

Publié sur le site internet de la commune le

Le Maire

Frédéric VALLOS

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n°2024-048

Séance du 27 MAI 2024

Nombre de membres

Afférents au Conseil Municipal	: 19
En exercice	: 19
Présents	: 16
Qui ont pris part à la délibération	: 18
<u>Date de la Convocation</u>	: 16/05/2024
<u>Convocation affichée et diffusée le</u>	: 16/05/2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 27 mai, à 20 heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur VALLOS Frédéric, Maire,

PRESENTS : M. VALLOS Frédéric, M. AKNIN Daniel, Mme BRUYAS Séverine, M. COLLET Baptiste, M. DA COSTA Jean, GAUTIER WILL Pascale, M. GAY Richard, Mme GENEVOIS Annie, Mme GONZALEZ Sindy, M. HENRY Christophe, Mme HENRY Marie- Claude, Mme MARTIN GAJAC Corinne, M. PERRAUD Sylvain, M. PETIT Clément, M. ROCHE Gilles, Mme SOUZY Eva.

ABSENTE EXCUSEE

Mme BOURDELEAU Alexandra

POUVOIR

M. JACQUET Alain a donné pouvoir à VALLOS Frédéric
M. GROSSAT Gilles a donné pouvoir à PERRAUD Sylvain

M. Daniel AKNIN a été nommé secrétaire de séance.

Objet : SEMCODA – Convention de Gestion en flux

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a généralisé la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Ainsi la gestion en flux des réservations se substitue à la gestion en stock, dans le but de rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part et des objectifs de mixité sociale d'autre part.

Chaque organisme de logement social doit signer avec chaque réservataire une convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux des réservations de logements.

La commune doit se prononcer sur deux points :



- Mode de gestion retenue
- Autorisation de signature de la convention proposée

La Conseil municipal après discussion à l'unanimité :

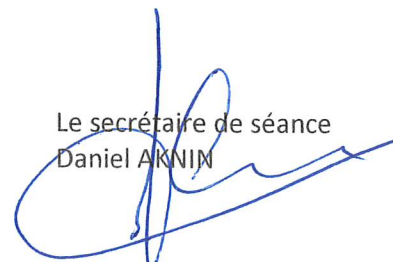
- Précise que les droits de réservation seront gérés en gestion directe par la commune
- Autorise Monsieur le Maire à signer tous actes à venir et notamment la convention transmise
- Dit qu'un exemplaire de la présente délibération sera transmis à la Semcoda
- Dit qu'un exemplaire de la présente délibération sera transmis à la Préfecture de l'Ain

Ainsi fait et délibéré le 27 mai 2024

Pour extrait conforme,
Le Maire
Frédéric VALLOS



Le secrétaire de séance
Daniel AKNIN



Envoyé en préfecture le 31/05/2024

Reçu en préfecture le 31/05/2024

Publié le



ID : 001-210103479-20240527-2024048-DE



Convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux au titre des collectivités locales

La présente convention est établie entre :

- L'organisme locatif social **SEMCODA**, société d'économie mixte, au capital de 81 040 300 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG-EN-BRESSE sous le n° RCS 759 200 751, dont le siège social est sis 50 RUE DU PAVILLON CS 91007 01009 BOURG EN BRESSE CEDEX, représentée par Monsieur Bernard PERRET, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

dénommé le bailleur

Et

- La COMMUNE DE SAINT DIDIER DE FORMANS représentée par son Maire, ,

dénommée la collectivité,

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, il est convenu la réservation de flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif de l'organisme implanté sur le département de l'Ain.

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 des personnes mentionnées aux troisième à 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, dont les flux annuels de logements exprimés en pourcentage, de façon compatible avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale de logement, et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution.

Cette convention de réservation porte sur un flux annuel de propositions de logements, au titre des droits acquis à la date de signature de la présente convention.

Ce flux prévisionnel est précisé pour la première année dans la présente convention, puis détaillé annuellement sur la durée de la convention.

La présente convention définit :

- le cadre territorial de la convention ;
- le patrimoine locatif social concerné par la convention ;
- l'état du stock de logements réservés ;
- l'estimatif du flux de logements ;
- les modalités de gestion de la réservation de la collectivité locale ;
- les objectifs quantitatifs à atteindre pour le bailleur et le flux de logements ;
- les modalités d'attribution des logements ;
- les modalités d'évaluation annuelle ;
- les modalités d'actualisation ;
- la durée de la convention.

