M. Fabrice LOHER M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Marie-Hélène HERRY (visio conférence) Excusée ayant donné pouvoir : Mme Yolande HANVIC (pouvoir à Mme LE PAPE)	DELIBERATION N°15.BU-2024-03-11	
	MULTI-SITES	Convention de réservation Action Logement Service

Les lois E.L.A.N. et 3DS ont généralisé le passage à la gestion en flux des droits de réservation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des réservataires.

Pour rappel cette mesure est applicable depuis novembre 2023.

Hors réservation Préfectorale, dont la réservation est en cours de signature, Action Logement Services reste notre plus important réservataire.

La signature de la convention de gestion en flux avec Action Logement Service présuppose une phase de décompte de ces droits et de concertation avec les services d'ALS.

Cette phase est contractualisée au sein d'une convention dite "d'inventaire et de conversion des droits".

En pratique le nombre de droits historiquement acquis est converti en pourcentage de réservations possibles sur l'année N en fonction du taux de rotation de l'année N-1.

La convention de conversion soumise à votre approbation reprend les données agrégées des 3 ex-organismes au titre de l'année 2022.

Elle vise ainsi à répertorier l'ensemble des droits dans les conventions existantes en tenant compte de leur durée restant à échoir et à les convertir en droit unique.

Le taux de rotation du bailleur vient ensuite chiffrer le nombre de droits uniques dont dispose annuellement Action Logement Services.

En l'état des données constatées il ressort une valorisation possible de 3955 droits uniques (nomination pour un tour) sur l'ensemble de notre patrimoine.

Le taux de rotation moyen en 2022 étant de 8,80 % à l'échelle de Morbihan Habitat, le nombre de droits uniques annuel en gestion en flux au profit d'Action Logement Services est donc estimé à 315 droits uniques en 2024 soit 15 % des attributions.

La signature de cette convention de conversion sera suivie de la signature de la convention de gestion en flux qui posera le mode opératoire de nos échanges pratiques avec ALS (délais de proposition, interlocuteurs, modalités de transmission, de mise à disposition des logements neufs...).

Cette dernière a fait l'objet d'une écriture commune dans le cadre de l'A.R.O. Bretagne et Pays de la Loire.

Le Bureau, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE, adopte la convention d'inventaire et de conversion jointe en annexe.



Convention d'inventaire et de conversion du contingent de logements réservés par Action Logement Services

ENTRE :

ACTION LOGEMENT SERVICES, Société par Actions Simplifiée, au capital de 20 000 000 d'euros, dont le siège social est sis 21, quai d'Austerlitz - 75013 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 824 541 148, représentée par **David DELAGE**, en sa qualité de Directeur Général Délégué, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « **ALS** »,

D'une part,

ET :

XXXXXXX, **XXXXXXXXXX**, au capital de **XXXXXX** d'euros, dont le siège social est sis **XXXXXXXXXXXX**, immatriculée au RCS de **XXXXXX** sous le numéro **XXXXXX**, représentée par **XXXXXXXXXX**, en sa qualité de **XXXXXXXXXXXXXXXX**, dûment habilité(e) à l'effet des présentes

Ci-après dénommée « **le Bailleur** »,

D'autre part,

Ensemble dénommées « **les Parties** ».

Mise en ligne le 18-03-24 jusqu'au 18-05-24

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 organiser, dans une première étape, le recensement et la conversion des stocks de droits réservés entre le Bailleur et ALS.

ACTION LOGEMENT

Fort de la création du Groupe voulue par les partenaires sociaux, Action Logement est devenue aujourd'hui un acteur incontournable de la politique du logement au service des entreprises et des salariés.

Le Groupe acteur de premier plan de l'économie sociale, dispose désormais d'outils complémentaires et puissants :

- Un pôle « services » dédié aux besoins des salariés pour rapprocher le logement de l'emploi, et financer le logement et les politiques publiques du logement. Ce pôle regroupe Action Logement Services (ALS) et ses filiales, ainsi que l'APAGL.
- Un pôle « immobilier » qui produit directement une offre de logements diversifiée pour loger les salariés. Ce pôle est composé d'Action Logement Immobilier (ALI) et ses filiales immobilières, ainsi que de l'Association Foncière Logement (AFL).

