

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU MERCREDI 15 MAI 2024 à 19H15**



N°052/2024 - Convention de gestion en flux avec la SEMCODA

Conseillers en exercice : **25** – Présents : **20** – Excusés avec Pouvoir : **5** – Excusé sans Pouvoir : **0**
Absents : **0** – Votants : **25**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE 15 mai, le Conseil Municipal de SAINT-DENIS-LÈS-BOURG s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale **du 7 mai 2024**, sous la présidence de **Monsieur Guillaume FAUVET, Maire**.

ETAIENT PRESENTS :

Mesdames, Messieurs :

BERNARD Jean-Luc, BOUVARD Patrick, BULIARD Sylvie, CHAUDET Lydie, DOUVRE Evelyne, FAUVET Guillaume, FERAUD Valérie, GALIEN Jean-Michel, GRUET Alexis, MARCILLAC Frédéric, MINIER Jean-Philippe, MIRALLES Bruno, MONTEIRO Rita, RONGEAT Stéphane, ROUSSEAU Alain, ROUSSEL Céline, SAUDRAIS Nadia, SCHWINTNER Francis, TRICHOT Patricia, VAUGEUIS Patrick.

ETAIENT EXCUSÉS AVEC POUVOIR :

Mesdames, Messieurs :

BIRRAUX François (pouvoir donné à Bruno MIRALLES), **BOILEAU Marc** (pouvoir donné à Evelyne DOUVRE), **GONGUET Nathalie** (pouvoir donné à Guillaume FAUVET), **MESSINA Isabelle** (pouvoir donné à Rita MONTEIRO), **VIGNAGA Isabelle** (pouvoir donné à Lydie CHAUDET).

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. **Monsieur Patrick BOUVARD** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Dans le cadre de la réforme des attributions des logements sociaux et de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, une nouvelle méthode de gestion du parc locatif social, appelée gestion en flux est entrée en vigueur le 24 novembre 2023.

La gestion en flux du parc de logements locatifs sociaux remplace la gestion en stock. La gestion en flux constitue, par la loi, un moyen de facilitation de la mise en œuvre des politiques locales d'attribution, telles que définies sous l'égide des conférences intercommunales du logement (CIL) et contractualisées dans les conventions intercommunales d'attribution (CIA).

Elle a pour objectifs :

- D'apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social
- D'optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée (renforcer la mixité sociale, faciliter la mobilité résidentielle)
- De renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires

La gestion en stock porte sur des logements identifiés. Il 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. Dans ce mode de gestion, le réservataire ne peut proposer des candidats que sur des logements identifiés précisément.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240515-052-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 17/05/2024
Publication : 21/05/2024

La gestion en flux porte sur l'ensemble du patrimoine d'un bailleur, le réservataire n'a plus de logements identifiés précisément. Il peut être amené à proposer des candidats sur tous les logements disponibles du bailleur dans la limite de ses droits de réservation.

La commune étant réservataire de trois logements locatifs sociaux appartenant au parc de la SEMCODA, il convient qu'elle signe avec ce bailleur une convention de gestion en flux, pour une durée de 3 ans reconductible pour une période d'un an dans la limite de 2 ans, afin de permettre la mise en place de ce nouveau mode de gestion.

Dans le cadre de cette convention, la part du parc locatif social de la SEMCODA réservé à la commune de Saint-Denis-lès-Bourg s'élève à 8% par an.

VU,

- *La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) ;*
- *Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;*
- *L'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitat*
- *Le projet de convention de gestion en flux*

CONSIDERANT,

- *Le statut de la commune de Saint-Denis-lès-Bourg, réservataire de trois logements locatifs sociaux, appartenant au parc de la SEMCODA ;*

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

APPROUVE la convention de gestion en flux à signer avec la SEMCODA

CONSERVE une gestion directe des attributions afin que la commune puisse continuer de proposer des candidats sur les logements disponibles dans la limite de ses droits de réservation s'élevant à 8% par an

AUTORISE Monsieur le Maire à la signer

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document relatif à l'exécution de la présente délibération

AINSI FAIT ET DELIBERE LES MEMES JOUR MOIS ET AN QUE CI-DESSUS, TOUS LES MEMBRES PRESENTS ONT SIGNE AU REGISTRE

Le Maire,
Guillaume FAUVET



A handwritten signature in black ink over a blue circular official stamp of the Municipality of Saint-Denis-lès-Bourg.

