DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° D/2024-036

Nombre de Conseillers :
- **En exercice : 23**
- **Présents : 12**
- **Votants : 17**

Date de convocation du Conseil Municipal : 21 juin 2024.

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq du mois de juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de TORCY s'est réuni, en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie de TORCY, sous la présidence de Monsieur Philippe PIGEAU, Maire de TORCY.

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. PIGEAU Philippe – Mme CANTIER Nadège – Mme SARANDAO Gilda – M. BONNEAU Michel – Mme MUNOZ Marie-Thérèse – M. MICHELOT Bernard – Mme LATTARD Monique – M. LAMY Bernard – Mme GALLO Anne – Mme BERESINA Jocelyne – M. CHEVALIER Mickaël – Mme DESVIGNES Josette.

POUVOIRS : M. LANDRE Christian à Mme CANTIER Nadège – Mme ALAIN Lucette à Mme BERESINA Jocelyne– Mme ROMERO-PORTRAT Manuela à Mme MUNOZ Marie-Thérèse – Mme CASTANO Adeline à Mme GALLO Anne – M. FUCHET Roland à Mme DESVIGNES Josette.

EXCUSES : M. MAY Abdelkrim – M. DJEDDOU Rabah – Mme MONTEIRO Maria.

ABSENTS : M. TAIEB BOUHANI Ali – M. CHHIM Sovanavy – M. MOURON Pierre

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme MUNOZ Marie-Thérèse.

CONVENTION GESTION EN FLUX DES RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS AVEC L'OFFICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE SAÔNE ET LOIRE (OPAC71)

Madame Jocelyne BERESINA, Conseillère Municipale déléguée, expose au Conseil Municipal que dans le cadre de la réforme des attributions des logements sociaux, la loi ELAN n°2018-1021 promulguée le 23 novembre 2018 vient modifier les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise une gestion de ces droits de réservation non pas en stock, comme c'était majoritairement le cas jusqu'à présent, mais en flux annuel par les réservataires.

Le décret 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux vient préciser les conditions de mise en œuvre de ce nouveau mode de gestion qui concerne l'ensemble des réservataires (collectivités, Etat, Action Logement Services, ...).

Désormais, toutes les réservations seront gérées en flux annuel, ce qui signifie que la part des droits de réservation de la collectivité s'exprimera en % des logements disponibles à la relocation. Ce % sera calculé selon les engagements précédemment contractualisés en droits de suites et traduits en droits uniques. Il sera actualisé chaque année sur le territoire de la commune afin d'intégrer les variations du parc de logements et des droits de réservation de la commune.

Un état des lieux/ inventaire des réservations actuelles en droits de suites de la collectivité et leur traduction en droits uniques, est annexé à la convention de gestion en flux.

Cette nécessité de mise en conformité avec la loi ELAN entraîne alors l'obligation pour les bailleurs sociaux d'élaborer une convention de réservation à l'échelle du territoire de la collectivité. La convention de gestion en flux fixe notamment le nombre de droits uniques au bénéfice de la collectivité réservataire et les objectifs induits. Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle partagée entre le bailleur et la collectivité réservataire, et transmise avant le 28 février de chaque année.

Le Conseil Municipal ;
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu la loi ELAN n°2018-1021 promulguée le 23 novembre 2018 ;
Vu le décret 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux;
Entendu le rapport de Madame Jocelyne BERESINA, Conseillère Municipale déléguée, et sur sa proposition ;

Après en avoir délibéré, **A LA MAJORITÉ et 2 ABSTENTIONS : M. FUCHET Roland (pouvoir à Mme DESVIGNES Josette) et Mme DESVIGNES Josette** :

TORCY
SAÔNE-ET-LOIRE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° D/2024-036

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux de l'OPAC Saône-et-Loire.

Ont signé au registre le Maire et le Secrétaire de séance.