S'appuyant sur la force du Groupe ainsi constitué, les partenaires sociaux ont souhaité qu'il se positionne résolument comme initiateur des actions à déployer au plus près des territoires pour faciliter l'emploi par le logement, en cohérence avec les politiques locales de l'Habitat, portées par les collectivités locales compétentes.

L'ancrage territorial est en effet un axe fondateur du déploiement de l'action du Groupe en faveur du logement et de l'emploi.

- Il est porté par les Comités régionaux et territoriaux (CRAL et CTAL) qui sont la représentation politique des partenaires sociaux dans les régions et territoires.
- Il détermine la pertinence et l'agilité des actions au service des besoins diversifiés des salariés et des entreprises sur les territoires, en interaction avec les collectivités qui conduisent localement les politiques de l'emploi et du logement.

Tous ces engagements sont partagés par les entités du Groupe Action Logement, dont le réservataire Action Logement Services, présent à la convention.

LE BAILLEUR

XXXXX

Présentation de votre entité.....

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Objet de la convention

L'article 5 du Décret du 20 février 2020 prévoit que les conventions de réservation de logements locatifs sociaux qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logements, doivent être mises en conformité, avec les dispositions des articles L. 441-1-1 et R. 441-5 à R. 441-5-4 du CCH.

Ce même article 5 du Décret prévoit que les parties peuvent s'accorder sur les modalités du passage en flux annuel de logements réservés.

Par conséquent, la convention a pour objet de :

- Recenser préalablement le contingent de logements réservés par ALS en droit de suite et en droit unique à la date du **31/12/2022**,
- Convertir les droits de suite en droits uniques pour arrêter un premier volume global de logements réservés par ALS.

Les droits de suite des structures collectives n'entrent pas dans le champ d'application de cette convention.

Les parties conviennent de reporter à une convention ultérieure les conditions et les modalités de la gestion en flux annuel des droits réservés par département.

ARTICLE 2 – Modalités d'inventaire du contingent des logements réservés par Action Logement Services (droits de suites et droits uniques) et de la conversion des droits de suite en droits uniques

Les Parties s'accordent sur les modalités conventionnelles pour convertir le stock de logements réservés en droit de suite par ALS dans le patrimoine du bailleur.

Le détail de cet inventaire par nature de droits est annexé à la présente convention.

2.1 Inventaire des logements réservés par ALS en droits de suite et en droits uniques

Cet inventaire est constitué par l'ensemble des droits réservés à date, à savoir :

- Les droits de suite en cours au titre des opérations engagées et livrées, à convertir en droits uniques,
- Les droits de suite des conventions de parc non soldées, à convertir en droits uniques,
- Les droits uniques des conventions de parc non soldées,
- L'ensemble des droits de suite et droits uniques « premiers tours » (programmes neufs) au titre des opérations engagées et non encore livrées à date, y compris les contreparties obtenues au titre des financements du Nouveau Programme National du Renouvellement Urbain (NPNRU) et du dispositif Action Cœur de Ville (ACV).

Mise en ligne le 18-03-24 jusqu'au 18-05-24

Seuls les droits de suite réservés sur les structures collectives sont exclus du champ de la conversion des droits de suite.

2.2 Méthode conventionnelle proposée pour la conversion en droit unique des logements réservés en droit de suite

Les modalités conventionnelles de conversion des stocks de droits de suite en droits uniques ont pour socle :

- La durée restant à courir sur chaque droit de suite réservé,
- Le taux de rotation du bailleur dans le département de localisation du droit.

Le volume des droits de suite convertis est calculé de la façon suivante :

- Somme des droits de suite des conventions ALS X durée de réservation restante à courir sur chaque droit X taux de rotation du bailleur dans le département

Le taux de rotation retenu pour la conversion de chaque droit de suite est précisé en annexe de la présente convention.

2.3 Modalités spécifiques relatives aux logements réservés sur les programmes neufs non encore livrés (opérations engagées, non livrées)

Il est entendu qu'ALS bénéficie de désignations sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'une opération, dès lors que celle-ci aura été financée par ALS.

