

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 : 23-142 Convention de gestion en flux des réservations de logements avec le bailleur Logéal

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

CONVENTION DE GESTION EN FLUX DES RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS AVEC LE BAILLEUR LOGÉAL IMMOBILIÈRE

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 LOGÉAL IMMOBILIÈRE

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 de la Ville de Louvies 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, LOGÉAL IMMOBILIÈRE s'engage à affecter à la Ville de Louviers 0,59 % du flux annuel de logements concernés (soit 1 logement).

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 LOGÉAL IMMOBILIÈRE

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

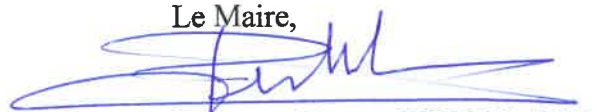
APPROUVE le projet de convention avec LOGÉAL IMMOBILIÈRE.

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

Adoptée à l'unanimité

Pour copie conforme

Le Maire,


François-Xavier PRIOLLAUD



Pavilly, jeudi 26 octobre 2023

MAIRIE DE LOUVIERS
MONSIEUR PRIOLLAUD FRANCOIS-XAVIER
19 RUE PIERRE MENDES FRANCE
19 rue Pierre mendes France
27400 LOUVIERS

Lo SD
Della
CAB
APP

143

Envoi convention de gestion en flux des réservations

Affaire suivie par DA : *Lawrence Seradi*
☎ N° de tel du DA : *0232815515*.

Monsieur le Maire,

Nous faisons suite à notre courrier du 15 septembre dernier concernant la gestion en flux de vos réservations.

Vous trouverez, comme convenu, ci-joint :

- La convention en flux de réservation des logements de votre commune,
- La fiche explicative de calcul,
- L'annexe 2 concernant l'expression des besoins de votre commune.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de ces documents et nous les retourner signés avant le 10 novembre prochain, ces conventions devant être adressées à M. le Préfet du Département le 24 novembre au plus tard.

Nos Directrices d'agence restent à votre disposition pour tout complément d'information,

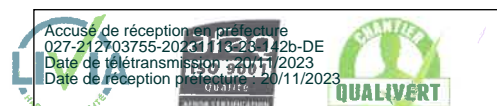
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

La Directrice Générale


Christel ROUSSEL

Siège social :

5 rue Saint Pierre - BP 158
76194 YVETOT Cedex
Tél. 02 35 95 92 00
www.logéal-immobiliere.fr



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

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 PRIOLLAUD François-Xavier Maire, Désigné ci-dessous comme « le réservataire », d'une part,

Et

Le bailleur social LOGEAL IMMOBILIERE, et représentée par Madame ROUSSEL Christel, Directrice Générale,

Désigné ci-dessous comme « l'organisme », 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.

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)

règlementation en vigueur, des priorités nationales, orientations d'attribution définies par la CIA de l'EPCI et du règlement de la commission d'attribution.

En cas de désistement ou de refus du candidat après attribution d'un logement en CALEOL, l'obligation de proposition d'un logement au réservataire par l'organisme est réputée tenue et comptabilisée dans le bilan annuel.

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 : MODALITES DE SUIVI ET EVALUATION 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 YVETOT, le 27/10/2023

MONSIEUR PRIOLLAUD François-Xavier

Maire de LOUVIERS

 Madame ROUSSEL Christel

Directrice Générale de LOGEAL IMMOBILIERE



Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20231113-23-142b-DE
Date de télétransmission : 20/11/2023
Date de réception préfecture : 20/11/2023

Calcul des droits prévisionnels du réservataire pour l'année 2023

Année de référence :
2023



Nom du bailleur :
LOGEAL Immobilière

Réservataire :
MAIRIE DE LOUVIERS

en nombre de logements	
153	Parc locatif sur le département au 01/01/2023
0	dont logements défense nationale
0	dont logements voués à la vente
0	dont logements voués à la démolition
0	nécessaires aux relogements NPNRU sur l'année 2023
3	nécessaires aux mutations internes 2023
en pourcentage	
9,8%	Taux de rotation du bailleur sur le département 2020
9,8%	2021
9,8%	2022
9,8%	Taux de rotation moyen sur les 3 dernières années

en nombre de logements
1 Nombre de droits de réservation

Décomposition du calcul de l'assiette

Phase 1 : définition du stock de logements

Parc locatif	<i>moins</i>	Logements défense nationale	Logements voués à la vente	Logements voués à la démolition	=	Logements concernés par le flux
153		0	0	0		153

Phase 2 : Nombre de logements disponible à la location

Stock de logements	<i>fois</i>	Taux de rotation moyen des 3 dernières années	=	Logements disponibles à la location
153		9,8%		15

Phase 3 : Nombre de logements concernés par le flux à répartir entre les réservataires

Logements disponibles à la location	<i>moins</i>	Logements nécessaires NPNRU	Logements nécessaires aux mutations internes	=	Prévisionnel de logements à répartir entre réservataires
15		0	3		12

Calcul des droits de réservations du contingent communal

Part du réservataire : MAIRIE DE LOUVIERS

Droits de réservation	<i>fois</i>	1 <i>moins</i>	Taux de rotation moyen des 3 dernières années	=	Part du réservataire
1			9,8%		0,590%
<i>divisé par</i>					
Logements concernés par le flux					Soit un prévisionnel de logements réservés
153					1

ANNEXE 2

Cette annexe fait référence au 3-d de l'article 2 de la convention définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent réservé par la Ville de LOUVIERS sur le patrimoine du bailleur social LOGEAL IMMOBILIERE

Il est ainsi donné au réservataire la possibilité d'exprimer ses besoins en relogements pour l'année à venir en fonction des orientations prises dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et/ou des profils de demandeurs identifiés sur son territoire.

Ainsi pour l'année 2024, le réservataire souhaite qu'une attention soit portée par l'organisme aux logements que celui-ci lui proposera, privilégiant la mise à disposition de logements tendant à répondre à la demande des profils suivants :

-
-
-
-
-
-

Fait
à , le

MONSIEUR PRIOLLAUD François-Xavier

Maire de LOUVIERS

Madame ROUSSEL Christel

Directrice Générale de LOGEAL IMMOBILIERE