VersaillesGrandParc
communauté d'agglomération

ICF HABITAT
LA SABLIÈRE

SNCF
IMMOBILIER

CONVENTION TRIPARTITE

Convention tripartite 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant des contingents des réservataires ville de La Celle Saint-Cloud et Versailles Grand Parc sur le territoire de la commune de La Celle Saint-Cloud

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

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

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

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

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

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

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

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

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

Les réservataires que sont la Ville de La Celle Saint Cloud représentée par son Maire, Monsieur Olivier Delaporte et la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc représentée par son Président, Monsieur François de Mazières d'une part,

d'une part,

et,

Le bailleur ICF Habitat La Sablière représentée par son président du Directoire, Monsieur Emmanuel DUNAND,

d'autre part,

est convenu de ce qui suit :

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

PREAMBULE

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de mixité, les principaux enjeux de la contractualisation entre les réservataires et les bailleurs du territoire reposent sur la volonté :

- de renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée, ainsi que de lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues des publics cibles du réservataire initial ;
- de faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations et en accompagnant les occupants ;
- d'apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches et le traitement de leur demande ;
- de faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité ;

d'assurer le pilotage et l'animation des modalités de gestion permettant de mettre en adéquation la demande et l'offre mobilisée au titre de l'ensemble des contingents de réservations.

Comme mentionné à l'article. R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-neuvième alinéas de l'article L. 441-1, à savoir le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO ou, à défaut, aux catégories de publics prioritaires définis à l'article L.441-1.

Cette convention tripartite définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation de la ville de La Celle Saint Cloud et de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc sur le patrimoine du bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE implanté sur la commune de La Celle Saint Cloud, d'une part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, d'autre part, en application :

- du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux
- du Protocole régional francilien sur la mise en œuvre de la gestion en flux du 3 mars 2022 (nommé ci-après « Protocole régional»)

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (article. R. 441-5 du CCH). Toutefois, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la Ville de Paris, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire (article. R. 441-5-3 du CCH).

En l'espèce, la présente convention porte sur le territoire de LA CELLE SAINT CLOUD.

Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur ICF Habitat La Sablière sur le territoire de LA CELLE SAINT CLOUD dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

compatible avec les orientations en matière d'attributions aux ménages prioritaires fixées dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

Des conventions régies par le même cadre réglementaire seront signées avec chacun des organismes Hlm gérant des logements sur le territoire de LA CELLE SAINT CLOUD et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine sur le territoire.

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur ICF Habitat La Sablière gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de la Celle Saint-Cloud réservataire soumis à la gestion en flux des réservations au regard du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Il s'agit des logements soumis au régime des attributions de logements sociaux (A), auxquels sont retirés préalablement et définitivement les logements exclus de la gestion en flux (B) et les logements temporairement soustraits du flux car mobilisés par le bailleur dans les conditions prévues par le Protocole régional (C). L'assiette des logements soumis au flux remplit alors les conditions A, B et C.

NB : représentation schématique, la taille des cercles n'est pas représentative des proportions entre catégories de logements réellement constatées

Les logements soumis au régime réglementaire des attributions de logements sociaux

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

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat (à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels les HBM, HLMO, PLR, PSR, ILM, ILN, etc.) ;
- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH ;
- appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci ;
- pour les sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL.

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

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

Par conséquent, les logements locatifs intermédiaires (LLI), les résidences universitaires (logements étudiants), logements-foyers/transitoire (foyer travailleurs migrants, résidences sociales, pension de famille, etc.) et les places en structures d'hébergement ne sont pas concernés par la présente convention.

Les logements exclus de la gestion en flux des droits de réservation

La présente convention ne concerne pas les logements retirés préalablement et définitivement de la gestion en flux, dits logements exclus du flux.

Au-delà des logements non soumis au régime juridique des droits des attributions (LLI, résidences universitaires, logement foyer, etc. – cf. chapitre I.A. –), sont exclus de la gestion en flux les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure, et des établissements publics de santé, car demeurant gérés en stock.

En outre, les logements inscrits dans un plan de vente, voués à la démolition ou en fin de gestion dans le cadre d'un Usufruit locatif social ne sont pas concernés puisqu'ils n'ont pas vocation à être reloués à leur libération, bien qu'ils puissent rester inscrits dans le RPLS.

Les logements soumis à la gestion en flux mais soustraits du flux

Des logements sont soustraits du flux chaque année par le bailleur pour les situations identifiées dans le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 [1]:

- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur ;
    - Il s'agit des logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social qui concernent les locataires du bailleur social, dites "mutations internes". Les décohabitations et les mutations « externes » ne rentrent pas dans ce champ d'application.
- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.
    - Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.

