



PUBLIE LE 11 JAN. 2024

VILLE DE ROUEN

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 21 DECEMBRE 2023

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

9 MISE EN PLACE DE LA GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS DE RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX DE LA COMMUNE DE ROUEN CONVENTION AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE

PRESENTS : M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Maire.

Mme Caroline DUTARTE, M. Jean-Michel BEREGOVOY, Mme Laura SLIMANI (représentée par M. Nicolas LEVARAY jusqu'à son arrivée en séance à 21 h 20), M. Kader CHEKHEMANI, Mme Marie-Andrée MALLEVILLE (représentée par M. Adrien NAIZET jusqu'à son arrivée en séance à 19 h), M. Manuel LABBE (représenté par M. Jean-Pierre TREDET après son départ de la séance à 21 h 35), Mme Fatima EL KHILI, M. Sileymane SOW (représenté par M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL pendant son absence de 21 h 20 à 22 h 10), Mme Florence HEROUIN-LEFAUTY (représentée par Mme Annie BOULON-FAHMY jusqu'à son arrivée en séance à 18 h 55), M. Matthieu de MONTCHALIN, Mme Amèle MANSOURI, M. Nicolas ZUILI, Adjoints au Maire,

Mme Hortense HECTOR, Mme Annie BOULON-FAHMY (représentée par Mme Florence HEROUIN-LEFAUTY après son départ de la séance à 20 h), Mme Elizabeth LABAYE, M. Mohamed BERBRA, M. Mamadou DIALLO, M. Jean DE BEIR, M. Yves SORET (représenté par M. Matthieu de MONTCHALIN jusqu'à son arrivée en séance à 19 h 51), M. Christophe DUBOC, Mme Claire GUEVILLE, M. Stéphane MARTOT, Mme Marie FOUQUET, Mme Marie DESBORDES, Mme Marie ATINAULT (jusqu'à son départ de la séance à 19 h 35), Mme Christine de CINTRE (représentée par Mme Elizabeth LABAYE jusqu'à son arrivée en séance à 20 h 17), M. Abdelkrim MARCHANI, M. Thibaut DROUET, Mme Zohra AMIMI (représentée par Mme Hortense HECTOR jusqu'à son arrivée en séance à 19 h), Mme Aliénor DUREUIL-BENSAHOU, M. Nicolas LEVARAY, M. Adrien NAIZET, M. Valentin RASSE-LAMBRECQ (représenté par M. Nicolas ZUILI jusqu'à son arrivée en séance à 18 h 55), M. Franque-Emmanuel COUPARD LA DROITTE (représenté par M. Bruno DEVAUX après son départ de la séance à 19 h 20), M. Bruno DEVAUX, Mme Hayet ZERGUI, M. Pierre-Antoine PRIMONT, M. Guillaume CHAROULET, Mme Félicie RENON, M. Jean-Pierre TREDET, Conseillers Municipaux.

REPRESENTES : M. Frédéric MARCHAND (représenté par M. Christophe DUBOC), Mme Sarah VAUZELLE (représentée par Mme Caroline DUTARTE), Mme Françoise LESCONNED (représentée par M. Jean-Michel BEREGOVOY), M. Kader FEHIM (représenté par M. Mohamed BERBRA), Mme Blandine DI FALCO (représentée par Mme Marie FOUQUET), M. Pierre-Yves ROLLAND (représenté par M. Jean DE BEIR), M. Cyrille MOREAU (représenté par Mme Fatima EL KHILI), Mme Chloé ARGENTIN (représentée par Mme Claire GUEVILLE), Mme Enora CHOPARD (représentée par M. Stéphane MARTOT), M. Samuel de GENTIL-BAICHIS (représenté par Mme Aliénor DUREUIL-BENSAHOU), Mme Sophie CARPENTIER (représentée par Mme Hayet ZERGUI), Mme Marine CARON (représentée par Mme Félicie RENON), Mme Marie BERRUBE (représentée par M. Pierre-Antoine PRIMONT).

ABSENTE : Mme Louisa MAMERI.

VILLE DE ROUEN
CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 21 DECEMBRE 2023
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

9 MISE EN PLACE DE LA GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS DE RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX DE LA COMMUNE DE ROUEN CONVENTION AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE

MESDAMES, MESSIEURS,

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 (E.L.A.N.) du 23 novembre 2018 rend obligatoire la gestion des contingents de réservations des logements sociaux en flux afin de fluidifier les processus d'attributions.

Les contingents de réservation sont des contreparties au financement et à la garantie d'emprunt accordée 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 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 Rouen est réservataire de logements sociaux au titre des garanties d'emprunt accordées aux bailleurs sociaux, pour leurs prêts à la réalisation de logements sociaux ou leur réhabilitation de logements. A ce titre, elle va signer des conventions de gestion en flux, jointes en annexes, avec les bailleurs sociaux Rouen Habitat, 3 F Normandie, Logeo Seine, CDC Habitat, Quevilly Habitat, Habitat 76, Logéal Immobilière, Foyer du Toit Familial, Propriété Familiale de Normandie, EBS Habitat, ICF Habitat Atlantique et LogiRep.

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 Rouen Habitat, 3 F Normandie, Logeo Seine, CDC Habitat, Quevilly Habitat, Habitat 76, Logéal Immobilière, Foyer du Toit Familial, Propriété Familiale de Normandie, EBS Habitat, ICF Habitat Atlantique, LogiRep, ont transmis à la commune un état des lieux des réservations actuelles et le calcul du flux annuel qu'équivalent ces droits de réservation en tenant compte du taux de rotation.