Le secrétaire
Patrick BOUVARD



A handwritten signature in black ink over a blue circular official stamp of the Municipality of Saint-Denis-lès-Bourg.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240515-052-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/05/2024
Publication : 21/05/2024

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 DENIS-LES-BOURG représentée par son Maire, Guillaume FAUVET

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 du 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240515-052-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 17:05:2024
Publication : 21/05/2024

Article 1 : Le cadre territorial de la convention

L'objectif du passage à la gestion en flux est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

La présente convention prévoit les modalités de mise en œuvre du droit de réservation de la collectivité au sein du parc locatif social sur son territoire.

Le bailleur et la collectivité s'engagent à gérer les flux d'attributions en prenant en compte :

- les orientations et objectifs des politiques intercommunales d'attribution définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunales d'Attribution (CIA) ;
- les publics cibles identifiés dans le cadre de l'accord collectif départemental et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Article 2 : Le parc locatif social concerné par la gestion en flux

Conformément au protocole départemental en vue de la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux dans l'Ain, l'assiette des logements soumis à la gestion en flux est la suivante :

L'assiette des logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logement sociaux, duquel sont soustrait les logements non concernés par la gestion en flux, ainsi que les « sorties du patrimoine » identifiées dans le décret.

L'assiette de logements soumis au flux l'année N découle du calcul suivant :

- Le parc de logements détenu par le bailleur au 01/01/année N (RPLS année N ou données bailleurs)
- Dont sont exclus **les logements non-concernés** par la gestion en flux :
 - Les PLI (RPLS financement PLI)
 - Les logements-foyers : foyers de travailleurs migrants, structures médico-sociales, CHRS et résidences sociales, logements étudiants... (RPLS logements loués à des associations)
 - Les réservations au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé (RPLS logements réservés défense nationale/sécurité intérieure)
 - Les opérations de vente de logements (L. 443-7 du CCH) et les logements destinés à la démolition

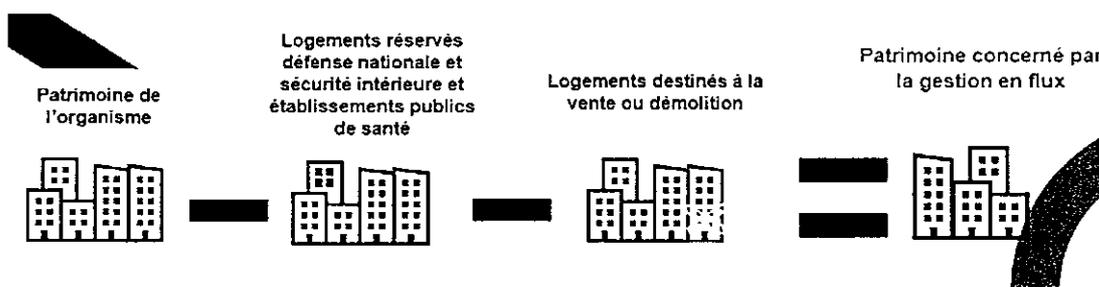
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240515-052-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/05/2024
Publication : 21/05/2024

Schéma du patrimoine concerné par la gestion en flux



- Sont également déduites les « sorties du patrimoine » identifiées dans le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux, à savoir :
 - les mutations internes des locataires du parc social du bailleur ; En l'absence de définition d'objectifs par les CUS, il est proposé de retenir le taux de 10% de mutations internes.
 - les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain (loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la rénovation urbaine) ou de lutte contre l'habitat indigne (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH)
 - les opérations de requalification de copropriétés dégradées (art. L. 741-1 et L. 741-2 du CCH)

Article 3 : L'état du stock de logements réservés

Le recensement des droits existants 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.

L'état des lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, a été validé par les parties.

Au 01/01/2024, la part du parc locatif social réservé à la collectivité s'établit à 8 % sur le territoire intercommunal (détail en annexe).