[1] Ces logements soustraits flux sont nommés « sorties du patrimoine » dans le Protocole régional

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
    - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

Ces logements ont vocation à être réintégrés dans le flux à leur prochaine libération, sauf nouvelle mobilisation par le bailleur dans les cas sus-indiqués.

La Conférence intercommunale du logement pourra aussi être saisie pour des besoins de relogements ne rentrant pas dans ce cadre et pour définir les modalités de réponse solidairement possibles dans le cadre du flux.

Les modalités de suivi des logements soumis à la gestion en flux, dont ceux soustraits à la gestion en flux, sont précisées au chapitre VI de la présente convention.

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RESERVATION

Le cadre juridique des droits de réservation des collectivités territoriales

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

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

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article. R. 441-5-4 du CCH).

Le recensement des droits de suite

Dans le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et d'animation du Protocole régional, il a été convenu de transformer l'ensemble des droits de suite existants en un volume de droits uniques.

Ces droits de suite s'appuient sur le cadre juridique précédemment indiqué (cf. chapitre II.A.)

Le nombre de droits uniques sera consommé après allocation dans le flux annuel des logements orientés et sera augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc ou de la ville de La Celle Saint Cloud en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH.
La conversion des droits de suite existants a nécessité un état des lieux des réservations précis et actualisé.

Celui-ci a été transmis par le bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE à la ville et à la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, en accord avec le cadrage régional Etat/AORIF en vue de la constitution et de la transmission par les organismes de logements sociaux des états des lieux des réservations du 19 octobre 2021. Ce recensement exhaustif des logements sociaux réservés a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

Au 31/12/2023, les réservataires disposent de :

- 2 droits de suite dans le parc du bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE sur le territoire de La Celle Saint Cloud pour le réservataire Versailles Grand Parc.
- 3 droits de suite dans le parc du bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE sur le territoire de La Celle Saint Cloud pour le réservataire ville de La Celle Saint Cloud.

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

Le détail de l'état initial des réservations est annexé à la présente convention pour le réservataire Versailles Grand Parc et le réservataire ville de La Celle Saint Cloud.

La transformation des droits de suite en droits uniques

Le volume de droits uniques est déterminé en prenant en compte la durée restante des réservations en droits de suite et en appliquant un taux de rotation. En effet, ce calcul vise à déterminer le nombre d'attributions potentielles sur la durée restante de chacune des conventions de réservation en cours à date entre le bailleur ICF Habitat La Sablière et les réservataires Versailles Grand Parc et ville de La Celle Saint Cloud.

Le taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques se définit de la manière suivante : *: emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus.*

Il est retenu les données RPLS pour calculer ce taux de rotation.

Mode de calcul du taux de rotation :

- Numérateur = Emménagement dans les logements en location depuis au moins un an, logements à Mode d'occupation (MODE = 1) et Année du bail (BAIL = N) et Année de première mise en location (LOCAT ≠ N et N-1)
- Dénominateur = Logements à Mode d'occupation (MODE = 1 et 2) et Année de première mise en location (LOCAT ≠ N et N-1)

Ce taux de rotation se calcule ensuite sur la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années, sur le parc du bailleur ICF Habitat La Sablière, tous contingents confondus, à l'échelle de Versailles Grand Parc.

Le taux de rotation moyen retenu pour la conversion des droits de suite issue de l'état de lieux des réservations en 2023 est donc la moyenne du taux de rotation des millésimes RPLS 2018 à 2022 à l'échelle de Versailles Grand Parc

Le volume des droits de suite converti est calculé de la façon suivante pour chaque convention :
somme des droits de suite de la convention X durée moyenne de réservation restante à courir pour ces droits de suite X taux de rotation moyen du bailleur

Au 24 novembre 2023, les réservataires disposent de :

- 4 droits uniques sur le parc du bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE pour le réservataire Versailles Grand Parc faisant l'objet de la présente convention, avec une durée d'écoulement restante de 31 ans
- 7 droits uniques sur le parc du bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE pour le réservataire ville de La Celle Saint Cloud de faisant l'objet de la présente convention, avec une durée d'écoulement restante de 37 ans

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS :

La détermination de la part du flux de logements

Pour rappel, l'assiette des logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux en début d'année *N*, auquel sont soustraits les logements non-concernés par la gestion en flux (cf. chapitre I.B), ainsi que les logements soustraits du flux (cf. chapitre I.C.), actualisés des mises en service annuelles.

