

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le VENDREDI 15 DÉCEMBRE, à 16 h 12, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SEPTIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 20 h 11).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Yassine MANGROLIA (arrivé à 16 h 20, avant l'examen des rapports), Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN (arrivée à 16 h 29, au rapport n° 23/7-003), Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN (arrivée à 16 h 35, au rapport n° 23/7-003), Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET (arrivé à 16 h 19, avant l'examen des rapports), Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND (arrivée à 17 h 12, au rapport n° 23/7-008), Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM (arrivée à 16 h 26, au rapport n° 23/7-003), Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 16 h 22, au rapport n° 23/7-001), Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Michel LAGOURGUE (arrivé à 16 h 17, avant l'examen des rapports), Henriette BABET (arrivée à 16 h 17, avant l'examen des rapports), Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (arrivée à 16 h 18, avant l'examen des rapports)

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Ibrahim DINDAR		par Gilbert ANNETTE
Dominique TURPIN	pour toute la durée de la séance	par Julie PONTALBA
Karel MAGAMOOTOO		par Geneviève BOMMALAIS
David BELDA	à compter de son départ à 19 h 22, au rapport n° 23/7-025	par Fernande ANILHA
Christelle HASSEN	jusqu'à son arrivée à 16 h 35 au rapport n° 23/7-003	par Jean-François HOAREAU
Benjamin THOMAS	à compter de son départ à 18 h 49, au rapport n° 23/7-019	par Raihanah VALY
Julie LALLEMAND	jusqu'à son arrivée à 17 h 12 au rapport n° 23/7-008	par Jean-Pierre MARCHAU
Aurélié MÉDÉA	pour toute la durée de la séance	par Jean-Max BOYER
Michel LAGOURGUE	à compter de son départ à 19 h 35, au rapport n° 23/7-028	par Noela MÉDÉA MADEN
Wanda YENG-SENG BROSSARD	pour toute la durée de la séance	par Jean-Pierre HAGGAI
Vincent BÈGUE	à compter de l'arrivée de sa mandataire à 16 h 18, avant l'examen des rapports	par Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination du secrétaire de séance pris dans le sein du conseil municipal. Jean-Max BOYER a été désigné, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (44 présents sur 55) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Sur proposition de la maire, les rapports n° 23/7-062, n° 23/7-063 et n° 23/7-064 portant passation de conventions entre la Commune de Saint-Denis, la Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion (SHLMR) et l'Établissement public foncier de la Réunion (ÉPFR) pour l'acquisition foncière et le portage respectivement des terrains cadastrés BH 546, 547 et 548 situés rue Tessan à Sainte-Clotilde pour la réalisation d'opérations de logements aidés ont été inscrits à l'ordre du jour de séance par vote à main levée et à l'unanimité des votants.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de la (l')	rapport n°
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)		partenaire	CAP 23/7-007
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)	(titulaire)	délégués / Ville	CROUS (théâtre Vladimir Canter) 23/7-011
- <u>Jean-Max BOYER</u>	(suppléant)		
- <u>Jacques LOWINSKY</u>		parent	Lokal de la Source
- <u>Gilbert ANNETTE</u>		parent	ANVPR
- <u>Philippe NAILLET</u>		parent	ADRIE
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)		partenaire	CAP
- <u>Brigitte ADAME</u>	(présidente)	députée / CINOR	MDEN de la Réunion
- <u>Jean-Max BOYER</u>		employé	
- <u>Éricka BAREIGTS</u>	(présidente)	maire de Saint-Denis	MLN
- <u>Jacques LOWINSKY</u>	(président délégué)	délégués / Ville	
- <u>Raihanah VALY</u>			
- <u>Gérard FRANÇOISE</u>			
- <u>Christèle BEAUMIER</u>			
- <u>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</u>		partenaire	CÉVIF
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)		partenaire	ARCV
- <u>Noela MÉDÉA MADEN</u>		présidente	FJJ
- <u>Geneviève BOMMALAIS</u>		parente	ASD
- <u>Geneviève BOMMALAIS</u>		vice-présidente	ADÉSC
- <u>Marie-Anick ANDAMAYE</u>		parente	BCD
- <u>Arnaud HUGUET</u>		vice-président	OMS de Saint-Denis
- <u>Éricka BAREIGTS</u>		maire de Saint-Denis	CPTS Nord Réunion 23/7-022
- <u>Marie-Anick ANDAMAYE</u>	(titulaire)	délégués/ maire	
- <u>Stéphane PERSÉE</u>	(suppléant)	pour la promotion de la santé	

