



**3F Occitanie**   
Groupe ActionLogement

Envoyé en préfecture le 20/07/2026  
Reçu en préfecture le 20/07/2026  
Publié le 20/07/2026  
ID : 030-200034692-20260706-DEL154\_2026-DE

**S<sup>2</sup>LO** 



# Convention de réservation de logements et de gestion en flux

## 2026 - 2028

## 3F OCCITANIE

et

## la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GARD RHODANIE

PROJET

**La présente convention est établie entre :**

- L'organisme locatif social 3F Occitanie représenté par Mélanie CORNU, Directrice de la Relation Clientèle et des Territoires, dénommé le bailleur dont le siège social se situe 12 Rue Jules Ferry 81200 Mazamet et immatriculé au RCS de Castres sous le numéro B 716 820 410

Et

- La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GARD RHODANIEN représenté par son Président, Monsieur Christophe SERRE, dénommé le réservataire

**Cadre réglementaire :**

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, la présente convention détermine la réservation d'un flux annuel de logements d'une partie du patrimoine locatif du bailleur.

Le flux annuel de logements mis à disposition est fixé au prorata des droits de réservation acquis par le réservataire à la date de signature de la présente convention conformément à l'état des lieux et pour chacun des départements.

En application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur d'un public prioritaire (mentionnées du troisième au dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1).

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, la convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions en cohérence avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL) et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution (CIA).

La présente convention définit :

- L'objet de la convention ;
- La composante du flux (assiette du flux) ;
- L'objectif et mode de calcul du flux de logements ;
- Les modalités de gestion de réservation ;
- La proposition et l'attribution de logement - CALEOL ;
- L'évaluation du dispositif ;
- Les modalités de résiliations et sanctions ;
- La durée de la convention et modalités de son renouvellement ;
- Les modalités de confidentialités informatiques et libertés.

La convention fait l'objet d'une annexe qui précise les modalités de calcul des droits de réservation du réservataire pour l'année N+1.

Cette annexe est modifiée annuellement afin de tenir compte des éléments de bilans, des nouveaux besoins identifiés et de l'évolution des textes relatifs aux attributions de logements.

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

La loi ELAN est venue modifier les modalités de gestion de réservation des logements sociaux des organismes d'Hlm.

L'objectif du passage à la gestion en flux est d'assurer davantage de fluidité dans le parc social, de mieux répondre aux demandes de logement dans leur diversité (en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande). C'est aussi un levier pour renforcer l'égalité des chances en permettant plus de mixité sociale sur nos territoires.

La présente convention prévoit les modalités de mise en œuvre des droits de réservation du réservataire pour la CA DU GARD RHODANIEN et pendant toute la durée prévue à l'article 8.

Sur le principe d'une gestion mutualisée du flux, le bailleur et le réservataire s'engagent à gérer les flux d'attributions en prenant en compte :

**Article 2 : Composantes du flux (calcul de l'assiette et est**

a) Le patrimoine du bailleur, objet de la convention de réservation, renvoie au patrimoine concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH dont notamment les logements appartenant ou gérés par le bailleur, conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;

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

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

De façon partenariale et sous réserve d'accord du préfet, certains logements peuvent faire l'objet d'un mode de gestion spécifique. Dans le cadre de la gestion en flux du département, il s'agit :

- Des PLA-i adaptés ;
- Des logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- Des logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- Des logements faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi ELAN.

c) Est soustrait du flux au titre du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux :

Le volume de logements nécessaire pour accueillir des ménages concernés par :

- une opération de renouvellement urbain dit ANRU ou de rénovation urbaine (relogements NPNRU et ORCOD-IN copropriétés dégradées d'intérêt national), relogements nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne (LHI) ;

- une demande de mutation à l'intérieur du parc notamment incluses dans cette catégorie les mutations nécessitant des logements destinés aux familles dont le logement du bailleur qu'elles occupent actuellement va être démoli sans le soutien financier de l'ANRU.