Ce parc de logements soumis à la gestion en flux (cf. chapitre I.B) fera l'objet d'une révision chaque année afin de prendre en compte l'activité réelle dûment constatée notamment en ce qui concerne les estimations de livraisons, les volumes de logements soustraits du flux, les démolitions, les cessions en bloc, etc.

Le volume de droits uniques détenus par les réservataires ville de La Celle Saint Cloud et Versailles Grand Parc au début de l'année *N* est pris en compte pour déterminer le flux annuel de logements orientés. En effet, en accord avec le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et l'animation du Protocole régional, ce pourcentage de flux est cohérent à la part relative de droits uniques détenus par la ville de La Celle Saint Cloud et Versailles Grand Parc auprès du bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE dans le territoire La Celle Saint Cloud, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire de la présente convention, la part de logements réservés pour le réservataire ville de La Celle Saint Cloud représente 0,57 % au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif. Cet objectif de part de flux pourrait représenter théoriquement pour 2024 et à titre indicatif : 0,20 logements à orienter par le bailleur ICF Habitat La Sablière au réservataire ville de La Celle Saint Cloud.
ICF La Sablière ne souhaite pas vous invisibiliser dans le flux. Compte tenu de ce nombre théorique d'orientation logement inférieur à 1, en 2024 et si les libérations de logements le permettent, ICF La Sablière proposera au réservataire Ville de La Celle Saint Cloud, l'orientation d'1 logement.

L'actualisation de la part du flux de logements

En effet, cet objectif de part du flux peut évoluer annuellement au regard de la part de réservations détenues par les réservataires ville de La Celle Saint Cloud et Versailles Grand Parc, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ces derniers auprès du bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE.

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

Comme indiqué au chapitre I.B, le nombre de droits uniques est consommé après allocation dans le flux annuel de logements orientés et augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation des réservataires ville de La Celle Saint Cloud et Versailles Grand Parc.

Concernant l'acquisition nouvelle d'un droit de réservation en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH, leur intégration à la gestion en flux est soumise aux principes suivants :

- la contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20 % de droits de réservation (article R. 441-5-3 du CCH,)
- ces droits de réservation sont automatiquement convertis en droits uniques, selon le mode de calcul indiqué au chapitre I.C.
- ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation de Versailles Grand Parc ou de la ville, en fonction de la collectivité qui garantit l'emprunt.
- des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R441-5-4 du CCH) dont le volume est à déterminer entre le bailleur et le réservataire.

Pour ces nouvelles acquisitions de droits de réservation, il est retenu les modalités de calcul du taux de rotation du chapitre II.C. sur la base des millésimes des 5 dernières années disponibles.

La comptabilisation de la part du flux de logements

Le décompte du flux s'effectue par principe à partir de l'attribution suivie d'un bail signé.

Par exception, sera décomptée comme équivalent à une attribution la mise à disposition d'un logement au réservataire et qui n'aurait pas abouti à une attribution suivie d'un bail signé selon les modalités suivantes :

- A l'attribution en CALEOL, précédée de la visite du logement par le candidat, qui se serait désisté avant la signature du bail.
- En cas d'impossibilité pour le réservataire de désigner au moins un candidat sur un logement qui lui serait orienté dans le délai de 30 jours prévu à l'article L. 441-1 du CCH ;

La différence entre l'objectif de flux et la part réellement constatée dans les attributions suivies d'un bail signé sera par conséquent le nombre de logements locatifs sociaux orientés par le bailleur au réservataire mais repris.

L'atteinte de l'objectif du flux sera évaluée dans le bilan annuel transmis par le bailleur et par le SNE.

Cette comptabilisation a par ailleurs pour conséquence une diminution progressive du stock global de droits uniques détenu par les réservataires Versailles Grand Parc et ville de La Celle Saint Cloud auprès du bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE.
Les logements décomptés dans le flux selon les conditions préalablement citées équivalent à l'écoulement d'un droit unique.

Afin de suivre de manière distincte l'épuisement des droits uniques de Versailles Grand Parc et de la ville, la règle de comptabilisation suivante sera appliquée : le décompte des droits uniques pour

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

chacun des deux réservataires se fera au prorata de la part de droits uniques détenus par chacun sur le parc du bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE. *Exemple : si l'EPCI dispose de 50 droits uniques sur le parc du bailleur* ICF HABITAT LA SABLIERE *d'un côté et que la ville dispose de 50 autres droits uniques sur ce parc, une attribution sur deux sera décomptée comme étant un droit unique de l'EPCI.* Un suivi de l'épuisement des droits uniques par réservataire sera réalisé à l'occasion du bilan annuel prévu à l'article VII. de la présente convention.