- Éricka BAREIGTS	(titulaire)	candidats	Conférence régionale...	23/7-024
- Jacques LOWINSKY	(suppléant)			
- Gérard FRANÇOISE		mandataire / Département	SIDR	23/7-035
- Érick FONTAINE		délégué / Ville	SHLMR	23/7-038
- Monique ORPHÉ		délégués / Ville	SODIAC	23/7-039
- Jean-François HOAREAU				
- Virgile KICHENIN				
- Érick FONTAINE		délégué / Ville	SHLMR	23/7-041
- Éricka BAREIGTS		maire de Saint-Denis	AGORAH	23/7-042
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-043
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-044
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
(2) David BELDA		délégué / Ville	SÉDRÉ	23/7-045
- Gérard FRANÇOISE	(PDG)	délégués / CINOR	SODIPARC	23/7-051
- Jean-François HOAREAU				
- Jean-Alexandre POLEYA		délégués / Ville		
- Virgile KICHENIN				
- Jean-Pierre MARCHAU				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-062
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-063
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-064
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				

CAP
CROUS
ANVPR
ADRIE
CINOR
MDEN...
MLN
CÉVIF
ARCV
FJJ
ASD
ADÉSC
BCD
OMS...

Club Animation Prévention
Centre régional des Œuvres universitaires et scolaires (théâtre Vladimir Canter)
Association nationale des Visiteurs de Prison de la Réunion
Association pour le Développement des Ressources pour l'Insertion et pour l'Environnement
Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
Maison de l'Emploi du Nord de la Réunion
Mission locale Nord
Collectif pour l'Élimination des Violences intrafamiliales
Association réunionnaise des Centres de Vacances
Foyer des Jeunes de Joinville
Archers de Saint-Denis
Association dionysienne d'Éducation sportive canine
Basket Club dionysien
Office municipal des Sports de Saint-Denis

Conférence régionale...
SIDR
SHLMR
SODIAC
ÉPFR
SÉDRÉ
PDG
SODIPARC

Conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols
Société immobilière du Département de la Réunion
Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion
Société dionysienne d'Aménagement et de Construction
Établissement public foncier de la Réunion
Société d'Équipement du Département de la Réunion
président directeur général
Société dionysienne de Gestion des Équipements

(1) élue absente / représentée
(2) élu parti au rapport n° 23/7-025

(le mandataire ayant voté en son seul nom propre)

