

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal du jeudi 16 novembre 2023

Direction des Actions Sociales – N° 07.07.2023.102

Objet : Conventions définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent municipal avec les Bailleurs Le Foyer Stéphanaïs, CDC Habitat, l'EBS Habitat, Logéal Immobilière, et 3F Normandie - Approbation

Date de la convocation : 08 novembre 2023

Présidence : Frédéric MARCHE

Nombre de conseillers en exercice : 27

Nombre de présents : 20

Nombre de votants : 25

PRESENTS :

M. Frédéric MARCHE, M. David BEAUCOUSIN, Mmes Fabienne TELLIEZ, Mélanie DELACOUR, M. Fabrice BERTHOU, Mme Hawa HAMIDOU, MM. Rachid ARBI, Jean-David HOUNKPATI, Yaya SARR, Mmes Monique COLOMBOTTI, Sylvie OMONT, MM. Rosario TARSIA, Philippe LEFEBVRE, Mme Valérie HOULIER, MM. Infali DABO, Frédéric LEBALLEUR, Stéphane FAUCHE, Mme Sandrine BALEM, M. Marc BOURREAU, Mme Evelyne LERICHE.

POUVOIRS :

Madame Coumba SALL a donné pouvoir à Madame Valérie HOULIER.

Madame Alexandra EMERY a donné pouvoir à Monsieur Philippe LEFEBVRE.

Monsieur Guy KIVATA a donné pouvoir à Monsieur Stéphane FAUCHE.

Madame Corine PALMENTIER a donné pouvoir à Monsieur Frédéric MARCHE.

Madame Laëtitia LEFEBVRE a donné pouvoir à Monsieur Marc BOURREAU.

ABSENTS :

Monsieur Ibrahim DEM.

Madame Clélia DEM.

SECRETAIRE DE SEANCE: Madame Evelyne LERICHE

RAPPORTEUR : Sylvie OMONT

VU

- Le Code Général des Collectivités Territoriales.
- Le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les Articles L 441-1 et suivants et R. 441-5 et suivant.
- La Loi n° 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017.

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Mairie de Cléon

Rue de l'Église – 76410 Cléon

Tél : 02 32 96 25 40 – Fax : 02 35 77 65 64

www.ville-cleon.fr

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Conventions définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent municipal avec les Bailleurs Le Foyer Stéphanois, CDC Habitat, l'EBS Habitat, Logéal Immobilière, et 3F Normandie - Approbation

Date de transmission de l'acte : 20/11/2023

Date de réception de l'accusé de réception : 20/11/2023

Numéro de l'acte : 07-07-2023-102 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 076-217601780-20231116-07-07-2023-102-DE

Date de décision : 16/11/2023

Acte transmis par : Chahinaz FOUGHALI

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 8. Domaines de compétences par thèmes
8.5. Politique de la ville-habitat-logement

- La Loi n°2018-1021 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018.
- La Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.
- Le Décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.
- L'Arrêté du 19 avril 2022 relatif à la liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logements par l'Etat mentionnée à l'Article R. 441-5-2 du code de la construction et de l'habitation.
- La délibération du Conseil Métropolitain du 27 juin 2019 approuvant la Convention Intercommunale d'Attributions.
- La Convention Intercommunale d'Attributions signée le 11 décembre 2020.

CONSIDERANT QUE :

- La Loi ELAN rend obligatoire la gestion des contingents de réservations de logements sociaux en flux.
- Les bailleurs doivent se mettre en conformité en lien avec les réservataires avant le 24/11/2023 et signer une convention de gestion des réservations en flux avec chaque réservataire de logement.
- La commune est réservataire de logements sociaux au titre de la garantie d'emprunt de subventions ou de foncier apportés aux bailleurs Le Foyer Stéphanois, CDC Habitat, l'EBS Habitat, Logéal Immobilière, et 3F Normanvie et dispose à ce titre d'un pourcentage d'attributions à réaliser en flux chaque année.
- Ces bailleurs sociaux ont transmis l'état des réservations et le projet de convention.
- Qu'un bilan annuel des attributions est transmis par le bailleur à la commune réservataire.

Madame la Conseillère Déléguée en charge du Logement expose que la réforme nationale des attributions de logements sociaux vise une plus grande transparence des processus d'attributions, une meilleure information des demandeurs et les conditions d'une plus grande mixité sociale. La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 rend obligatoire la gestion des contingents de réservations des logements sociaux en flux afin de fluidifier les processus d'attributions.

Madame la Conseillère déléguée rappelle que les contingents de réservation sont des contreparties au financement et à la garantie d'emprunt accordés au bailleur social au moment de la réalisation de l'opération de logement social ou lors d'une réhabilitation.

La gestion en flux s'applique pour tous les logements sociaux à partir du 24 novembre 2023, délai fixé par la loi 3DS du 21 février 2022. Les bailleurs sociaux doivent se mettre en conformité en signant avec chaque réservataire une convention de gestion en flux qui précise les modalités pratiques de cette gestion (Décret du 20 février 2020). Les bailleurs doivent signer au préalable la convention de gestion en flux avec l'Etat pour le contingent préfectoral, représentant 30% du

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Mairie de Cléon

Rue de l'Eglise – 76410 Cléon

Tél : 02 32 96 25 40 – Fax : 02 35 77 65 64

www.ville-cleon.fr

flux annuel dont 5% au plus au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. Ils signent ensuite les conventions de gestion en flux avec les autres réservataires.