Pour extrait conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE TORCY 71210

M. Philippe PIGEAU

Certifié exécutoire pour avoir été reçu à la sous-Préfecture
le .....04 JUIL. 2024.....
et publié, affiché ou
notifié le .....04 JUIL. 2024.....
Le Maire,

MAIRIE DE TORCY 71210

Convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux

La présente convention est établie entre :

L'OPAC SAONE ET LOIRE – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT,
Etablissement public à caractère industriel ou commercial créé par décret du 22 novembre 1977,
Dont le siège social est situé à MACON (71000), 800 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny,
Identifié sous le n° SIREN 778596502 et immatriculé au RCS de MACON,
Représenté par son Directeur Général par intérim Monsieur Matthieu MONCOLLIN,
dénommé « le bailleur »

Et

La commune de TORCY
En Mairie, située 4 Place de la République à TORCY (71210)
Représentée par son Maire Monsieur Philippe PIGEAU,
dénommée « la commune »

Elle définit :

- l'objet et le cadre territorial de la convention ;
- le patrimoine locatif social concerné par la convention ;
- la détermination du flux de la commune réservataire ;
- la détermination de l'assiette de calcul du flux annuel de logements à répartir ;
- les objectifs quantitatifs à atteindre ;
- les modalités de gestion ;
- la gestion du parc neuf ;
- les modalités d'attribution des logements ;
- les modalités d'évaluation annuelle ;
- les modalités d'actualisation ;
- la durée de la convention.

Article 1er : Objet de la convention

La présente convention vise à définir le cadre de mise en œuvre des droits de réservation de la commune dans le patrimoine du bailleur.
Elle prévoit les modalités pratiques de gestion du contingent de la commune réservataire.

Une annexe spécifique est établie en fin de convention qui précise la part du flux, l'assiette de calcul et les objectifs quantitatifs annuels sur le territoire de la commune (annexe n°3).

La présente convention vaut convention unique de réservation pour la commune concernant les logements de l'OPAC Saône-et-Loire situés sur son territoire et met fin de plein droit aux conventions de réservation précédemment signées entre le bailleur et la commune.

Article 2 : Patrimoine locatif social concerné par la gestion en flux

Le patrimoine du bailleur, objet de la présente convention, est celui concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH :

- 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 construit, 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 L411-6 du CCH.

Sont exclus de la gestion en flux :

- les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ;
- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ;
- les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé.

Selon la décision partenariale adoptée dans le département de Saône-et-Loire, afin de répondre à des besoins et publics spécifiques les logements suivants feront l'objet de mode de gestion adaptée et sont exclus de la convention (exclusions soumises à accord du préfet) :

- les PLA-i adaptés ;
- les logements dédiés à la sédentarisation des Gens du voyage ;
- les logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- les logements faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan.

Les modalités de gestion de ces logements doivent faire l'objet d'échanges en 2024 avec les services de l'Etat (DDETS 71) et les bailleurs et seront fixées par avenant.

Article 3 : Etat du stock de logements réservés et détermination du flux de la commune réservataire

Le recensement des droits existants est réalisé sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation de la commune, ayant été formalisé dans le cadre d'une convention en contrepartie de l'octroi d'une garantie d'emprunt, d'un apport financier, d'un apport de foncier,...

L'état de lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, a été validé par les parties et est joint en annexe (annexe n°2).

Le flux annuel affecté au réservataire, dénommé (X) et exprimé en pourcentage, est calculé selon les engagements contractualisés en droits de suites et traduits en droits uniques (Y) au regard du taux de rotation du contingent concerné (patrimoine de l'OPAC Saône et Loire situé sur le territoire de la commune) sur les 3 dernières années et de la durée des conventions initiales.

Pour l'année en cours, la part (X) affectée à la commune réservataire est précisée en annexe.

Le taux de réservation sera actualisé chaque année afin d'intégrer les variations du parc de logements et des droits de réservation de la commune.