Le taux de réservation sera actualisé chaque année afin d'intégrer les variations du parc de logements (sorties du parc et mises en service) et les nouvelles contreparties octroyées par les collectivités.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

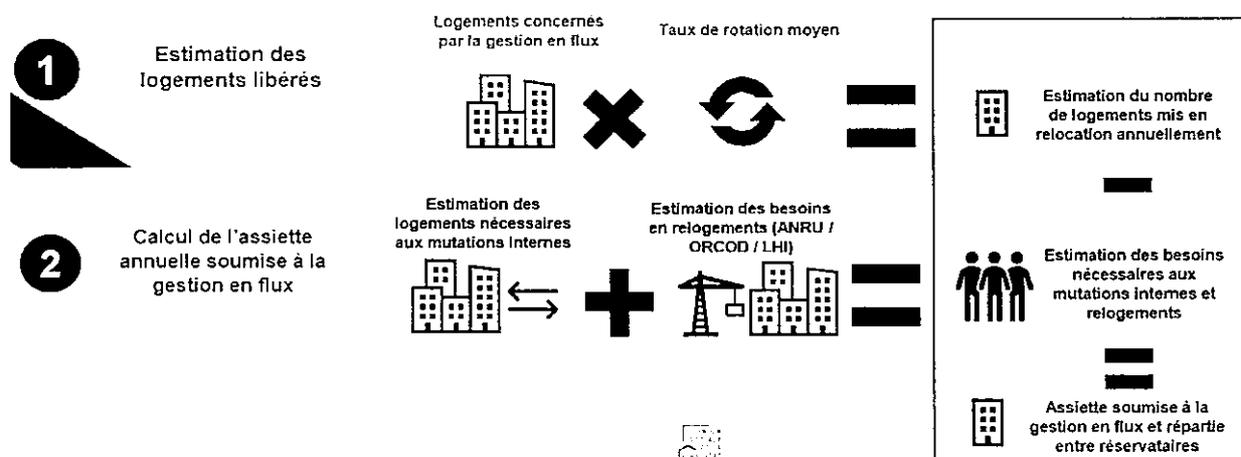
001-210103446-20240515-052-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 17/05/2024
Publication : 21/05/2024

Article 4 : Le flux annuel de logements à répartir

4.1 Détermination du flux annuel prévisionnel



La détermination du flux annuel est le résultat de l'estimation du nombre de logements mis en relocation annuellement auquel on soustrait les besoins nécessaires aux mutations internes et aux relogements.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240515-052-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 17/05/2024
Publication : 21/05/2024

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 :

Phase	Préavis (mois)	Préavis (jours ouvrés)	Préavis (mois)
Transmission des relevés 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 de 3 candidats au locataire (transmission multiple) et des éléments relatifs au logement proposé		Au plus tard 5 jours ouvrés après la transmission	Au plus tard 1 mois calendrier après la transmission
Étapes de mise en disposition de candidats		Le bailleur s'autorise à compléter la liste des candidats à partir du fichier de la demande locative sociale pour le logement proposé	
En cas d'impossibilité, la collectivité de réserver des logements 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. 	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240515-052-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/05/2024
Publication : 21/05/2024

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 (adresse et quartier) commune.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 17/05/2024
Publication : 21/05/2024

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 Saint-Denis-lès-Bourg, le

Le Maire de Saint-Denis-lès-Bourg

Guillaume FAUVET

Le bailleur, SEMCODA

Directeur Général,

Monsieur Bernard PERRET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240515-052-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 17:05/2024
Publication : 21/05/2024

Annexe :
Commune de SAINT DENIS-LES-BOURG

Parc locatif social (au 01/01/2022)

36 logements implantés sur le territoire de SAINT DENIS-LES-BOURG

0 logement exclu de l'assiette

36 logements concernés par la gestion en flux

Etat des droits de réservations (au 31/12/2022)

Les droits de réservation établis sur la base de l'état des lieux des garanties d'emprunt en cours fait apparaître 3 logements réservés par la commune, soit 8 % 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 : XXXXXXXXXXXXXX

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240515-052-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/05/2024
Publication : 21/05/2024