

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU LUNDI 13 NOVEMBRE 2023

Date de convocation : 07 novembre 2023

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Délibérations	CONSEILLERS			
	Présents	Pouvoirs	Absents	Votants
De la délibération n° 23-132 à 23-156 incluse	27	05	06	32

Secrétaire : M. RIVET

PRÉSENTS : M. PRIOLLAUD Maire, Mmes TERLEZ, PERCHET, M. PIRES, Mme ROUZÉE, M. DUVÉRÉ, Mme LANGEARD, M. BAUCHARD, Mme OUADAH Adjoints, MM. JUBERT, JUHEL, WUILQUE, Mme LETOURNEUR, M. GERMAIN, Mme VANDAMME, MM. GAUTIER, BAZIRE, Mme MICHAUD, M. NIEL, Mme DUCASTEL, MM. TOKDEMIR, RIVET, Mmes SEGHIR, LÉOSTIC, M. BALSAN, Mme LESAULNIER, M. THOMAS Conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR :

- M. BIDAULT ayant donné pouvoir à M. PRIOLLAUD
- Mme KOUYOUMDJIAN ayant donné pouvoir Mme PERCHET
- Mme LÉMAN ayant donné pouvoir à Mme TERLEZ
- M. BRUN ayant donné pouvoir à Mme LÉOSTIC
- M. ORTEGA ayant donné pouvoir à Mme LESAULNIER

ABSENT :

- M. SAVY

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

DÉLIBÉRATION : 23-141 Convention de gestion en flux des réservations de logements avec le bailleur CDC

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

PAR TRANSMISSION EN SOUS-PRÉFECTURE

DES ANDELYS

PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

LE

20 NOV. 2023

AFFICHÉ

LE

20 NOV. 2023

Le Maire

François-Xavier PRIOLLAUD

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20231113-23-141-DE
Date de télétransmission : 20/11/2023
Date de réception préfecture : 20/11/2023

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20231113-23-141-DE
Date de télétransmission : 20/11/2023
Date de réception préfecture : 20/11/2023

CONVENTION DE GESTION EN FLUX DES RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS AVEC LE BAILLEUR CDC HABITAT SOCIAL

Mme Anne TERLEZ rappelle que les modalités d'accès aux logements locatifs sociaux constituent un enjeu majeur en vue de favoriser la mixité sociale, et de renforcer l'égalité des chances pour les ménages prioritaires.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant *évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* dite loi Elan généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Sauf pour quelques réservataires très spécifiques, elle s'applique de manière obligatoire à toutes les réservations de logements sociaux, quel que soit le territoire et quel que soit le réservataire. ...

Gestion en stock, gestion en flux

La **gestion en stock** porte sur des logements identifiés dans des programmes. Ce mode de gestion du contingent par le réservataire consiste à identifier des logements qui, lorsqu'ils sont libérés ou livrés, sont mis à la disposition du réservataire afin qu'il puisse proposer des candidats sur ces logements. Avec la gestion en stock, l'offre disponible pour un réservataire est tributaire de l'historique des programmes, ce qui constitue une rigidité, freinant notamment la mobilité résidentielle et la mixité sociale. En effet, un logement libéré peut ne pas répondre à la demande de logement du fait de sa localisation, de sa typologie, de son loyer alors qu'il aurait pu répondre à une demande émanant d'un autre contingent.

La **gestion en flux** porte sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur à l'échelle du département ou de la collectivité lorsque celle-ci dispose de droits de réservation. Les réservations portent sur un flux annuel de logements disponibles à la location.

Le passage à la gestion en flux vise ainsi la fluidification des attributions et une recherche de meilleure adéquation entre les publics visés et les logements.

Convention avec CDC HABITAT SOCIAL

Comme pour les autres bailleurs, un projet de convention a été établi avec la Ville de Louviers.

Cette proposition est le fruit du travail effectué avec l'appui de l'Union pour l'Habitat Social de Normandie et le protocole élaboré au préalable avec les services du préfet pour la gestion du contingent propre de l'État.

Cette convention de réservation est prévue pour un an renouvelable par tacite reconduction. À l'issue du bilan annuel transmis chaque année avant le 28 février, une révision concertée des engagements pourra être entreprise.

Cette nouvelle pratique oblige le Service logement à être encore plus réactif dans les listes de locataires proposés car les attributions ont une incidence directe sur les droits ouverts de l'année suivante.

