

OBJET : Mise en place de la gestion en flux des contingents de réservation de logements sociaux de la Ville - convention avec les bailleurs sociaux - approbation et autorisation de signature

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2121-29,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat, et notamment ses articles L441-1 et R441-5 et suivants

Vu la loi n°2018-1021 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018

Vu 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

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux

Vu 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

Considérant que la loi ELAN rend obligatoire la gestion des contingents de réservations de logements sociaux en flux,

Considérant que la ville de Sotteville-lès-Rouen est réservataire de logements sociaux au titre de la garantie d'emprunts ou de foncier apporté auprès des bailleurs sociaux présents sur la commune, et dispose à ce titre d'un pourcentage d'attributions à réaliser en flux chaque année,

Considérant la présentation en Commission des Affaires Sociales du 17 mai 2023 « Logements sociaux du contingent Ville : passage d'une gestion en stock à une gestion en flux »

Considérant les projets de conventions définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent réservé par la Ville de Sotteville-lès-Rouen sur le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur son territoire,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver les Conventions définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent réservé par la Ville de Sotteville-lès-Rouen sur le

patrimoine des bailleurs sociaux Habitat 76, Foyer du Toit Familial, ICF Atlantique, Logeo Seine, 3F Normanvie, LOGEAL, LOGIREP, Caisse des Dépôts et Consignations, EBS Habitat, Quevilly habitat et leurs annexes,

- d'autoriser Madame la Maire à signer les conventions définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent réservé par la Ville de Sotteville-lès-Rouen sur le patrimoine de ces bailleurs sociaux

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, , en décide ainsi.

Le Registre dûment signé,
Pour extrait conforme,
La Maire

Luce PANE

NOTE EXPLICATIVE N°191

OBJET : Mise en place de la gestion en flux des contingents de réservation de logements sociaux de la Ville - convention avec les bailleurs sociaux - approbation et autorisation de signature

La Ville de Sotteville-lès-Rouen comprend sur son territoire un parc d'environ 4 500 logements sociaux, gérés par 11 bailleurs sociaux. Ces logements sont attribués aux ménages éligibles par les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL). Le taux de rotation moyen de ces logements sociaux sur la Commune est de 9,66% soit environ 435 logements libérés annuellement.

Pour 511 de ces logements sociaux actuellement, c'est la Ville qui est « réservataire ». Ce droit de réservation se traduit par la possibilité de proposer aux CALEOL 3 ménages candidats pour l'attribution d'un logement, la CALEOL attribuant le logement à l'un de ces 3 ménages. Ce droit, dit « de réservation » est la contrepartie du soutien de la Ville à la construction et l'amélioration du parc social, à travers des garanties d'emprunts ou mises à disposition de foncier, pour une durée déterminée et cadrée par la réglementation.

Actuellement, le contingent de réservation de la Ville est géré en stock, ce qui signifie que chacun des 511 logements dont la Ville est réservataire est identifié physiquement, et, à l'occasion de leur libération, chacun de ces logements est fléché à la Ville par le bailleur concerné pour la désignation de 3 ménages en vue d'une attribution. Ces dernières années, 40 à 50 de ces 511 logements « réservés » se libèrent annuellement, entraînant la désignation de 3 ménages par la Ville en vue d'une attribution par la CALEOL.

La loi ELAN (2018) rend obligatoire la gestion des contingents de réservations des logements sociaux en flux. Cela signifie que les droits des réservataires porteront non plus sur des logements physiquement identifiés, mais sur un flux annuel de logements disponibles à la location dans l'année, calculé sur la base de la moyenne des taux de rotation du bailleur sur les 3 années précédentes rapportée à la part que représentent les logements du contingent communal dans le parc du bailleur (après retrait des logements nécessaires pour les relogements et mutations internes). Le passage à la gestion en flux rompt ainsi le lien entre des logements physiquement identifiés et le contingent de réservation, au profit d'un nombre annuel de logements mis à disposition de la Ville. L'objectif de cette réforme mis en avant dans la loi ELAN est d'apporter plus de souplesse et de fluidité dans la gestion du parc social.

La Ville est ainsi amenée à signer une convention avec chacun des 11 bailleurs sociaux disposant d'un parc de logements sur la commune, fixant :

- les modalités de la gestion en flux (convention, commune à tous les bailleurs à échelle de la Métropole)
- le nombre de logements concernés pour l'année 2024 (annexe 1)
- les profils de ménages dont la commune souhaite privilégier le relogement en mobilisant son contingent (annexe 2).

A noter cependant : le parc sottevillais du bailleur social CIF Normandie est en cours de vente au fur et à mesure des libérations de logements dans le cadre d'un programme

d'accessions sociale à la propriété. Aussi, le parc de ce bailleur de génère aucun flux de logements sur le contingent de la Ville.

Pour l'année 2024, au global, 45 logements sociaux seront proposés à la Ville pour la désignation de 3 ménages aux CALEOL concernées. La Ville a indiqué que ces logements devront permettre de répondre en particulier aux situations d'urgence d'une part, et d'autre part aux publics suivants :

- Personnes aux ressources n'excédant pas les plafonds PLAI / PLUS
- Personnes seules
- Familles nombreuses
- Personnes en situation de handicap
- Personnes en perte d'autonomie

La répartition des logements par bailleurs est la suivante :

Bailleur social	Parc total sur Sotteville-lès-Rouen	Taux de rotation (moyenne 2020, 2021, 2022)	Stock de logements contingent Ville (nov. 2023)	Nombre de logements réservés pour attribution 2024
Habitat 76	1682	9,4%	36	3
Foyer du Toit Familial	1255	8,7%	329	22
ICF Atlantique	605	11,0%	28	3
Logeo Seine	419	9,9%	13	1
3F Normandie	154	10,3%	20	2
EBS Habitat	128	11,5%	21	2
LOGEAL	62	10,8%	13	2
Quevilly Habitat	49	8,6%	9	1
LOGIREP	46	15,2%	20	8
CDC	40	10,5%	8	1
CIF Normandie	30		14	-
TOTAL	4470	9,7%	511	45

Avant le 28 février de chaque année, chacun des bailleurs sociaux présents sur la commune transmettra 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, et période de construction (R.441-5-1 du CCH).

La signature des conventions définissant les règles applicables dans le cadre de la gestion en flux du contingent de la Ville avec chacun des 10 bailleurs concernés par cette réforme sur la Commune est ainsi proposée à votre approbation.