
ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 23.205

L'an deux mille vingt-trois, le 21 décembre, à 18 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 15 décembre 2023

DATE D'AFFICHAGE

Le 15 décembre 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, M. Jean-Michel DENIS, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Christelle MAIRE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, Mme Marie-Pierre QUENTIN, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Nadine DAVID représentée par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
M. Philippe CUSSAC représenté par M. Patrick MARENGO
M. Jean-Luc CHAPOULIE représenté par Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par M. Didier SIMONNET
Mme Françoise LARRIEU représentée par M. Gilbert THULEAU
Mme Océane FERNANDES représentée par Mme Céline DROUILLARD
M. Yannick PAVON représenté par M. Philippe CAU
M. Raynald RIMBAULT représenté par Mme Marie-Pierre QUENTIN
M. Christophe PLASSARD représenté par M. Thomas LAFARIE
M. Thierry ROGISTER représenté par Mme Dominique PARSIGNEAU

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 22

Nombre de votants : 33

Mme Dominique BERGEROT a été élue secrétaire de séance.

OBJET : CONTRAT DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS « EN FLUX » AUPRÈS DE LA SEMIS
(SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE IMMOBILIÈRE DE LA SAINTONGE)

RAPPORTEUR : M. JARROIR

VOTE : UNANIMITÉ

La loi ELAN a imposé un changement du mode de gestion des logements dont la Ville de ROYAN est réservataire du fait de la garantie accordée par la Ville sur les emprunts.

Jusqu'ici, les logements étaient gérés « EN STOCK », avec une identification des biens dont la Ville était réservataire.

Le nouveau régime, issu de la loi ELAN, dit de gestion « EN FLUX », réserve à la Ville une fraction du flux de logements remis à disposition chaque année par le bailleur social.

Ce nouveau mode de gestion, en donnant plus de souplesse au bailleur dans le rapprochement entre les logements disponibles et les demandes exprimées, a pour objectif :

- d'optimiser la gestion du parc de logements locatifs sociaux,
- de mieux répondre aux aspirations en matière de mobilité résidentielle notamment au sein du parc social (*mutations*),
- de satisfaire aux objectifs de mixité sociale dans les quartiers et favoriser l'accès des ménages les plus défavorisés au parc social,
- de renforcer le partenariat entre bailleurs et réservataires pour une meilleure gestion des attributions en vue d'un équilibre de peuplement du territoire.

Le mode de calcul est le suivant :



La convention jointe a donc pour vocation de fixer le mode de gestion du flux à intervenir avec la SEMIS.

La convention garantie à la Ville de ROYAN un pourcentage de réservation de 10 %. Le bailleur social, compte tenu des garanties accordées par la Collectivité, ne peut descendre en dessous de ce pourcentage.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'adopter le contrat de réservation joint en annexe à la présente délibération et d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer le contrat de réservation ainsi que tous les documents utiles à l'application de la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article R.441-5-3,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver le contrat de réservation de logements locatifs joint en annexe de la présente délibération,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer le contrat de réservation ainsi que tous les documents utiles à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENGO

La secrétaire de séance,



Dominique BERGEROT



Convention de passage à la gestion en flux des logements réservés sur la commune de Royan

Préambule

L'article 114, IV, de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, a généralisé la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Ces dispositions prévoient que les conventions de réservations conclues avant la publication de la loi ELAN et qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logements doivent être mises en conformité, dans les conditions précisées par décret.

Ainsi, pris en application des dispositions de la Loi ELAN, le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de ce mode de gestion en flux. Il fixe les modalités de calcul du flux annuel, prévoit qu'une convention soit conclue par l'organisme bailleur et le réservataire à l'échelle de son territoire, et détermine enfin les conditions dans lesquelles l'organisme bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires.

L'échéance initialement prévue par la Loi ELAN pour la mise en œuvre de cette réforme a été reportée de deux ans par la Loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, qui fixe l'échéance au 21 novembre 2023.

La généralisation de la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux signe une évolution dans les pratiques d'attributions des organismes de logement social. Elle doit permettre d'optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée dans sa diversité et de faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc social.

De manière générale, et particulièrement dans le cadre de la mise en œuvre des orientations définies par les EPCI compétents, chaque organisme recherche à travers le rapprochement offre-demande à maintenir un équilibre de peuplement de ses résidences. La gestion en flux des réservations, en donnant plus de souplesse dans le rapprochement entre les logements disponibles et les demandes exprimées, doit permettre de faciliter l'atteinte des objectifs de mixité sociale du territoire.