Ainsi pour 2024, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à affecter à la Ville de Louviers 16 % du flux annuel de logements concernés.

En tant que réservataire, la Ville s'engage à fournir au bailleur une liste de candidats sous 30 jours quand le délai de préavis est de 3 mois et de 15 jours dans le cas d'un préavis inférieur.

Il est demandé au Conseil d'approuver la signature de convention de gestion en flux des réservations de logements avec le bailleur social CDC HABITAT SOCIAL.

LE CONSEIL, ayant entendu le rapporteur et après avoir délibéré,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi Elan et notamment l'article L.114,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121- 29,

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

Considérant la volonté de la Municipalité de développer avec les bailleurs sociaux un partenariat fructueux autour de la qualité de service, et d'engagement en matière d'accès au logement social et de mixité sociale,

Considérant le projet de convention jointe en annexe à la présente délibération

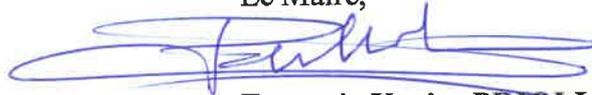
APPROUVE le projet de convention avec CDC HABITAT SOCIAL.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention et tout autre document afférent.

Adoptée à l'unanimité

Mme Leïla Seghir intéressée ne prend pas part au vote

Pour copie conforme
Le Maire,



François-Xavier PRIOLLAUD



Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20231113-23-141-DE
Date de télétransmission : 20/11/2023
Date de réception préfecture : 20/11/2023

**CONVENTION DÉFINISSANT LES RÈGLES APPLICABLES AUX RÉSERVATIONS DE LOGEMENT SOCIAUX
RELEVANT DU CONTINGENT RÉSERVÉ PAR LA VILLE DE LOUVIERS
SUR LE PATRIMOINE SOCIAL DU BAILLEUR CDC HABITAT SOCIAL**

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L441-1 ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution 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 sociaux ;

Vu l'arrêté du 19 avril 2022 relatif à la liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logement notamment les article R441-5-3 et R441-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La présente convention est établie entre :

La **commune de LOUVIERS**, représentée par Monsieur François-Xavier PRIOLLAUD, Maire, Désigné ci-dessous comme « le réservataire »,

d'une part,

Et

CDC HABITAT SOCIAL Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 552 046 484 et immatriculée au RCS de Paris, dont le siège est situé au 33 avenue Pierre Mendès France 75013 à Paris, représentée par Monsieur Camille BONIN, Directeur Interrégional Grand-Ouest habilité à signer la présente convention,

Désigné ci-dessous comme « l'organisme »,

d'autre part,

PREAMBULE

Les modalités d'accès aux logements locatifs sociaux constituent un enjeu majeur en vue de favoriser la mixité sociale, renforcer l'égalité des chances dans l'habitat des ménages prioritaires, et développer une gestion partagée et efficiente de la demande et des attributions entre tous les acteurs.

Il est rappelé ici que les collectivités locales, tout comme Action Logement Services et les bailleurs sociaux, doivent consacrer au moins 25 % de leurs attributions annuelles aux ménages prioritaires.

La présente convention vise à définir les modalités d'exercice des droits de réservation du patrimoine locatif social conformément au 3ème alinéa de l'article L 441-1 du CCH.

À ce titre, elle formalise le droit de réservation du réservataire dans sa commune et définit de manière contractuelle les modalités d'utilisation de ce contingent communal.

La présente convention remplace toute autre convention de réservation aux fins d'être en conformité avec les dernières obligations réglementaires sur la gestion en flux des contingents de réservation de logement locatifs sociaux.

La présente convention s'applique aux logements mentionnés à l'article 1 (1-a). Elle ne s'applique pas aux logements non conventionnés de l'organisme.

ARTICLE 1 : DÉTERMINATION DU NOMBRE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS RÉSERVÉS

1-a – patrimoine locatif social concerné

Le patrimoine de l'organisme objet de la convention est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH.

Ce patrimoine est composé :

- des logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et des logements sociaux relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;
- des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ;
- des logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L411-6 du CCH Pour les sociétés d'économie mixte agréées (article L481-1 du CCH) en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de LLS, seuls les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL sont pris en compte.

Les logements foyers et les résidences universitaires ne relèvent pas des dispositions générales du CCH relatives aux attributions, et donc de la gestion en flux. Il en est de même pour les logements financés en PLI.