*Pour précision, l'estimation du flux annuel s'exprime comme suit :*

*Les logements concernés par les présentes dispositions figurent au répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) et comme décrit à l'article 2 alinéa (a).*

*Les logements figurant à l'article 2 alinéa (b) sont exclus de l'assiette de calcul.*

*L'assiette à prendre en compte correspond donc à la liste des logements RPLS moins la liste des logements figurant dans l'article 2 alinéa (b).*

*Le flux s'obtient par la multiplication du nombre de logements figurant dans l'assiette par le taux de rotation du bailleur sur le département constaté l'année passée sur ce même périmètre (assiette).*

*Enfin, sont soustraits du flux, le volume de logements nécessaire pour mener à bien des mutations internes dans le parc du bailleur et des relogements dans le cadre d'opérations ANRU, ORCOD (IN) ou LHI et des logements nécessaires aux relogements des ménages dans le cadre d'une opération de vente.*

**Article 2.2 : Cas particulier des projets de renouvellement urbain :**

Pour les territoires concernés par des opérations de renouvellement urbain (EPCI et communes), des opérations de lutte contre l'habitat indigne et des opérations de requalification de copropriétés dégradées et pour lesquels ces opérations nécessiteraient des relogements, la présente convention de gestion acte la nécessaire prise en compte des relogements dans une optique participative de l'ensemble des parties prenantes en matière d'attributions. Dans la mesure du possible, la quantification de ces relogements sera précisée en annexe 1 ainsi que les modalités de participation, afin de permettre à terme d'identifier et suivre les relogements en fonctions des opérations concernées.

Les dispositions établies par la présente convention, ne valent pas remise en cause des objectifs de solidarité inter-bailleurs et de mobilisation des réservataires dans leur contributions respectives au relogement lié aux opérations ANRU, ORCOD et LHI.

Le bailleur, qu'il soit ou non directement concerné par les opérations de démolition, s'engage à participer à la dynamique partenariale existante selon les modalités prévues dans les documents cadres existants / à venir (les chartes de relogement notamment) et au titre de la gouvernance mise en place pour piloter le processus de relogement.

Le réservataire s'engage à tenir compte, lors des étapes de bilan de la présente convention, des incidences sur l'assiette du flux de la contribution du bailleur au

relogement des ménages concernés par les programmes de d'amélioration de l'habitat (NPNRU, ORCOD, LHI)

Les logements exclus ou soustraits au titre des alinéas précédents sont arrêtés au sein de l'annexe 1 de la présente convention.

En fonction des territoires, une approche différenciée et adaptée pourra être mise en place entre les signataires de la présente convention en fonction des projets de relogement évoqués ci-dessus.

### **Article 3 : Objectif et détermination du flux de logements**

L'état des lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, a été réalisé au cours des derniers mois par les différentes parties et aboutit au taux de réservation suivant :

Au 31 décembre 2025, la part du parc locatif social du bailleur réservé au profit de la CA DU GARD RHODANIEN est de 8,70% à l'échelle du territoire.

Ce taux de réservation détermine l'objectif de proportion du flux qui sera mise à disposition du réservataire pendant toute la durée de la convention. La mise à disposition du logement par le bailleur vaut décompte dans l'objectif.

Ce taux sera actualisé chaque année avant le 28 février afin d'intégrer les éventuelles variations du parc de logements (sorties du parc et mises en service) et/ou en fonction de nouvelles contreparties qui auraient été négociées.

Chaque année, l'annexe 1 est actualisée par le bailleur afin de déterminer le nombre logements mis à disposition du réservataire.

### **Article 4 : Les modalités de gestion de la réservation**

#### **4.1. La mise à disposition et la désignation dans le parc existant**

La qualification du flux proposé dépendra des libérations et mises en services de logements et considérera :

- Le principe général d'équité et de préservation des équilibres dans la répartition des logements proposés à l'ensemble des réservataires (État, Collectivités, Action Logement Service...);
- La stratégie portée par les organismes pour maintenir ou renforcer la mixité sociale au regard de l'occupation sociale du parc ;
- Les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attributions de l'EPCI lorsqu'elle existe, dans une perspective de répondre à la diversité de la demande et d'être en cohérence avec les orientations d'attribution définies localement ;
- Les dispositions de l'Accord Collectif Départemental lorsqu'il existe.

Le bailleur s'engage à mettre à la disposition du réservataire à l'atteinte de l'objectif indiqué à l'article 3 et ce, dès réception d'un congé formulé par un ménage et pour le parc mentionné à l'article 2.

La transmission des informations se fait par voie écrite entre le réservataire et le bailleur par mail préférentiellement.

Les services du réservataire et du bailleur s'informent mutuellement de toutes modifications concernant leurs interlocuteurs respectifs. Ils s'engagent à tous les stades de la procédure à une information mutuelle et réciproque.

