

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 074-2024

SÉANCE DU 16 OCTOBRE 2024

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 27
NOMBRE DE SUFFRAGES EXPRIMÉS : 20

NOMBRE DE MEMBRES PRÉSENTS : 15

L'an deux mille vingt-quatre, le seize octobre à vingt heures, se sont réunis dans le lieu ordinaire de leurs séances, les membres du Conseil Municipal de la Commune d'Échillais, sous la présidence de M. Claude MAUGAN, Maire, dûment convoqués le dix octobre deux mille vingt-quatre.

Présents : MAUGAN Claude, ROUSSELLE Jean-Noël, PRUGNIÈRES Anne-Cécile, COUDERT Éric, GUEVEL Stéphanie, DAUTRICOURT Arnaud, CUVILLIER Armelle, HEURTEBISE Serge, CLAUSE Patrick, BERBUDEAU Éric, URBANI Sébastien, GIRARD Jean-Pierre, MANCA Isabelle, VIOLLEAU Sébastien, BICHON Angélique.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : MOREAU Karine (URBANI Sébastien), SEUGNET Leïla (BICHON Angélique), TRÉVIEN Sonia (MANCA Isabelle), VEILLON Dominique (VIOLLEAU Sébastien), PAYET Patrice (HEURTEBISE Serge), ROBIN Séverine, LÉBOUC Patricia, LE GOFF Magalie, MORIN Delphine, BOCCARD Bruno.

Absents : ROUSSEAU Étienne, DUPONT Bertrand.

Secrétaire de séance : COUDERT Éric

OBJET : MISE EN PLACE DE LA GESTION DES FLUX DES CONTINGENTS DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Monsieur Arnaud DAUTRICOURT, Adjoint à « l'Urbanisme, aménagement du territoire, environnement et cadre de vie » expose :

Les modalités de gestion de la demande de logement social et de la politique d'attribution ont été modifiées par plusieurs textes législatifs depuis 2014. La loi Elan (évolution du logement de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 rend obligatoire la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation à la place de la gestion en stock.

Pour rappel, en contrepartie de financements ou de garanties d'emprunt accordés lors d'opérations de construction ou réhabilitation, un EPCI ou une commune (les réservataires), dispose d'un droit de proposition de candidats égal à 20 des logements, à la Commission d'attribution des Logements de chaque bailleur (instance décisionnaire du processus d'attribution des logements sociaux).

La Présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publicité, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers 15, rue Blossac 86000 POITIERS ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://telerecours.fr>

AR Prefecture

017-211701461-20241016-D074_2024A1-DE
Reçu le 31/10/2024
Publié le 31/10/2024

Avant la loi Elan, la gestion des droits de réservation était en stock. Elle reposait sur l'identification physique des logements qui, lorsqu'ils étaient libérés ou livrés, étaient remis à la disposition du réservataire, afin qu'il puisse présenter des candidats aux bailleurs sur ces logements.

Désormais, depuis la publication de la loi, la gestion en flux est le seul mode de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Cette gestion en flux rompt le lien entre un logement physiquement identifié et un contingent de réservation car elle porte sur un flux annuel de logements disponibles à la location et distribués aux réservataires afin que ses derniers présentent des candidats en vue d'une attribution. Le flux annuel de logements est ainsi exprimé en pourcentage.

Cette réforme des attributions (passage en flux) est une opportunité pour formaliser les droits de réservation qui pourront permettre de loger les salariés des communes en EPCI et les habitants de la commune d'implantation. Ces droits assureront également aux communes et à la CARO d'être informées avant toute mise en location.

Une convention-type détaille les modalités de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux. Elle devra être signée entre la Communauté d'agglomération Rochefort-Océan, chaque bailleur et les communes sur lesquelles est implantée une part du parc de logements du bailleur.

Par délibération n° 109-2024, le Conseil Communautaire lors de la séance du 19 septembre 2024 a approuvé les termes de la convention de passage à la gestion en flux de réservation des logements sociaux pour la période 2025-2027.

Dans un objectif d'établir un processus simple, fluide et efficace, la convention prévoit que la CARO :

- Capitalise l'ensemble des droits de réservation y compris ceux octroyés en contrepartie d'une garantie d'emprunt, d'un financement et/ou d'un apport foncier accordés par les communes signataires.
- Délègue le choix des candidats à la commune sur le territoire de laquelle le logement qui lui est proposé se libère.

Les droits de réservation des logements locatifs sociaux peuvent être gérés en gestion directe ou en gestion déléguée au bailleur. Dans le premier cas, le réservataire instruit le dossier des demandeurs de logements sociaux et présente des candidats au bailleur pour l'attribution de logements sociaux lors d'une mise en location. Dans le deuxième cas, le réservataire indique au bailleur les candidats qu'il souhaite proposer et lui confie le soin d'instruire et de préparer les candidatures.

Le choix du mode de gestion relève du réservataire.

La convention prend effet le premier janvier 2025 pour une durée de trois ans avec un bilan annuel. Les bailleurs présents sur le territoire de la commune sont : Immobilière Atlantic Aménagement, Habitat 17 et Rochefort Habitat Océan.

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publicité, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers 15, rue Blossac 86000 POITIERS ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://telerecours.fr>

AR Prefecture

017-211701461-20241016-D074_2024A1-DE

Reçu le 31/10/2024

Publié le 31/10/2024

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 441-1, L. 441.5, R. 441-5-3 et R. 441-5-4 ;
Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;
Vu la loi n°987-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;
Vu la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;
Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Élan), qui rend obligatoire la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations ;
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 des logements locatifs sociaux ;
Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'Équilibre Sociale et de l'Habitat ;
Vu la délibération n°2020-018 du Conseil Communautaire du 20 février 2020 adoptant le Programme Local de l'Habitat ;
Vu la délibération n°2024-062 du Conseil Communautaire du 30 mai 2024 définissant les modalités de financement pour accompagner la production de logement social public ;
Vu la délibération n°2024-109 du Conseil Communautaire du 19 septembre 2024 approuvant les termes de la convention de passage à la gestion en flux de réservation des logements sociaux pour la période 2025-2027 ;
Considérant que cette convention multipartite définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation de la Communauté d'agglomération sur le patrimoine des bailleurs implantés sur le territoire communautaire et des modalités pratiques de mises en œuvre de ces droits de réservation en flux ;

La Présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publicité, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers 15, rue Blossac 86000 POITIERS ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://telerecours.fr>

AR Prefecture

017-211701461-20241016-D074_2024A1-DE
Reçu le 31/10/2024
Publié le 31/10/2024

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme en date du 14 octobre 2024 ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- D'approuver les termes de la convention de passage à la gestion en flux de réservation des logements sociaux pour la période 2025-2027.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention et à prendre toutes décisions pour l'exécution de la présente délibération.

Pour : 20

Contre : 0

Abstention : 0

Fait et délibéré en séance,

Le 16/10/2024

Pour le Maire, par délégation

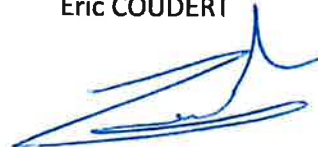
L'Adjoint au Maire

Jean-Noël ROUSSELLE



Le secrétaire de séance,

Éric COUDERT



Publiée le : **31 OCT. 2024**