
ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

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

N° 24.083

L'an deux mille vingt-quatre, le 30 mai, 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 24 mai 2024

DATE D'AFFICHAGE

Le 24 mai 2024

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

M. Charles BONNAVITA, M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par M. Gérard FILOCHE
Mme Océane FERNANDES représentée par Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE
M. Yannick PAVON représenté par Mme Dominique BERGEROT
M. Thierry ROGISTER représenté par Mme Dominique PARSIGNEAU
Mme Christelle MAIRE représentée par M. Jacques GUIARD

ÉTAIT ABSENT : M. Christophe PLASSARD

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 27

Nombre d'absents : 1

Nombre de votants : 32

Mme Dominique PARSIGNEAU a été élue secrétaire de séance.

OBJET : CONTRAT DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS « EN FLUX » AUPRÈS DE LA SA
HLM NOALIS

RAPPORTEUR : M. JARROIR

VOTE : UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS
3 abstentions

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 SA HLM NOALIS.

La convention garantie à la Ville de ROYAN un pourcentage de réservation de 8 %. 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 PARSIGNEAU

MISE EN LIGNE LE 04-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240530-DCM24-083-DE
Date de télétransmission : 04/06/2024
Date de réception préfecture : 04/06/2024

VILLE DE ROYAN

CONVENTION BILATÉRALE DE GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

2024 à 2026

PREAMBULE

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, en évitant les potentiels "effets de filière".

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 (État, Action Logement, Collectivités Territoriales) doit respecter d'une part les orientations et objectifs définis par le document-cadre d'attributions, d'autre part les critères de priorité nationaux figurant dans le CCH.

La Ville de ROYAN et NOALIS ont conclu depuis de nombreuses années un partenariat vertueux. La Ville a été amené à garantir plusieurs emprunts en l'échange d'une réservation de logement au sein des immeubles construits par NOALIS.

Ce lien constitue le fondement de l'accord des parties et le bailleur est conscient du nécessaire respect des pourcentages de réservation sur la durée globale de garantie des emprunts.

La présente convention est établie entre :

- **La SA NOALIS**, sise 161 rue Armand Dutreix - CS 80028 - 87000 LIMOGES, représentée par sa Directrice Générale en exercice, Madame Elodie AMBLARD, dûment habilitée à l'effet des présentes,

ci-après dénommée « **le Bailleur** »

ET

- **La Ville de ROYAN**, sise Hôtel de Ville, 80 avenue de Pontailac - CS 80218 - 17205 ROYAN Cedex, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Patrick MARENGO, dûment habilité à l'effet des présentes, par délibération en date du

ci-après dénommés « **la Ville** »

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 l'organisme NOALIS sur le territoire de 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.

La présente convention définit :

- Le cadre territorial de la convention
- 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
- La réglementation informatique et libertés
- Les modalités de résiliation de la convention

ARTICLE 1- CADRE TERRITORIAL DE LA CONVENTION

La présente convention vise à mettre en œuvre une gestion mutualisée des flux dédiés à la Ville de ROYAN.

Une annexe spécifique à chaque réservataire signataire est établie.

ARTICLE 2- PATRIMOINE LOCATIF CONCERNE PAR LA GESTION EN FLUC

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 non conventionnés mais construits, améliorés, ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État (financement antérieur à 1977),
- Les logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L.411-6 du CCH,
- Les logements appartenant à l'organismes 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)
- 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.

Le recensement des droits existants est effectué sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation, issu :

- De garanties d'emprunt
- D'un apport financier et/ou de foncier.

Il est rappelé que la part des logements attribuée aux Collectivités en contrepartie de l'octroi de la garantie d'emprunt ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

L'état des lieux des réservations a été validé par les parties.

Au 31/12/2023, la part du parc locatif social réservée aux Collectivités s'établit à **8 %** sur le territoire intercommunal (détail en annexe).