Le bailleur indique au réservataire les caractéristiques relatives aux logements qu'il lui oriente (via fiche patrimoine : typologie, adresse, financement ect...).

En cas d'impossibilité pour le réservataire de désigner des candidats, ce dernier s'engage à en informer le bailleur sous 5 jours.

S'il est en mesure de proposer des candidats, le réservataire s'engage à proposer au moins 3 candidatures dans un délai de 10 jours suite à l'information faite par le bailleur au réservataire qu'un logement va se libérer.

Si le réservataire n'est pas en mesure de désigner des candidats dans les 5 jours ou en cas de délai dépassé, le bailleur n'est plus tenu de maintenir la proposition de logement au réservataire et pourra procéder à la désignation de candidats pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire. Dans tous les cas, chaque mise à disposition au réservataire, sera comptabilisée pour l'atteinte des objectifs de flux annuels.

En cas de proposition de moins de 3 candidats, le réservataire s'engage à informer le bailleur par écrit de l'insuffisance du nombre de candidats. Le bailleur pourra (selon la tension de la demande sur le secteur) alors compléter ou non la liste des candidats à partir du fichier de la demande locative sociale pour le logement proposé.

#### **4.2. Modalités de concertation particulières à destination des nouveaux programmes conventionnés**

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

En amont de la livraison, le bailleur transmet les caractéristiques que l'ensemble des logements qui ont été réservés au réservataire en fonction des caractéristiques et du financement de l'opération.

## **Article 5 : La proposition et l'attribution de logement - CALEOL**

Le réservataire reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), accompagnées des ordres du jour, avant la tenue de la CALEOL. Il est rappelé que les exigences légales d'anonymisation conduisent à transmettre seulement le numéro unique sans précision de l'état civil des candidats.

Le réservataire est systématiquement informé des refus des demandeurs, qu'ils soient exprimés préalablement à la CALEOL ou après attribution en CALEOL.

Les candidats présentés doivent faire l'objet d'un examen et d'une décision de la CALEOL, même en cas de refus préalable à la CALEOL ou de non-constitution de leur dossier.

Les propositions de logement faites par la CALEOL à l'attributaire doivent être accompagnées d'un formulaire d'acceptation ou de refus. Conformément à l'article R.441-10 du CCH, le défaut de réponse dans le délai imparti de 10 jours équivaut à un refus.

Pour les ménages reconnus prioritaires dans le cadre du DALO, la proposition écrite du bailleur adressée sous RAR au candidat doit préciser que l'offre est faite au titre du droit au logement opposable et attirer l'attention du ménage sur le fait qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités, il risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre lui a été faite (article R 441-16-3 du CCH).

Sur la base des éléments transmis par le bailleur, le préfet qualifie le refus (justifié ou abusif) pouvant aboutir à une caducité du caractère DALO des demandes de logement, déliant ainsi le préfet de son obligation de relogement des ménages concernés.

En application de l'article R. 441-2-9 du CCH, le bailleur doit mettre à jour le système national d'enregistrement en cas d'attribution d'un logement social à un demandeur, suivie ou non d'un bail signé.

Le bailleur doit indiquer le contingent réservataire sur lequel l'attribution est imputée, ainsi que le numéro R.P.L.S.

Dans tous les cas, le bailleur actualise les informations de la demande de logement en fonction de la situation de l'attributaire au moment de l'attribution du logement.

Le bailleur procède à la radiation de la demande de logement social pour attribution dans le SNE dans le délai maximal de 10 jours ouvrables après la signature du bail.

## Article 6 : Evaluation du dispositif

### 6. 1 Modalités et objectifs

Le dispositif prévu dans la présente convention fait l'objet de plusieurs points d'étapes et d'une évaluation annuelle partagée entre le bailleur et le réservataire signataire. Cette évaluation est réalisée notamment sur la base d'un bilan, documenté et objectivé, de l'année écoulée. Elle se doit d'être établie avant le 28 février de chaque année.

Les objectifs de ce bilan de la gestion en flux consistent à :

- examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc ;
- revoir à la hausse ou à la baisse les objectifs de mises à disposition et, le cas échéant, l'effort de rattrapage des logements manquants imputables sur l'année N+1.

Les éléments de bilan, sur demande de la Conférence Intercommunale du Logement lui sont transmis afin que cette dernière puisse éventuellement en faire une présentation sur son territoire.