Article 4 : Détermination de l'assiette de calcul du flux annuel de logements à répartir

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de l'année N à répartir entre les réservataires, dénommée (A), est déterminée en fonction de :

- (b) : nombre d'attributions en rang 1 effectuées au cours de l'année N-1 (que cette attribution soit suivie ou non d'un bail signé) dans le patrimoine départemental du bailleur soumis à la gestion en flux.

Les logements mobilisés par le bailleur pour favoriser la mobilité résidentielle ne sont pas pris en compte dans l'assiette de calcul, ils doivent donc être soustraits du nombre précédent (b). Il s'agit des logements prévisionnels nécessaires pour l'année N :

- (c) : aux mutations au sein du patrimoine du bailleur ;
- (d) : aux relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ;
- (e) : aux 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) ;
- (f) : aux relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH) ;
- (g) : aux relogements en cas d'opérations de vente.

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de l'année N à répartir entre les réservataires sur le territoire du département s'apprécie de la façon suivante :

(A) = (b) - (c) - (d) - (e) - (f) - (g)

Pour l'année en cours, l'assiette de calcul du flux annuel de logements (A) à répartir entre les réservataires est précisée en annexe (annexe n°3).

Pour les années suivantes, le bailleur transmettra à la commune, avant le 28 février, les éléments nécessaires à l'actualisation de l'assiette de calcul.

Article 5 : Objectif quantitatif annuel d'attribution

L'objectif quantitatif annuel d'attribution (B) correspond au flux annuel affecté à chaque réservataire, c'est-à-dire la part des logements concernés, définie dans l'article 4.

Il est calculé de la façon suivante : **(B) = (Y) / (Z)** (durée initiale de la convention)

Pour l'année en cours, l'objectif quantitatif annuel d'attribution de la commune réservataire est précisé en annexe (annexe n°3).

Au-delà du recensement des droits de réservation, le bailleur s'engage à poursuivre le partenariat existant avec la commune 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, en financement...).

Les engagements portent sur les attributions effectuées en rang 1, que ces attributions soient ou non suivies d'une signature de bail.

Le bilan réalisé au terme de la convention permettra de maintenir ou réviser la part des attributions du flux annuel réalisée dans ce cadre partenarial. Le taux pourra être revu, en accord avec la commune réservataire, notamment si un pourcentage significatif de refus persiste sur plusieurs années ou si l'engagement de la commune varie.

Article 6 : Mode de gestion des droits de réservation

Le mode de gestion retenu au titre de la présente convention est celui de la gestion en flux déléguée au bailleur : la commune réservataire confie au bailleur le soin de désigner des candidats à l'attribution.

Le bailleur aura en charge l'identification des candidats dans le fichier de la demande locative sociale, les propositions et attributions de logements au titre des droits de réservations de la commune.

En complément de ce mode de gestion déléguée, la commune réservataire a la possibilité de présenter des candidats en cas de vacance d'un logement.

En effet, le bailleur informe la commune des logements libérés sur son territoire dès réception du préavis. La commune réservataire peut présenter des candidats à l'attribution sur les logements disponibles fléchés par le bailleur dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la date de transmission de l'information. 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.

Le bailleur étudiera la/les propositions(s) et les présentera, le cas échéant, en CALEOL, à l'issue d'une instruction préalable favorable.

Le bailleur s'engage à considérer :

- 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 le bailleur pour maintenir ou renforcer la mixité sociale au regard de l'occupation sociale du parc,
- S'il y a lieu, les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attributions, dans une perspective de répondre à la diversité de la demande et d'être en cohérence avec les orientations d'attribution définies localement.

Les attributions réalisées devront permettre à la commune réservataire d'atteindre les obligations réglementaires :

- Attribution de 25 % des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH ;
- Attributions suivis de baux signés aux ménages du premier quartile pour 25 % des attributions réalisées hors QPV.
- Le cas échéant, les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans :
    - La Conférence intercommunale du logement (CIL) ;
    - La Commission intercommunale d'attribution (CIA) ;
    - La cotation de la demande définie par la Commune.