ARTICLE 3- DETERMINATION DU FLUX SOUMIS A RESERVATION

Est déterminé un pourcentage des mises à disposition annuelles de logements au profit du réservataire.

Il 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 les Collectivités.

Sont exclus 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 Ville** 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 (*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 la perspective de répondre à la diversité de la demande et d'être en cohérence avec les orientations d'attributions définies localement.

ARTICLE 4- PUBLICS CONCERNES

Le réservataire propose des candidats (*en gestion directe*) ou guide le choix de ceux-ci (*en gestion déléguée*).

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 (*ex. les logements labellisés Habitat Senior Services*),
- 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.

ARTICLE 5- MODALITES DE GESTION ET COMPTABILISATION DES ATTRIBUTIONS

a. Modalité de Gestion

Les droits de réservation peuvent être gérés en gestion directe : **la Ville** présente au **Bailleur** des demandeurs pour l'attribution d'un logement lors d'une mise/remise en location.

Les droits de réservation peuvent être gérés en gestion déléguée : le réservataire confie au **Bailleur** le soin de désigner des candidats à l'attribution. En gestion déléguée, les liens avec **la Ville** sont maintenus à minima à chaque libération de logement et autant que de besoin.

Quel que soit le mode de gestion retenu, les attributions réalisées devront permettre au réservataire d'atteindre l'obligation réglementaire d'attribution de 25 % des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH.

Sur le territoire de ROYAN, le mode de gestion directe est retenu.

Le Bailleur s'engage à transmettre les informations suivantes concernant le logement dans un délai de 48 heures après avoir pris connaissance de la vacance d'un logement :

- Adresse,
- Typologie,
- Superficie,
- Montant du loyer et montant des charges,
- Date de remise en location souhaitée,
- Existence d'un extérieur et/ou d'un stationnement réservé,
- Adaptation pour les personnes à mobilité réduite,
- Toute précision qui semblera utile d'apporter au réservataire.

A réception des informations transmises par courriel, **la Ville** dispose d'un délai de quinze (15) jours pour transmettre la liste des candidats - dont la demande de logement social est enregistrée dans le fichier partagé départemental - qu'elle souhaite présenter en Commission d'Attribution des Logements.

Le Bailleur informera la commune ayant présenté des candidats des désistements éventuels ou refus avant la CALEOL. **Le Bailleur** recouvre la faculté de proposer le logement à tout candidat de son choix dans le cas d'absence de propositions dans le délai imparti ou de candidatures inférieures à trois alors que la demande est suffisante.

La décision d'attribution du logement est prononcée par la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation (CALEOL) du **Bailleur**.

La CALEOL est en droit de ne pas attribuer le logement à tout candidat proposé par le réservataire notamment à ceux qui ne respecteraient pas les plafonds de ressources par type de financement ou qui ne respecteraient pas les conditions de séjour pour accéder à un logement social. Elle peut également modifier l'ordre de priorité des dossiers proposés.

Le réservataire est systématiquement informé des refus des demandeurs exprimés après attribution en CALEOL.

En cas de refus des candidats du réservataire par la CALEOL, ce dernier perd son droit de désignation sur le logement mis à disposition.

b. Comptabilisation des Attributions

L'atteinte des objectifs en gestion directe sera effectuée via **le volume de mises à disposition de logements pour attribution, du *Bailleur* au réservataire.**

ARTICLE 6- DROITS ET MODALITES 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 5 de la présente convention.

Le Bailleur s'engage à traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les propositions de logement de façon équilibrée entre les réservataires, au vu du financement accordé et de leurs besoins respectifs. Des échanges pourront être programmés avec le réservataire pour ajuster l'affectation des logements. A défaut d'accord entre les différentes parties, *le Bailleur* prendra en charge la ventilation définitive des réservations pour garantir l'équité entre les réservataires.

ARTICLE 7- DUREE DE LA CONVENTION

La convention est conclue pour une durée de trois (3) ans.