### 6.2 Contenu du bilan

Le bilan doit rappeler le flux dont le bailleur a disposé durant l'année, à savoir :

- Le patrimoine locatif social éligible au flux de l'organisme bailleur au 31/12/N-1 ;
- Le nombre de logements libérés sur l'année N ;
- Le nombre de logements sociaux livrés sur l'année N ;
- Le nombre d'attributions pour les mutations internes sur l'année N ;
- Le nombre d'attributions pour le relogement des ménages concernés par un projet de rénovation urbaine sur l'année N ;
- Le nombre d'attributions pour les relogements en cas d'opérations de vente sans remettre en cause le droit au maintien dans les lieux du locataire prévus sur l'année N.

Également, le bilan doit présenter la répartition du flux entre réservataire. Il doit donc faire apparaître en valeur et en volume *a minima*:

- Le nombre de logements mis à disposition ;
- Le nombre de logements attribués ;
- Le nombre de logements ayant fait l'objet de baux signés ;
- Le niveau d'atteinte de l'objectif du flux fixé par réservataire.

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

## **Article 7 : Modalités de résiliation et sanctions**

En application de l'article R.441-5-2 IV du CCH, si le bailleur ne respecte pas ses engagements prévus dans la convention, le préfet a la possibilité de résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

Lors du bilan, s'il est démontré que l'organisme bailleur n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre le réservataire et l'organisme afin d'établir les raisons de la non atteinte des objectifs.

Si à l'issue du point opéré, les raisons de la non atteinte des objectifs s'avèrent justifiées, les résultats du bailleur social pourront être validés.

Si à l'issue du point opéré, les raisons de la non atteinte des objectifs s'avèrent injustifiées, les objectifs non atteints en fin d'année seront à atteindre l'année suivante en surplus des objectifs nouveaux.

## **Article 8 : Durée de la convention et modalités de son renouvellement**

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

L'annexe annuelle actualise les données nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention. Cette actualisation ne constitue pas une modification de la convention.

Toute modification des stipulations essentielles de la présente convention fait l'objet d'un avenant.

Si nécessaire, un avenant pourra aussi faire évoluer la convention pour prendre en compte :

- les nouveaux besoins identifiés par le bailleur et/ou les réservataires ;
- l'évolution de la législation relative à l'attribution des logements locatifs sociaux.

## **Article 9 : Informatique et libertés**

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.

A Montpellier, le 22/04/2026

Le bailleur,  
3F Occitanie  
Mélanie CORNU  
DRCT

Le réservataire,  
CA du Gard Rhodanien  
Christophe SERRE  
Président,

PROJET

Annexe 1 : Calcul des droits de réservation du réservataire pour l'année 2026

1. Détermination du volume prévisionnel des logements à mettre à disposition du réservataire pour l'année 2026

Le nombre de logements réservés est celui issu de l'état des lieux remis à jour chaque année.

Le nombre de logements prévisionnel à mettre à disposition du réservataire s'obtient selon le tableau ci-dessous :



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

|   |                                                                                                                                                                                 |      |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| a | Nombre de logements RPLS au 1 <sup>er</sup> janvier 2026                                                                                                                        | 23   |
| b | Logements identifiés comme n'étant pas légalement dans l'assiette (PLI, démolitions, ventes, etc...)                                                                            | 0    |
| c | Assiette (a) - (b)                                                                                                                                                              | 23   |
| d | Taux de rotation 2025 du bailleur (dans l'assiette)                                                                                                                             | 8,4% |
| e | Flux annuel estimé (c) x (d)                                                                                                                                                    | 2    |
| f | Logements identifiés dans le décret du 20 février 2020 (mutations internes, relogements ANRU, ORCOD IN, LHI) et autres logements à déduire<br>(sous réserve accord préfectoral) | 0    |
| g | Nombre de logements prévisionnel à mettre à disposition pour la période (e-f)                                                                                                   | 2    |
| h | Taux de logements réservés (résultat de l'état des lieux)                                                                                                                       | 8,7% |
| i | Flux de réservation annuel du réservataire (g) x                                                                                                                                | 0    |

Envoyé en préfecture le 20/07/2026

Reçu en préfecture le 20/07/2026

Publié le 20/07/2026



ID : 030-200034692-20260706-DEL154\_2026-DE

(h)

PROJET