Le taux de rotation moyen retenu pour le calcul du flux annuel est **le taux moyen départemental des 3 dernières années issu des données RPLS disponibles à la date de détermination du flux, ou issu des données bailleur.**

4.2. La qualification du flux

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

- Le principe général d'équité / de préservation des équilibres dans la répartition des logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés à l'ensemble des réservataires (Etat, 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 (en matière par ex. de localisation, QPV/hors QPV, plafonds de ressources, typologie) ;

Article 5 : Les modalités de gestion de la réservation des collectivités

Les droits de réservation peuvent être **gérés en gestion directe** : la collectivité présente au bailleur des demandeurs pour l'attribution de logements sociaux lors d'une mise en location.

Les droits de réservation peuvent être **gérés en gestion déléguée au bailleur** : le réservataire confie au bailleur le soin de désigner des candidats à l'attribution.

Le choix du mode de gestion relève des collectivités en tant que réservataires, en accord avec le bailleur.

Quel que soit le mode de gestion retenu, les attributions réalisées devront permettre au réservataire d'atteindre les obligations réglementaires :

- Attribution de 25 % des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH ;
- Attributions suivies de baux signés aux ménages du premier quartile pour 25 % des attributions réalisées hors QPV.

Ainsi que les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans les cadres locaux :

- Conférence intercommunale du logement (CIL) ;
- Commission intercommunale d'attribution (CIA) ;
- Accord Collectif Départemental

5.1 Modalités dans le cadre de la gestion directe

La collectivité assure la gestion directe de ses droits de réservation. Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- les délais, pour éviter la vacance ;
- l'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité ;
- la proposition impérative de trois candidats, qui à défaut pourra être complétée par le bailleur.

Dans ce cadre, le bailleur transmet à la collectivité gestionnaire de la réservation les caractéristiques des logements disponibles à la location qu'il propose à la réservation au profit de la collectivité. En retour la collectivité transmet au bailleur la liste des candidats proposés sur le logement identifié.

Les modalités sont définies ci-dessous :

	Parc existant Préavis 1 mois	Parc existant Préavis 3 mois	Parc neuf
Transmission des éléments sur le logement mis à disposition du réservataire	Dès réception du préavis (sauf exception)		tendre vers 4 mois avant la date de mise en service
Proposition des 3 candidats après la transmission par le bailleur des éléments relatifs au logement proposé	Au plus tard 5 jours ouvrés après la transmission	Au plus tard 1 mois calendaire après la transmission	
En cas de non- proposition de 3 candidats	Le bailleur s'autorise à compléter la liste des candidats à partir du fichier de la demande locative sociale pour le logement proposé		
Cas d'impossibilité pour la collectivité de désigner des candidats pour le logement proposé	<p>Information du bailleur de cette impossibilité, dans les meilleurs délais et en tout état de cause, au plus tard 5 jours ouvrés après la transmission par le bailleur de l'offre de logement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit l'organisme peut rechercher lui-même dans le Fichier de la demande locative sociale des candidats. L'attribution qui en découle sera comptabilisée pour l'atteinte des objectifs d'attribution du flux annuel de la collectivité, si l'organisme le souhaite selon l'avancement de ses objectifs. • Soit l'organisme n'est plus tenu de maintenir la proposition de logement à la collectivité et pourra procéder à la désignation de candidats pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire. 		

5.2 Modalités en cas de gestion déléguée

En cas de gestion déléguée au bailleur, ce dernier aura en charge l'identification des candidats dans le système national d'enregistrement (SNE) de la demande locative sociale, les propositions et les attributions de logements au titre des droits de réservations de la collectivité.

5.3. Dispositions spécifiques aux programmes neufs

La gestion des programmes neufs demeure en stock pour la première mise en location. Ces programmes sont ensuite intégrés au volume global de l'assiette du flux l'année suivante.

La première mise en location d'un programme neuf doit permettre de refléter le financement de l'opération.

Pour cela, l'organisme bailleur organisera une concertation avec l'ensemble des réservataires concernés afin de déterminer la désignation des logements par réservataire lors de la première mise en service du programme.