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Le Bailleur s'engage à mettre à la disposition du réservataire les logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif indiqué à l'article III.

Etant entendu que le bailleur est lié par plus de 130 autres conventions de réservation, le bailleur veillera aussi à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement et de typologie) selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine.

A cet égard, les Parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

Le Bailleur prendra également en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la règlementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attributions) et d'attributions aux publics prioritaires et veille à assurer les équilibres de mixité sociale dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

DETERMINATION DU MODE DE GESTION DU CONTINGENT ET LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Gestion directe des contingents ville de La Celle Saint Cloud et Versailles Grand Parc

Avec le bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent des réservataires de la ville de La Celle Saint Cloud et de Versailles Grand Parc, dans sa totalité.

Délégation du contingent de Versailles Grand Parc à la ville de La Celle Saint Cloud

Conformément à la possibilité ouverte par l'article 48 de la Loi du 27 février 2002 dite Démocratie de proximité qui crée l'article L. 5215-27 du CGCT, la communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc est amenée à apporter des garanties d'emprunts aux opérateurs réalisant des logements sociaux. En contrepartie, un droit de réservation lui est attribué sur ces logements. A ce jour, la compétence logement n'étant pas transférée, Versailles Grand Parc entend faire gérer son droit de réservation par la ville d'implantation de la construction.

La ville de La Celle Saint Cloud propose des candidats sur son contingent réservé et sur celui de Versailles Grand Parc.

La délégation du contingent intercommunal n'est pas conclue à titre onéreux. En conséquence aucune rémunération n'est prévue.

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

Transmission des avis de vacance

Les vacances de logement sont portées à la connaissance de la ville La Celle Saint Cloud et de Versailles Grand Parc par les organismes bailleurs par mail :

elus@ville-lacellesaintcloud.fr

amenagement@agglovgp.fr

En accord avec le Protocole régional, les caractéristiques minimales des logements à transmettre au réservataire au moment de la déclaration des vacances sont les suivantes :

- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Surface du logement
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Période de construction de l'immeuble
- Montant du loyer + charges
- DPE
- Accessibilité PMR

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

Concernant les nouvelles mises en service ou assimilées, nommées aussi « programmes neufs », les premières attributions s'effectueront en stock et sur la stricte répartition des droits de réservations et des financements initiaux.

Une concertation est organisée par le bailleur avec l'ensemble des réservataires concernés, afin de mettre en œuvre collectivement les objectifs d'accueil des publics et de mixité sociale prévus, notamment, dans les Conventions intercommunales d'attributions.

Les documents indispensables à transmettre au réservataire dans le dossier de commercialisation sont :

- plans individuels des logements,
- Caractéristiques PMR,
- Photographies de la résidence,
- Notice de présentation,
- Liste des n° RPLS...

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de 1 mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

Le bailleur s'engage à informer les réservataires ville de La Celle Saint Cloud et Versailles Grand Parc de tout report de la date de mise en service.

Ces logements, à leur prochaine libération, seront traités dans le conditions citées au chapitre I.

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

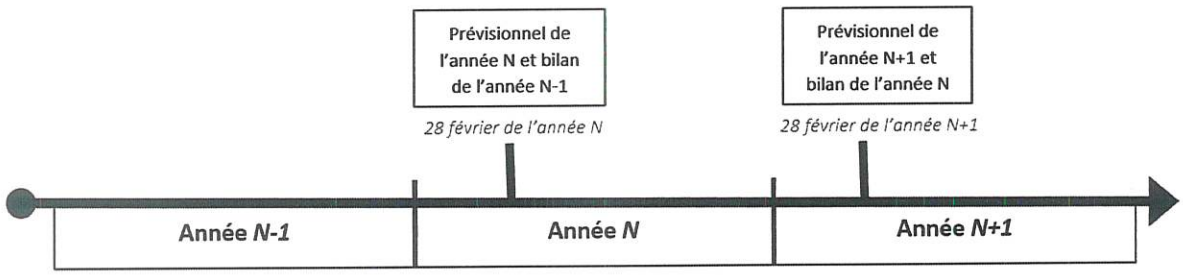
MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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

Les réservataires sont aussi 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, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements (article R.441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux des réservataires ville de La Celle Saint Cloud et Versailles Grand Parc dans le parc du bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE durant l'année N-1 sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année N.