Les attributions de logements effectuées doivent s'inscrire dans la recherche d'un équilibre de peuplement du territoire ; la gestion des droits des différents réservataires (Etat, Action Logement, collectivités territoriales) doit respecter d'une part les orientations et objectifs définis par la politique

de l'habitat sur le territoire de l'EPCI, d'autre part les critères de priorité nationaux figurant dans le CCH.

C'est dans ce contexte que les parties se sont rapprochées pour vérifier et valider l'inventaire des conventions de réservation existantes afin de proposer la présente convention de gestion en flux.

La présente convention est établie entre :

La commune de Royan, représentée par Monsieur Marengo Patrick agissant en qualité de maire et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du

Dénommée ci après « la commune »

Et

La Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge dont le siège social est situé au 52 cours Genets 17100 Saintes représentée par son Directeur Général délégué, Madame Nathalie Castaing Couraud et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération conseil d'administration en date du 30 JUIN 2022 ;

dénommé "le bailleur ou la SEMIS »

Conformément aux dispositions de l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation, il est convenu la réservation d'un flux annuel de logements qui s'appliquera sur le parc concerné de la SEMIS situé sur la commune de Royan

Cette convention porte sur un flux annuel de logements, au titre des droits acquis à la date de signature de la présente convention. Cela concerne également les logements de boulevard de l'espérance pour lequel une convention de réservation de 6 logements a été signée et qui restent à livrer.

La présente convention définit :

- Le patrimoine locatif social concerné par la convention
- Le flux soumis à réservation
- Les publics concernés
- Les modalités de gestion et la comptabilisation des attributions
- Les droits et modalités de gestion des programmes neufs
- La durée de la convention et ses modalités d'actualisation
- L'évaluation et le pilotage du dispositif
- Les modalités de modification par avenant

- La résiliation de la convention

Article 1. Patrimoine locatif concerné par la gestion en flux

A. Les logements soumis au régime réglementaire des attributions de logements sociaux

Le patrimoine concerné comprend :

- les logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;
- les logements appartenant à l'organisme HLM ou gérés par celui-ci.

L'ensemble de ces logements doit être recensé dans le répertoire du parc locatif social (RPLS).

Ne sont pas pris en compte dans la gestion en flux :

- Les résidences universitaires (art. L. 631-12 du CCH)
- Les logements-foyers (art. L. 633-1 et suivants du CCH)
- Les logements locatifs intermédiaires (LLI)

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

- Les logements réservés au profit des services de la défense nationale ou de la sécurité intérieure, dont la gestion reste en stock
- Les logements réservés au profit des établissements de santé
- Les logements destinés à la vente ou à la démolition.

Article 2. Détermination du flux soumis à réservation

A. Réservation actuelle

Les réservations actuellement actives ou à venir porte sur 7 logements situés rue Port Royal et Boulevard de l'espérance. Les logements boulevard de l'espérance intégreront le flux l'année suivant leurs livraisons.

Commune	Adresse	Typologie	Financement	Types : Individuel / Collectif	Année de construction	DEBUT	FIN	Durée de la réservation
ROYAN	1 RUE DU PORT ROYAL	T2	PLUS	COLLECTIF	2018	2018	2058	40
ROYAN	2A BVD DE L ESPERANCE	T3	PLUS	COLLECTIF	Date de livraison non connue			40
ROYAN	5A BVD DE L ESPERANCE	T3	PLUS	COLLECTIF				40
ROYAN	6B BVD DE L ESPERANCE	T3	PLUS	COLLECTIF				40
ROYAN	10B BVD DE L ESPERANCE	T2	PLAI	COLLECTIF				40
ROYAN	13C BVD DE L ESPERANCE	T2	PLUS	COLLECTIF				40
ROYAN	19D BVD DE L ESPERANCE	T2	PLUS	COLLECTIF				40

Les parties en présence se sont entendues pour transformer ces droits de réservation fixes en un droit de réservation estimé à 10 % du flux sur le patrimoine de la SEMIS tel que défini dans l'article 1 des présences et sur le territoire de la commune.

B. Détermination du flux

10 % des logements remis en location sur la commune est réservé à la commune de Royan

Le flux est révisé annuellement pour prendre en compte l'évolution du patrimoine : vente, démolitions, livraisons (données transmises par les organismes annuellement) et les nouvelles contreparties octroyées par la collectivité.