Le nombre de désignations réservé à ALS sera conforme au nombre des contreparties attendues tel qu'il aura été précisé dans la convention de financement et de réservation de l'opération.

A ce titre, les parties conviennent de recenser dans la présente convention d'inventaire l'ensemble des logements attendus dans un programme neuf non encore livré à date.

Pour mémoire, les contreparties attendues par le réservataire ALS sur le financement d'un programme neuf, peuvent s'articuler de la façon suivante :

- Des réservations localisées sur le programme neuf financé ou tout autre programme neuf défini d'un commun accord,
- Des réservations non localisées sur le parc existant du bailleur.

2.4 Modalités spécifiques relatives aux logements réservés au titre des programmes financés dans le cadre du renouvellement urbain

Pour les financements au titre du NPNRU, chaque droit de suite est converti individuellement à partir de la méthode définie dans le Règlement Général de l'ANRU en vigueur (RGA), méthode prenant en compte, à la fois un coefficient de conversion par zonage géographique, ainsi qu'un % maximum de réservation par catégorie à l'échelle de la convention pluriannuelle d'opération (cf. tableaux ci-dessous).

Mise en ligne le 18-03-24 jusqu'au 18-05-24

Annexe 3

Coefficient à appliquer au nombre de droits de suite pour déterminer le nombre de droits uniques

Coefficient du passage de droit de suite en droit unique	
Zones géographiques	Coefficient
1 - Grand pôle IDF	2,0
2 - Couronne Grand pôle IDF + Métropoles d'Aix Marseille Provence / Métropole de Lyon / Métropole de Nice / Métropole de Toulon	2,2
3- Grand pôle corse PACA et Rhône alpes	2,9
4 - Autres Grands pôles	3,2
5 - autres communes	3,3

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques maximal selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nbre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 - Grand pôle IDF	25,0	35,0	35,0	40,0
2 - Couronne Grand pôle IDF + Métropoles d'Aix Marseille Provence / Métropole de Lyon / Métropole de Nice / Métropole de Toulon	27,5	38,5	38,5	44,0
3- Grand pôle corse PACA et Rhône alpes	36,3	50,8	50,8	58,0
4 - Autres Grands pôles	40,0	56,0	56,0	64,0
5 - autres communes	41,3	57,8	57,8	66,0

Pour les financements au titre du PNRU, et dans l'attente des négociations en cours avec l'Etat, il est proposé de régulariser ultérieurement un avenant à ce titre.

ARTICLE 3 – SORT DES CONVENTIONS DE RESERVATIONS EN COURS

La Convention s'applique dans le cadre de l'exécution des conventions de réservation en cours signées par le Bailleur.

A ce titre, les conditions et modalités de réservation fixées par les conventions en cours, restent applicables jusqu'à la signature de la convention annuelle de réservation en flux.

ARTICLE 4 - SUIVI DE LA CONVENTION - REVOYURE

La Convention annule et remplace tout document ou conditions portant sur le même objet qui auraient pu être conclus entre les Parties. Toute modification des présentes ne pourra être effectuée que par voie d'avenant signé par les deux Parties.

En cas de restructuration du Bailleur au cours de la Convention, les Parties s'engagent à se rencontrer pour modifier la Convention.

Le pilotage opérationnel de la présente convention sera assuré conjointement par ALS et le Bailleur, et se manifestera par la réunion, aussi souvent que nécessaire, des services opérationnels en charge du suivi. Il sera composé de représentants d'Action Logement Services et du Bailleur.

Mise en ligne le 18-03-24 jusqu'au 18-05-24

Les décisions prises à l'issue de ces réunions de pilotage ne pourront modifier les stipulations contractuelles que dans la mesure où elles auront été ratifiées par un avenant signé par les Parties.

ARTICLE 5 - DUREE ET PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION

La convention prend effet à compter de sa signature et poursuit ses effets jusqu'à la signature de la convention de réservation prévue au décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Les modalités de conversion et les données chiffrées, issues de cette convention d'inventaire et de conversion du contingent de logements réservés par Action Logement Services, seront intégrées à la future convention de réservation.