ARTICLE 8- ÉVALUATION ET PILOTAGE DU DISPOSITIF ET MODIFICATION DE CALCUL DU TAUX DE ROTATION

Conformément aux dispositions légales, avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et 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).

Les réservataires sont aussi informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements (Article R441-5 du CCH).

Le taux de rotation de l'année N est indexé au taux de rotation de l'année N-1 sur l'ensemble du parc du *Bailleur* sur le territoire.

ARTICLE 9- INFORMATIQUE ET LIBERTES

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 »).

Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, les parties seront amenées à échanger et traiter des données à caractère personnel. Il est expressément entendu que les parties sont, chacune, responsables de traitement sur leur propre périmètre et qu'elles assumeront seules les obligations et responsabilités en matière de traitement de données à caractère personnel résultant des dispositions du Règlement Européen 2016/679.

Les parties s'engagent à communiquer ces données de façon sécurisée. A ce titre, elles 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.

En outre, les parties s'engagent à utiliser ces données uniquement dans le cadre de la convention et donc à :

- Ne pas utiliser ces informations à d'autres fins que celles spécifiées de ladite convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées,
- Ne pas divulguer ces informations à d'autres personnes en dehors du cadre prévu par la convention, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales en dehors du périmètre prévu par la convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées,
- Prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données en cours d'exécution de la convention.

D'autre part, les parties s'engagent à respecter leur devoir d'information en leur qualité respective de Responsable de Traitement. Il est précisé que l'information délivrée par **le Bailleur** lors du traitement des données dans le cadre de la gestion des attributions des demandes de logement ne soustrait pas le réservataire de son obligation d'information aux personnes concernées par les opérations de traitement au moment de la collecte des données à caractère personnel. Dans l'hypothèse où la réponse à une personne concernée ou un régulateur exigerait une collaboration des parties, celles-ci s'engagent à collaborer de bonne foi.

Le Bailleur et l'Agglomération sont responsables du traitement des données à caractère personnel collectées auprès des candidats. Dans ce cadre, les parties s'engagent à respecter la réglementation applicable.

ARTICLE 10- RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par **le Bailleur** de ses engagements, le réservataire peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant un délai de deux (2) mois à compter de la date de l'accusé de réception.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1^oa).

Fait à LIMOGES, le
En deux exemplaires originaux

Fait à ROYAN, le

Pour **la SA NOALIS**,
La Directrice Générale,

Pour la Ville de ROYAN,
Le Maire,

Elodie AMBLARD

Patrick MARENGO

ANNEXE 1 : FLUX ET ESTIMATION DU VOLUME DE MISES A DISPOSITION-ANNEE 2024

1. Flux du Réservataire.

Calcul de la part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire :

$$\frac{\text{Nombre de droits de réservation en stock du réservataire}}{\text{Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du } \textit{Bailleur}}$$

Soit, pour le réservataire : Ville de ROYAN

Nombre de droits de réservation en stock du réservataire : **22**

Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur : **147**

= **15 % du flux annuel de logements**

2. Exclusions Spécifiques : Néant

3. Estimation du Volume de Mises à Disposition.

Assiette de référence :



La part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire est appliquée à cette assiette de référence afin d'estimer le nombre de logements à orienter vers le réservataire.

Estimation annuelle du nombre de logements mis à disposition du réservataire :

Nombre de logements concernés par le flux au 1 ^{er} janvier 2024 <i>(hors logements voués à la démolition et/ou intégrés dans un plan de vente)</i>	138
Taux de rotation N-1 du <i>Bailleur</i> sur le territoire, ou moyenne des trois (3) dernières années si aucune libération en N-1	6,32%
Estimation du nombre de logements libérés dans l'année	9
Estimation du nombre de logements nécessaires aux mutations internes	1
Estimation du nombre de relogements nécessaires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain/ORCOD/Habitat indigne	0
Estimation du nombre de logements dans l'assiette du flux	8
Part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire	15%
Estimation du nombre de logement mis à disposition du réservataire	1