Sont soustraits du flux, les logements mobilisés chaque année par le bailleur pour favoriser la mobilité résidentielle :

- mutations internes (au sein du patrimoine du bailleur) ;
- relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ;
- relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH (opérations d'intérêt local et national) ;
- relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH) ;
- relogements en cas d'opérations de vente.

La qualification du flux proposé à la commune dépendra des libérations et mises en service des 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 la SEMIS, la politique locale de l'habitat 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, dans la perspective de répondre à la diversité de la demande et d'être en cohérence avec les orientations d'attributions définies localement.
-

Article 3. Publics concernés

La commune proposera des candidats au chargé de clientèle de la Semis, pour ce faire, il est nécessaire qu'il tienne compte de :

- l'obligation faite à chaque réservataire de consacrer 25% de ses attributions à des publics prioritaires (article L. 441-1 du CCH) ;
- l'adéquation des candidats aux types de logements proposés, notamment pour les produits spécifiques (logements adaptés handicapés, label spécifique...)
- la nécessité de prêter une attention particulière au choix des candidats dans des groupes immobiliers où le bailleur rencontre des difficultés particulières, au-delà de la fragilité économique des ménages.
- Les objectifs et orientations de la convention intercommunale du logement

Article 4. Modalités de gestion et comptabilisation des attributions

La gestion des droits de réservation se fait en gestion déléguée : Lors de la libération d'un logement soumis à la gestion en flux, le bailleur informe le réservataire qui peut proposer des candidatures au bailleur.

Modalités d'échanges :

- La SEMIS informe la commune de la libération d'un bien par mail et adresse la fiche logement reprenant les caractéristiques du logement typologie, loyer, nature du bien, date de libération
- La commune transmet par mail à la Semis des candidats possédant une demande de logement social enregistrée dans le fichier départemental partagé dans un délai de **8 jours** en cas de préavis d'1 mois et dans un délai **d'1 mois** pour les préavis de **3 mois**.
- La SEMIS se réserve le droit de ne pas présenter en CALEOL les dossiers proposés par la commune en cas d'inadéquation de la demande avec la typologie du logement, ressources insuffisantes, ex locataires en dette ou à l'origine de troubles sur le patrimoine de la SEMIS....Dans cette hypothèse, la SEMIS en informe la commune qui peut proposer d'autres candidats dans les **3 jours** suivants la notification.
- Les dossiers présentés par la commune seront soumis à la CALEOL, en cas d'insuffisance des propositions retenues par la SEMIS ce dernier pourra compléter les propositions soumises à la CALEOL.

Comptabilisation :

L'atteinte des objectifs est calculée sur la base des propositions :

- Toutes propositions transmises par la commune et validées par la CALEOL sera pris en compte dans le calcul des droits annuels de la commune et ce même si le demandeur refuse la proposition qui lui est faite.

Article 5. Droits et modalités de gestion des programmes neufs

Il est rappelé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux. Au-delà de la première attribution qui relève de la gestion en stock, les réservations relèvent du droit commun de la gestion en flux, dont les modalités de mise en œuvre sont définies dans l'article 7 de la présente convention.

En cas de nouvelle livraison la SEMIS informera la commune 2 mois avant la livraison de la date de mise en location. Et transmettra les caractéristiques des logements proposés

La commune disposera 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.

Article 6. Calcul du flux

Les droits de la commune de Royan se calcule comme ci-dessous :

- Parc conventionné de la commune : 66
- Déduction

 Mutation interne $n - 1 = 1$

 Logements réservés armées, sécurité intérieure, vente, démolition ... 0

- Rotation sur la commune $N-1 = 4.5 \%$
- Droit de réservation de la commune = 10 % du flux
- Total = 1

Le calcul des flux se fera chaque début d'année et avant le 28 02 de l'année en cours pour déterminer les droits de l'année N.

Article 7. Durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de trois ans renouvelables par tacite reconduction jusqu'à extinction de l'ensemble des prêts pour lesquels la commune a apporté sa garantie en contrepartie de droit de réservation.

Article 8. Evaluation et pilotage du dispositif

Avant le 28 février de chaque année, la SEMIS transmet à la commune

- 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 (Article R441-5-1 du CCH).
- Le calcul du flux de l'année à venir

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L 441-1, ce bilan est aussi transmis au président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, le bilan étant soumis, à la conférence intercommunale du logement.

Article 9. Résiliation de la convention

Il pourra être mis fin à cette convention à l'expiration de chaque période triennale et à la demande de la commune.