Cela représente, au global, environ 140 logements pour l'année 2024 en gestion pour la Ville, et notamment pour les bailleurs sociaux principaux :

- 57 logements ROUEN HABITAT,
- 39 logements 3F NORMANVIE,
- 16 logements LOGEO SEINE,
- 12 logements CDC HABITAT,
- 6 logements QUEVILLY HABITAT.

En termes de gestion, la commune de Rouen fait le choix de désigner les candidats à l'attribution de manière directe aux bailleurs sociaux précités. Le mode de gestion choisi correspond à celui actuellement appliqué.

Les nouvelles opérations de logement social continuent de faire l'objet d'une convention de réservation indépendante avec une gestion en stock pour la première location.

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 (C.I.L.) 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 réalisés au bénéfice des 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 Q.P.V. doivent bénéficier à des ménages des trois quartiles supérieurs.

Chaque réservataire de logements sociaux contribue au logement des ménages prioritaires définis

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

L'expression des besoins de la commune, au regard des demandes formulées auprès du service logement, a fait l'objet d'échanges avec les principaux bailleurs. Cela a permis de rappeler les objectifs d'équilibre de peuplement vers lesquels la Ville de Rouen doit tendre et les principes à considérer pour les propositions de logement qui seront faites :

Le vivier de la Ville compte plus de 90 % de profils P.L.A.I. pour 34 % de demandes de T2 et 30 % de demandes de T4. Il est demandé aux bailleurs de privilégier ces propositions de logements en tenant compte des objectifs de rééquilibrage de peuplement.

Il s'agit d'éviter les effets de concentration de précarité et de tenir compte de la situation de peuplement des quartiers, notamment les Q.P.V.

Dans ce cadre, afin d'assurer la mixité sociale, il sera souhaitable d'orienter les logements situés sur les Hauts de Rouen prioritairement aux autres contingents réservataires, notamment ceux disposant de profils P.L.U.S. et P.L.S.

La Ville de Rouen veillera à prioriser les relogements hors Q.P.V. au bénéfice des familles monoparentales, et ainsi veiller à répondre aux difficultés soulignées dans l'Analyse des Besoins Sociaux 2023 (A.B.S.).

En effet, sur les 4.800 familles monoparentales recensées, 46 % résident dans le parc social situé sur les Hauts de Rouen et cumulent des fragilités.

36 % de ces familles sont sans emploi et en situation de pauvreté voire de très grande pauvreté pour 10 % de ces ménages.

Par ailleurs, en tenant compte des résultats de l'A.B.S., notamment au regard des territoires les plus pauvres de la Ville, il conviendra d'éviter autant que possible les propositions de logements aux profils P.L.A.I. sur les secteurs Grammont, Saint-Sever, Saint-Marc et Coteaux Ouest.

Le bailleur social s'engage 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. annexe 1 de la convention) ».

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire, 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 C.C.H.).

Ces éléments font l'objet d'échanges entre le bailleur 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 matière de 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.

J'ai donc l'honneur, Mesdames, Messieurs, de vous demander de bien vouloir approuver les termes et autoriser la signature des conventions de gestion du contingent communal en flux, et ses annexes jointes à la présente délibération ainsi que les actes afférents, entre la commune et les bailleurs Rouen Habitat, 3 F Normandie, Logeo Seine, CDC Habitat, Quevilly Habitat, Habitat 76, Logéal Immobilière, Foyer du Toit Familial, Propriété Familiale de Normandie, EBS Habitat, ICF Habitat Atlantique, LogiRep.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Sur le rapport de Mme Amèle MANSOURI, Adjointe,

VU :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, article L.2121-29,
- Le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.441-1 et suivants et R.441-5 et suivants,
- La loi n° 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017,
- La loi n°2018-1021 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018,
- La loi 3DS 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,
- Les projets de convention de gestion annexés.

CONSIDERANT :

- Que la loi E.L.A.N. rend obligatoire la gestion des contingents de réservations de logements sociaux en flux,
- Que 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,
- Que la commune est réservataire de logements sociaux au titre de la garantie d'emprunt de subventions ou de foncier apportés aux bailleurs Rouen Habitat, 3 F Normanvie, Logeo Seine, CDC Habitat, Quevilly Habitat, Habitat 76, Logéal Immobilière, Foyer du Toit Familial, Propriété Familiale de Normandie, EBS Habitat, ICF Habitat Atlantique, LogiRep et dispose à ce titre d'un pourcentage d'attributions à réaliser en flux chaque année,
- Que 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.

APRES EN AVOIR DELIBERE :

1.- approuve les termes des conventions de gestion du contingent communal en flux et ses annexes, annexées à la présente délibération entre la commune et les bailleurs Rouen Habitat, 3 F Normanvie, Logeo Seine, CDC Habitat, Quevilly Habitat, Habitat 76, Logéal Immobilière, Foyer du Toit Familial, Propriété Familiale de Normandie, EBS Habitat, ICF Habitat Atlantique, LogiRep.

2.- autorise M. le Maire ou l'élue déléguée à signer les conventions de gestion en flux avec les bailleurs Rouen Habitat, 3 F Normanvie, Logeo Seine, CDC Habitat, Quevilly Habitat, Habitat 76, Logéal Immobilière, Foyer du Toit Familial, Propriété Familiale de Normandie, EBS Habitat, ICF Habitat Atlantique, LogiRep et ses annexes et les actes afférents.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Fait à Rouen, en l'Hôtel de Ville, les jour, mois et an susdits.

p. extrait conforme,
Le Maire de Rouen,

suivent les signatures,



M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rouen (53, avenue Gustave Flaubert 76000 Rouen cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

De même, en cas de recours ne nécessitant pas la présence d'un avocat, vous pourrez saisir le tribunal susmentionné par le site « Télécours Citoyens » à l'adresse suivante : www.telerecours.fr, et ce en application de l'article R421-1 du Code de justice administrative.