Article 7 : Gestion des droits sur le parc neuf

Concernant les logements neufs, pour chaque livraison de programme de logements sociaux sur le territoire de la commune, le bailleur veillera à répartir de façon équilibrée les logements entre les différents réservataires de l'opération.

Dès la connaissance des éléments de mise en service d'un programme, le bailleur s'engage à envoyer la répartition des logements proposée à tous les réservataires de l'opération financée (sur la base des droits de réservations de chacun) dans le respect des engagements contractuels pris par le bailleur avec ceux-ci.

Dans l'hypothèse où la commune bénéficie de droits de réservation en contrepartie de l'octroi d'une garantie d'emprunt, d'un apport financier, d'un apport de foncier,... l'OPAC Saône-et-Loire lui adressera, par courrier électronique ou par voie postale, la liste des logements qui lui seront proposés pour leur première mise en location afin que celle-ci puisse transmettre des propositions de candidat au bailleur pour instruction des dossiers.

Cette transmission devra en outre préciser pour chacun des logements :

- la typologie du logement et la surface habitable,
- le loyer et les charges par mois,
- le type de financement,
- la localisation précise et le niveau (étage).

La commune dispose d'un délai de 30 jours avant la date de mise en service prévisionnelle (réception contractuelle) pour procéder à la proposition d'un ou plusieurs candidats. Le défaut de proposition dans ce délai de 30 jours vaux renonciation à son droit de réservation.
Par ailleurs, le bailleur pourra, si la commune a proposé moins de 3 candidats, proposer un ou deux candidats en 2ème et 3ème position, afin de limiter le risque de vacance en cas de refus du ou des candidats proposés par la commune.

Les réservations au profit de la commune viendront alimenter le flux de l'année suivant la mise en service.

Article 8 : Proposition et attribution de logement – CALEOL

Les propositions et attributions des logements effectuées par le bailleur devront respecter l'équilibre sur le plan territorial du patrimoine existant et la recherche de solutions adaptées aux besoins des ménages concernés (adéquation du logement aux caractéristiques et à la situation financière des ménages).

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable, par le ménage, d'une demande de logement social enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale.

La commune reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) lors desquels des attributions seront réalisées pour les logements situés sur son territoire. La CALEOL reste souveraine dans ses décisions.

Article 9 : Evaluation annuelle de la convention

Le dispositif prévu dans la présente convention fait l'objet d'une évaluation annuelle partagée entre le bailleur et la commune réservataire. Elle est transmise avant le 28 février de chaque année.

Cette évaluation sera réalisée sur la base d'un bilan de l'année écoulée (annexe 4), faisant apparaître les logements attribués, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, et période de construction.

L'objectif de ce bilan qualitatif et quantitatif de la gestion en flux (objectivé et documenté) consiste à :

- examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc ;
- veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer ;
- questionner le taux de refus des demandeurs post attributions ;
- déterminer le cas échéant, le nouveau flux annuel.

À la suite du bilan, s'il apparaît que le bailleur n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre la commune réservataire et le bailleur afin d'en établir les raisons et définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

Article 10 : Actualisation de la convention

Outre l'actualisation automatique des annexes prévues à l'article 1 qui fera suite à la transmission annuelle des données par le bailleur et à l'évaluation du dispositif prévue à l'article 9, la convention pourra être modifiée par voie d'avenant.

Article 11 : Prise d'effet et durée de la convention

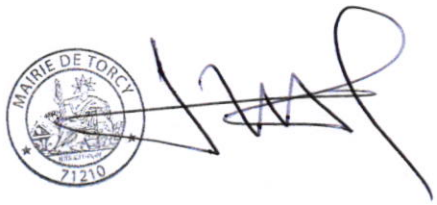
La présente convention prend effet au 1er janvier 2024.

Elle est conclue pour une durée initiale de 3 ans **(Z)** soit jusqu'au 31 décembre 2026, avec tacite reconduction pour une période d'un an dans la limite de 2 ans.