1-b – Calcul du flux annuel de logement exprimé en pourcentage

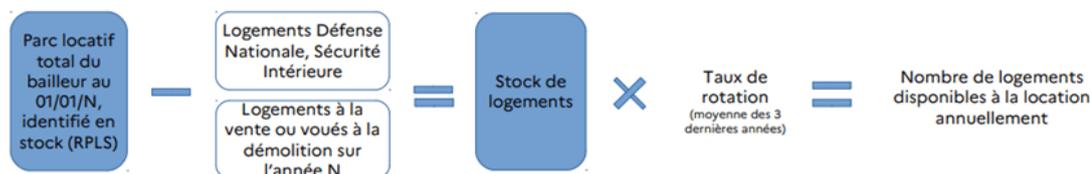
La réservation porte sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme. Il est exclu de ce parc dit de référence les réservations faites au profit des services référant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ou de la santé qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Pour le calcul du flux annuel, ne sont pas pris en compte les logements nécessaires dans l'année aux :

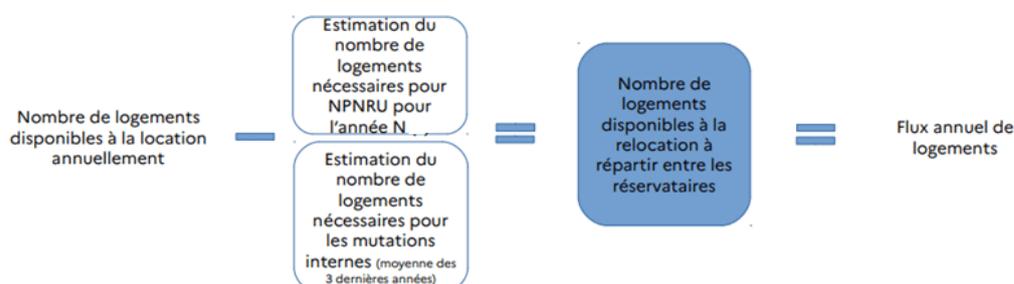
- mutations des locataires du parc social (moyenne des attributions de l'organisme sur les trois dernières années)
- relogements des personnes dans le cadre :
 - d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
 - d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnées aux articles L741- 1 et L741-2 ou en application des articles L521-3-1, L521-3-2 et L521-3-3
 - dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions de l'article L443-7 et suivants.

L'assiette de calcul du flux se définit comme telle :

ETAPE 1



ETAPE 2



L'organisme s'engage à transmettre avant le 28 février de chaque année le nombre de logements locatifs sociaux constituant le parc de référence et le nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours. (cf tableau en annexe 1)

1-c – L'état du stock de logements réservés pour les collectivités territoriales

Le recensement des droits existants pour les collectivités territoriales est réalisé sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation, issu :

- des garanties d'emprunt, maximum 20% des logements de l'opération garantie répartis au prorata des garanties des garants ;
- d'un apport financier et/ou de foncier, selon négociation.

1-d – Volume de logements proposés

L'annexe 1 de la présente convention répartit le volume annuel de logements proposés au titre du contingent communal en prenant en compte :

- Le nombre de logements locatifs sur lesquels est ouvert un droit de réservation comme précisé ci-dessus.
- Le nombre de logements concernés par le flux
- Le taux de rotation de l'organisme en moyenne sur les trois dernières années (nombre de départs dans l'année N-1 (nombre de libérations de logements) / nombre de logements N-1)

Soit :

$$\text{Part du réservataire} = \frac{\text{Nb droits de suite} + \text{Nb droits uniques}}{\text{Nb logements concernés par le flux}} \times \left[1 - \frac{\text{Taux de rotation moyen des 3 dernières années}}{100} \right]$$

Ainsi pour 2024, l'organisme s'engage à affecter au réservataire **16 % du flux annuel** de logements précités.

Si ce % est inférieur à 1, l'organisme s'engage à arrondir à 1% le pourcentage du flux annuel de logements libérés dans l'année dédié au réservataire.

Pour les années suivantes, le pourcentage du flux annuel de logements affecté au réservataire sera actualisé chaque année en fonction de l'enquête RPLS la plus récente ou des données issues du progiciel interne de l'organisme, complété des prévisions de livraisons et démolitions pour l'année en cours. Ces objectifs seront négociés et signés annuellement avant le 31 mars de l'année en cours, via un avenant qui consistera en une actualisation de l'annexe 1.

ARTICLE 2 : MODALITÉS DE GESTION DE LA RÉSERVATION COMMUNALE

Le mode de désignation des candidats retenu entre le réservataire et l'organisme est celui de la gestion directe.