ARTICLE 6 - RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de désaccord sérieux sur l'interprétation, ou l'application, de la présente convention, les parties conviennent de mettre tous les moyens en œuvre pour aboutir à la résolution de ce désaccord, éventuellement par la signature d'un avenant.

En cas de persistance de ce désaccord, la résiliation de la présente convention peut être demandée de plein droit par l'une des parties. Cette résiliation intervient à l'expiration d'un délai de trois (3) mois suivant réception par l'autre partie de la demande adressée par voie postale avec avis de réception.

Toutefois, en cas de modifications législatives ou réglementaires régissant ALS, en cas de force majeure ou pour tout motif d'intérêt général, ALS et le Bailleur peuvent, dans le respect d'un préavis réduit d'une durée de 15 jours minimum, résilier la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 7 – INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les Parties s'engagent à respecter la législation en vigueur applicable en France, aux traitements de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « RGPD »).

A ce titre, les Parties s'engagent à prendre toutes précautions utiles et mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

Les Parties s'engagent respectivement à communiquer aux personnes concernées les informations nécessaires pour notamment exercer leurs droits d'accès, de rectification et d'effacement conformément à la législation française relative à la protection des données personnelles et au RGPD.

ARTICLE 8 - LUTTE CONTRE LA CORRUPTION, LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Chacune des Parties déclare et garantit respecter et remplir toutes les obligations qui lui incombent au titre des lois et réglementations relatives au respect des droits humains, sociaux et environnementaux résultant de ses activités, dont notamment en France, la loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre (loi « sur le devoir de vigilance ») et la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (loi « Sapin II »).

En conséquence, chacune des Parties déclare qu'elle-même, ses dirigeants et collaborateurs respectent les lois et réglementations nationales et/ou européennes et/ou internationales en matière de lutte contre la fraude et la corruption, n'agissent et n'agiront pas en vue de proposer un avantage indu financier ou de tout

Mise en ligne le 18-03-24 jusqu'au 18-05-24

autre nature, depuis l'entrée en relation, prennent et prendront toutes les mesures raisonnables afin de prévenir toute influence de cette nature.

De plus, les Parties sont tenues de respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement du terrorisme et plus généralement à exercer une vigilance constante sur les opérations effectuées par leurs clients.

ARTICLE 9 – CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à une stricte obligation de confidentialité concernant les informations et documents relatifs aux bénéficiaires des aides/services/produits d'ALS.

Les Parties conviennent mutuellement d'une stricte obligation de confidentialité concernant les informations et documents dont ils pourraient avoir connaissance ou communication, à l'occasion de l'élaboration et/ou de l'exécution de la présente convention.

L'ensemble des supports, papier ou informatique, fournis par ALS, responsable de traitement, et tous documents de quelques natures qu'ils soient résultant d'un traitement restent la propriété d'ALS.

Les données contenues dans les supports et documents communiqués par Action Logement sont strictement couvertes par le secret professionnel (article 226-13 du Code pénal), il en va de même pour toutes les données dont la collectivité pourrait prendre connaissance à l'occasion de l'exécution de la présente convention.

Il est toutefois précisé que certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles peuvent également être communiquées, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux ou contre le financement du terrorisme.

Les parties s'engagent à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

ALS se réserve le droit de procéder à toutes vérifications qui lui paraîtrait utile pour vérifier le respect des obligations précitées par le Bailleur.

ALS pourra prononcer la résiliation immédiate de la convention, sans indemnisation du Bailleur en cas de violation, par cette dernière, du secret professionnel ou de non-respect des dispositions précitées.

ARTICLE 10 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

A défaut d'accord amiable entre les parties pour tout différend relatif à la validité, l'interprétation, l'exécution ou la rupture de la présente convention signée par les parties, il est fait expressément attribution de compétence aux juridictions civiles du ressort de la Cour d'Appel de Paris, nonobstant pluralité de défendeurs ou appelés en garantie.

ARTICLE 11 - LOI APPLICABLE ET ELECTION DE DOMICILE

La présente convention est soumise à la loi française.

Fait en deux exemplaires, à Rennes, le XX/XX/2023

Action Logement Services
David DELAGE
Directeur Général Délégué

XXXXXXXX
XXXXXX
XXXXXXX