Fait en deux exemplaires

À Mâcon, le
Monsieur Matthieu MONCOLLIN
Directeur Général par intérim de l'OPAC
Saône-et-Loire

À Torcy, le
Monsieur Philippe PIGEAU,
Maire de TORCY



Liste des annexes :

Annexe 1 : Références réglementaires

Annexe 2 : Etat des lieux des droits de réservation de la commune de Torcy au 01/01/2023

Annexe 3 : Etat des droits de réservation de la commune de Torcy

Annexe 4 : Trame du bilan annuel

Annexe 1 : Références réglementaires

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 du bailleur implanté sur le département de Saône-et-Loire.

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.

En application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale, par dérogation aux dispositions de l'article R. 441-5, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire.

Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux alinéas trois à dix-huit 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 actualisé annuellement par voie d'avenant en fonction des mises en service intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

Annexe 2 : Etat des lieux des droits de réservation de la commune de Torcy au 01/01/2023

Stock de réservations (valeur 2023)							
Données réglementaires			Données complémentaires nécessaires au calcul du flux				
N° RPLS du logement	Typologie	Adresse	Financement	Date de début de la convention de réservation en stock	Date d'expiration de la convention de réservation en stock	Nombre de logements réservés en stock	Total pour la commune de Torcy
0017381378	T4	3 Allée de la Creuse	PLAI	01/04/2004	01/02/2029	3	**3**
0017381401	T4	6 Allée de la Creuse	PLAI				
0017381419	T5	24 Rue du Vilet	PLAI				

Conversion en flux des réservations				
Calcul de la conversion (valeur 2023)				
Nombre d'années restantes de la convention de réservation en stock	Taux de rotation de la commune (moyenne sur les 3 dernières années)	Résultat du calcul de conversion par convention	Résultat du calcul de la conversion pour la commune de Torcy	Résultat final du nombre des logements réservés en flux
6	10.73%	1.9308	1.9308	**2**

Annexe 3 : Etat des droits de réservation de la commune de Torcy

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de 2024 (A) à répartir entre les réservataires sur le territoire départemental s'apprécie de la façon suivante :

- (b) nombre d'attributions en rang 1 effectuées en 2023 : 2724
- Logements exclus de l'assiette :
  - (c) mutations internes : 500
  - (d) relogements dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain : 0
  - (e) relogements dans le cadre d'une ORCOD : 0
  - (f) relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres : 0
  - (g) relogements en cas d'opérations de vente : 9

Pour l'année 2024, le volume prévisionnel à répartir entre tous les réservataires est estimé à :

(A) = (b) - (c) - (d) - (e) - (f) - (g)

(A) = 2724 – 500 – 0 – 0 – 0 - 9 = 2215

Nombre total de Droits uniques (Y) affectés à la commune :

Les droits de réservation établis sur la base de l'état des lieux des conventions en cours fait apparaître **1.9308 logements** réservés pour la commune de Torcy en droit unique, soit 2 logements (annexe 2).

Objectif quantitatif annuel (B) :

(B) = (Y) / (Z) (durée initiale de la convention)
(B) = 1.9308 / 3 = 0.6436

Part du flux (X) affectée à la commune de Torcy :

(X) = (B) / (A) * 100%
(X) = 0.6436 / 2215 * 100% = **0.0291 %**

Pour l'année 2024, le bailleur octroie à la commune de Torcy **0.6436 logement** arrondi à 1 logement au titre de ses droits uniques de réservation, dans la mesure où un logement se libère sur le territoire de la commune

Annexe 4 : Trame du bilan annuel (du 01/01/2025 au 31/12/2025)

Cette annexe vous sera transmise début 2025

Réservataire	**Logements attribués en rang 1 suivis ou non d'un bail signé**					
	Total	**Typologie**	**Financement**	**QPV / hors QPV**	**Commune**	**Période de construction**
Etat		T1 : T2 : T3 : T4 : T5 et + :	PLAI : PLUS : PLS :	QPV : Hors QPV :		
ALS						
Commune						
Autres réservataires						
Total						