Le bilan comprendra aussi le volume de droits uniques détenu par les réservataires ville de La Celle Saint Cloud et Versailles Grand Parc au 1er janvier de l'année N et le volume consommé de droits uniques durant l'année N-1.



Le suivi de l'objectif de la part de flux et des objectifs indicatifs

Des indicateurs de suivi sont retenus pour la mise en œuvre de la présente convention. Ils font l'objet d'un suivi régulier par les services des réservataires ville de La Celle Saint Cloud et Versailles Grand Parc et du bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE.

Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs indiqués au chapitre IV.

Le suivi des logements soustraits du flux

Les logements soustraits du flux par le bailleur pour répondre aux besoins en matière de mutation interne, de relogement (NPNRU, ORCOD-IN), de lutte contre l'habitat indigne et en vente, font l'objet d'un suivi annuel conformément à l'article R441-5 du CCH.

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

Des instances de suivi et validation

Les instances de suivi et de validation entre les réservataires ville de La Celle Saint Cloud et Versailles Grand Parc et le bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE sont les suivantes :

- Point annuel : présentation du bilan prévu à la section VII. de la présente convention.
- Points de suivi autant que de besoin, notamment dans la première année de mise en œuvre

Ces instances veilleront à s'articuler avec l'organisation intercommunale, qui pourrait être mise en œuvre dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL) pour suivre la gestion en flux des droits de réservation.

PROTECTION DES DONNES PERSONNELLES DES CANDIDATS A 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) ;
3. La notification de l'attribution.

Les traitements sur données personnelles requis par ces finalités sont soumis au respect de la règlementation 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.

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 les 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 règlementation en vigueur, y compris dans le cas où ils délégueraient à des sous-traitants sur données personnelles certains des traitements liés aux finalités précitées.

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

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.

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 concerner :

- 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 de bons de visite aux candidats par le réservataire ou l'organisme ;
- l'organisation 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 :

- les informations renseignées dans le CERFA et les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat;
- 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.

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

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 règlementation 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 décrites, 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. 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.

RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE de ses engagements, les réservataires ville de La Celle Saint-Cloud et Versailles Grand Parc peuvent résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1°a).

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANT ET MODALITES DE RENOUVELLEMENT

Cette convention est établie pour une période de 3 ans.

Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant, particulièrement après l'année de mise en œuvre de cette convention à savoir 2024.

Les parties conviennent d'engager les négociations en vue de la poursuite de cette convention, 6 mois avant son expiration.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet au cours du 1er semestre 2024.

Fait en trois exemplaires à , le

Le bailleur ICF Habitat La Sablière, représenté par son président du Directoire, Monsieur Emmanuel DUNAND

Le réservataire Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, représenté par son Président, François de Mazières

Le réservataire Ville de La Celle Saint Cloud, représenté par son maire, Olivier Delaporte

MAIRIE DE LA CELLE SAINT-CLOUD ★ 78170 ★

Le 19 juin 2025

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

ICF HABITAT
LA SABLIÈRE

SNCF
IMMOBILIER

Annexe 1 : Etat des lieux détaillé des réservations au 31.12.2023

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

Annexe 2 : Estimation des attributions sorties du flux et du flux prévisionnel 2024

Nombre prévisionnel d'attributions pour 2024 sur la commune La Celle Saint Cloud	**1**

Moins

Logements sortis du flux dans le cadre de la **lutte contre l'habitat indigne**	0
Logements sortis du flux pour les relogements NPNRU **pour les besoins du bailleur**	0
Logements sortis du flux pour les **mutations internes du bailleur**	0

Estimation des attributions sorties du flux sur le territoire de la commune La Celle Saint Cloud	**0**

Flux prévisionnel (logements libérés à orienter aux réservataires)	**1**

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

Annexe 3 : fiche récapitulative de conversion des droits de suite en droits uniques

Réservataire : CA Versailles Grand Parc

Nombre de droits de suite au 31.12.2023 sur la commune de La Celle Saint Cloud	2

Durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite (en années)	31
Taux de rotation moyen du bailleur – en %	6,6

Calcul de conversion : *somme des droits de suite de la convention X durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite X taux de rotation moyen du bailleur*

Nombre de droits unique au 23.11.2023	4

Réservataire : Ville de La Celle Saint Cloud

Nombre de droits de suite au 31.12.2023	3

Durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite (en années)	37
Taux de rotation moyen du bailleur – en %	6,6

Calcul de conversion : *somme des droits de suite de la convention X durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite X taux de rotation moyen du bailleur*

Nombre de droits unique au 23.11.2023	7

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20250616-2025-45-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025