La part de l'État sera systématiquement de 30% sauf accord contraire entre les parties.

Les documents indispensables à transmettre aux réservataires dans le dossier de commercialisation sont définis en annexe 1.

5.4. Dispositions spécifiques aux programmes NPNRU

Les logements neufs nécessaires au relogement des ménages concernés par le NPNRU sont de fait exclus du flux, puisque la 1^{ère} mise en location reste gérée en stock.

Afin de poursuivre la dynamique de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires, les contributions respectives des réservataires en matière de relogement de ces publics demeurent celles prévues par les chartes de relogement NPNRU. Toute dérogation sera sollicitée auprès du réservataire concerné.

Les logements déjà en service venant contribuer au relogement NPNRU seront mobilisés sur le flux annuel de logements afin que soient comptabilisées les contributions au relogement des réservataires dans le cadre du renouvellement urbain.

Article 6 : Engagements, suivi des objectifs et évaluation annuelle du dispositif

Règlementairement le taux affecté à la collectivité correspond à la part des logements réservés identifiés dans l'article 3 de la présente convention.

Au-delà du recensement des droits de réservation, le bailleur s'engage à poursuivre le partenariat existant avec la collectivité sur les attributions

En contrepartie la collectivité s'engage à poursuivre et/ou développer son soutien à la production locative sociale sur son territoire (garantie d'emprunt, apport en foncier et en financement).

La collectivité reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) lors desquelles des attributions seront réalisées pour les logements situés sur son territoire.

Le bailleur transmet un bilan chaque année à l'ensemble des réservataires, avant le 28 février. Il doit contenir la liste des logements proposés, ainsi que la liste des logements attribués par : réservataire, typologie, type de financement, localisation (hors en en QPV), commune.

Par ailleurs, ce bilan devra permettre d'identifier :

- La part des propositions faites à chaque réservataire sur le total des libérations de logements du patrimoine soumis à la gestion en flux de l'organisme
- La part des attributions en CALEOL faites à chaque réservataire sur le total des libérations de logements du patrimoine soumis à la gestion en flux de l'organisme
- La part des baux signés par réservataire sur le total des libérations de logements du patrimoine soumis à la gestion en flux de l'organisme

- Le taux d'attributions aux ménages relevant des objectifs réglementaires :
 - Publics prioritaires (dont DALO)
 - Demandeurs du 1er quartile hors QPV
 - Demandeurs du 2ème, 3ème, 4ème quartile en QPV
- La part des propositions et attributions sur les EPCI et les communes

Ce bilan devra également permettre de dresser un bilan sur les attributions réalisées « hors flux ».

Article 7 : Durée et actualisation de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans avec tacite reconduction pour une période d'un an dans la limite de 2 ans.

La convention pourra être modifiée annuellement par avenant. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation définie à l'article 6.

Elle pourra également prendre en compte :

- les nouveaux besoins identifiés par les collectivités (communes, EPCI et CD) et/ou le bailleur ;
- l'évolution des textes relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux ;



- la modification des dispositions relatives à la gestion des droits de réservations (gestion déléguée et gestion directe).

Fait en deux exemplaires

A....., le

XXXXX
Maire de XXXXXXXXXXXX

Le bailleur, SEMCODA

Directeur Général,

Monsieur Bernard PERRET

Annexe :
Commune de SAINT DIDIER DE FORMANS

Parc locatif social (au 01/01/2024)

36 logements implantés sur le territoire de SAINT DIDIER DE FORMANS

18 logements exclus de l'assiette (mis en vente)

Soit 18 logements concernés par la gestion en flux

Etat des droits de réservations (au 31/12/2023)

Les droits de réservation établis sur la base de l'état des lieux des garanties d'emprunt en cours fait apparaître 3.42 logements réservés par la commune, soit 9.5 % du parc locatif social concerné par la gestion en flux sur le territoire communal.

Estimation du flux annuel (optionnel)

Mentionner les besoins de relogement spécifiques (ANRU ou autres)

Modalités de gestion

Sur son territoire, la commune de XXXX souhaite **gérer en direct / déléguer au bailleur** les droits de réservation dédiés aux collectivités.

(si gestion directe) L'adresse mail générique de la commune pour la transmission des caractéristiques des logements disponibles est : XXXXXXXXXXXXXXX