Lorsque l'organisme propose un logement au réservataire, celui-ci s'engage à lui présenter, dans un délai d'1 mois, ramené à 15 jours dans le cas d'un préavis court, trois candidats (sauf insuffisance de candidat ou ménages DALO en application de l'article R441-3 du CCH).

La notification adressée par le réservataire à l'organisme mentionne le nom des candidats ainsi que la désignation du logement à louer et de ses dépendances.

Le réservataire présentera trois candidatures pour un même logement à attribuer, en indiquant, s'il le souhaite, un ordre préférentiel. Le choix du candidat finalement retenu sera effectué par la commission d'attribution. En cas d'insuffisance de candidatures adaptées aux logements réservés, le réservataire motivera par écrit auprès de la commission d'attribution, lors de la transmission du ou des dossiers, qu'il est amené à présenter un nombre de candidats inférieur à trois.

Dans cette situation, l'organisme se réserve le droit de compléter la liste transmise par le réservataire avec des candidats qu'il aura lui-même désigné.

Le réservataire transmet à l'organisme le numéro unique du demandeur, les pièces nécessaires à l'instruction en CALEOL et mentionne, le cas échéant, si la candidature s'inscrit dans ses obligations de relogement de ménages prioritaires et à quel titre (DALO, Accord collectif, contingent préfectoral, prioritaire dans le cadre de la CIA, du PDALHPD).

A défaut de présentation sous 1 mois (ou sous 15 jours dans le cas d'un préavis court) des candidats par le réservataire, ou au terme du mois écoulé en cas de désistement ou de refus des candidats, l'organisme n'est plus tenu de maintenir le logement disponible pour le réservataire et son obligation de proposition d'un logement est réputée tenue.

ARTICLE 3 : CAS DES LOGEMENTS NEUFS

Les logements neufs ne sont pas comptabilisés dans l'assiette de calcul du flux lors de leur mise en service. Ils font l'objet d'une gestion dite « en stock » et sont répartis en concertation entre les différents réservataires et

le bailleur.

Ces logements neufs rentreront dans l'assiette du calcul du flux dès leur 1ère libération.

ARTICLE 4 : MODALITÉS DE SUIVI ET ÉVALUATION ANNUELLE DE LA CONVENTION

L'organisme transmet avant le 28 février de chaque année, un bilan annuel des logements proposés ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction :

- Au représentant de l'Etat dans le département
- Au Président de l'EPCI concerné, ce bilan étant soumis à la conférence intercommunale du logement avant le 31 mars.
- Au réservataire

La présente convention fera l'objet d'une évaluation annuelle avec le réservataire et pourra, sur les bases de cette évaluation, faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 5 : DURÉE ET DE RENOUVELLEMENT ET DE RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention de réservation est renouvelée annuellement par un accord tacite.

Cette convention pourra être révisée par avenant pour tenir compte des évolutions de la législation et de la réglementation.

En cas de non-respect par l'une des parties de la convention de leurs engagements, la convention peut être résiliée après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements de la présente convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a) du 1° du I de l'article L342-14 du CCH.

Fait

à

, le

Pour CDC HABITAT SOCIAL
Le Directeur Interrégional Grand-Ouest
Monsieur Camille BONIN

Pour la Mairie de LOUVIERS
Le Maire
Monsieur François-Xavier PRIOLLAUD

ANNEXE 1 : ELEMENTS SERVANT DE BASE AU CALCUL DU FLUX ET DES DROITS DE RESERVATIONS

Patrimoine CDC HABITAT SOCIAL 2023 (sur le territoire du réservataire) :	Réservés Défense nationale, Sécurité intérieure :	Réservés Etablissements publics de santé	Prévisions de démolitions pour 2023 :	Prévisions de vente de logements locatifs pour 2023 :	Sous total stock:	Taux de rotation du département :	Sous total dispo:	Relogements dans le cadre des mutations (moyenne des 3 dernières années) :	Relogements dans le cadre NPNRU pour 2023 :	Sous total à répartir:	Nbre de droits de réservation historiques (droits existants avant le passage à la gestion en flux) :	Droits de réservation en flux (en%) : (Nbre de droits de réservation) / Nbre de logements concernés par le flux] x [1- Taux de rotation moyen des trois dernières années]
168	0	0	0	0	168	9,28%	16	2	0	14	29	16%