La commune de CLEON est réservataire de logements sociaux au titre des garanties d'emprunt et de subventions accordées aux bailleurs sociaux dénommés Le Foyer Stéphanaï, CDC Habitat l'EBS Habitat, Logéal Immobilière, et 3F Normandie pour leur prêt à la réalisation de logements sociaux ou leur réhabilitation et ou d'aide apportée lors de la construction des logements. A ce titre elle va signer des conventions de gestion en flux, jointes en annexe, avec les bailleurs suivants :

- Le Foyer Stéphanaï : 9 logements
- CDC Habitat : 1 logement
- EBS Habitat : 1 logement
- Logéal – Immobilière : *éléments non réceptionnés à ce jour*
- 3 F Normandie : *éléments non réceptionnés à ce jour*

Un mode de calcul réglementaire permet de transformer les droits de réservations actuels de la commune en pourcentage d'attributions à réaliser dans l'année. Le flux d'attributions est actualisé chaque année par le bailleur social, en tenant compte des évolutions du patrimoine (vente, démolition livraisons neuves) et de logements qui sont retirés pour des besoins particuliers du bailleur prévus par le Décret.

Les bailleurs dénommés Le Foyer Stéphanaï, CDC Habitat, l'EBS Habitat, Logéal Immobilière, et 3F Normandie ont transmis à la commune un état des lieux des réservations et un projet de convention et ses annexes, l'annexe 1 sur le calcul du flux annuel et l'annexe 2 sur l'expression de besoins sur la commune. Ces éléments ont fait l'objet d'échanges entre chaque bailleur et la commune.

La commune de CLEON fait le choix de désigner les candidats à l'attribution de manière directe comme c'était le cas précédemment.

Les nouvelles opérations de logement social continuent de faire l'objet d'une convention de réservation. Les éventuels droits de réservations générés sont pris en compte par le bailleur pour actualiser le taux d'attribution de l'année par réservataire.

La gestion en flux doit contribuer aux objectifs de mixité sociale et de réduction des écarts sociaux à l'échelle de la Métropole Rouen Normandie inscrits dans la Convention Intercommunale d'attributions et débattus chaque année dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

- 25% des attributions en dehors des quartiers de la politique de la ville doivent être réalisées aux ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du 1^{er} quartile de ressources des demandeurs et aux ménages relogés dans le cadre d'opération de renouvellement urbain. Ce seuil est défini annuellement par décret à l'échelle de la Métropole.
- 77% des attributions dans les QPV doivent bénéficier à des ménages des trois quartiles supérieurs.

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Mairie de Cléon

Rue de l'Eglise – 76410 Cléon

Tél : 02 32 96 25 40 – Fax : 02 35 77 65 64

www.ville-cleon.fr

- Chaque réservataire de logements sociaux contribue au logement des ménages prioritaires définis par le Code de la Construction et de l'Habitation à hauteur de 25% des attributions.

Ces objectifs d'attributions tiennent compte de la demande des ménages et de la fragilité de l'occupation du parc social constatée sur le territoire.

Les bailleurs sociaux s'engagent 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 des conventions).

Avant le 28 février de chaque année, les organismes bailleurs transmettent 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 (L.441-5-1 du CCH).

Ces éléments font l'objet d'échanges entre les bailleurs et la commune réservataire et au besoin d'un avenant à signer avant le 28 février de l'année en cours. Lors de cette actualisation, et afin de répondre au mieux à la demande exprimée sur son territoire, le réservataire est invité à indiquer au bailleur social dans l'annexe 2, ses besoins en relogements.

Les bailleurs sociaux transmettent, sans délai, au Préfet du Département et au Président de la Métropole les conventions de réservation en flux. Les bilans annuels des logements proposés et des logements attribués sont également transmis au Président de la Métropole, le bilan étant soumis à la conférence intercommunale du logement avant le 31 mars.

Le Conseil Municipal, après délibération,
Et à l'unanimité des membres présents et représentés,

APPROUVE les conventions de gestion du contingent communal en flux et ses annexes, ci-jointes à la présente délibération entre la commune et les bailleurs sociaux suivants : Le Foyer Stéphanois, CDC Habitat, l'EBS Habitat, Logéal Immobilière, et 3F Normandie,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer les conventions de gestion en flux avec les bailleurs Le Foyer Stéphanois, CDC Habitat, l'EBS Habitat, Logéal Immobilière, et 3F Normandie et leurs annexes et les actes afférents.

Pour copie conforme,
Cléon, le 16 novembre 2023
Le Maire,

Frédéric MARCHE



Publiée sous forme électronique sur le site de la commune le : 20/11/2023
Transmis en Préfecture le : 20/11/2023

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Mairie de Cléon

Rue de l'Eglise – 76410 Cléon

Tél : 02 32 96 25 40 – Fax : 02 35 77 65 64

www.ville-cleon.fr