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Michel LAGOURGUE Henriette BABET	arrivés à 16 h 17	
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	arrivée à 16 h 18	avant l'examen des rapports
Arnaud HUGUET	arrivé à 16 h 19	
Yassine MANGROLIA	arrivé à 16 h 20	
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 16 h 22	au rapport n° 23/7-001
Audrey BÉLIM	arrivée à 16 h 26	
Claudette CLAIN	arrivée à 16 h 29	au rapport n° 23/7-003
Christelle HASSEN	arrivée à 16 h 35	
Philippe NAILLET	sorti à 16 h 53 revenu à 17 h 03	au rapport n° 23/7-007 au rapport n° 23/7-008
Brigitte ADAME	sortie à 16 h 58 revenue à 17 h 03	après le vote du rapport n° 23/7-007 au rapport n° 23/7-008
Julie LALLEMAND	arrivée à 17 h 12	au rapport n° 23/7-008
Benjamin THOMAS	sorti à 17 h 30 revenu à 18 h 04	au rapport n° 23/7-008 au rapport n° 23/7-011
Marylise ISIDORE	sortie à 17 h 49 revenue à 18 h 04	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 17 h 54 revenu à 18 h 02	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Joëlle RAHARINOSY	sortie à 17 h 55 revenue à 18 h 08	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Jean-Alexandre POLEYA	sorti à 17 h 57 revenu à 18 h 29	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Jean-Max BOYER Jacques LOWINSKY Gilbert ANNETTE (voir élus intéressés : CROUS - Lokal de la Source - ANVPR)	sortis à 18 h 31	au rapport n° 23/7-011 (thématiques : Culturel - Éducation populaire - Handicap/ Intégration/ Discrimination) pour le vote correspondant (lignes : CROUS - Lokal de la Source - ANVPR)
Gilbert ANNETTE	revenu à 18 h 32	au rapport n° 23/7-011 après vote de la ligne « ANVPR »

Philippe NAILLET Brigitte ADAME Jean-Max BOYER (confer supra) Éricka BAREIGTS (présidence assurée par Jean-François HOAREAU) Jacques LOWINSKY (confer supra) Raihanah VALY Gérard FRANÇOISE Christelle BEAUMIER (voir élus intéressés : ADRIE - CAP - MDEN de la Réunion - MLN)	sortis à 18 h 32 revenus à 18 h 33 (hors Éricka BAREIGTS)	au rapport n° 23/7-011 (thématique : Insertion) pour le vote correspondant (lignes : ADRIE - CAP - MDEN de la Réunion - MLN)
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY Noela MÉDÉA MADEN Christelle HASSEN Geneviève BOMMALAIS Marie-Anick ANDAMAYE Arnaud HUGUET (voir élus intéressés : CAP - CÉVIF - ARCV - FJJ - Vivancia océan Indien - ASD - ADÉSC - BCD - OMS de Saint-Denis)	sortis à 18 h 33 revenus à 18 h 35 (hors Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY et Noela MÉDÉA MADEN)	au rapport n° 23/7-011 (thématique : Insertion) pour le vote correspondant (lignes : ADRIE - CAP - MDEN de la Réunion - MLN)
Philippe NAILLET	sorti à 18 h 37 revenu à 18 h 42	au rapport n° 23/7-012 au rapport n° 23/7-014
Éricka BAREIGTS (élue intéressée : MLN)	revenue à 18 h 40	au cours de la présentation du rapport n° 23/7-013
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (élue intéressée : CÉVIF) Noela MÉDÉA MADEN (élue intéressée : FJJ)	revenues à 18 h 42	au rapport n° 23/7-014
Henriette BABET	sortie à 18 h 36 revenue à 18 h 43	au rapport n° 23/7-012 au rapport n° 23/7-014
Guillaume KICHENAMA	sorti à 18 h 36 revenu à 18 h 45	au rapport n° 23/7-012 au rapport n° 23/7-016
Jean-François HOAREAU	sorti à 18 h 42 revenu à 18 h 44	au rapport n° 23/7-014 au rapport n° 23/7-016
Yassine MANGROLIA	sorti à 18 h 42 revenu à 18 h 51	au rapport n° 23/7-014 au rapport n° 23/7-019
Benjamin THOMAS	parti à 18 h 49	au rapport n° 23/7-019 en laissant procuration à Raihanah VALY
Éricka BAREIGTS (présidence assurée par Jean-François HOAREAU) Marie-Anick ANDAMAYE Stéphane PERSÉE (voir élus intéressés : CPTS Nord de la Réunion)	sortis à 19 h 09 revenus à 19 h 10	avant examen du rapport n° 23/7-022 au rapport n° 23/7-023

Éricka BAREIGTS <small>(présidence assurée par Jean-François HOAREAU)</small> Jacques LOWINSKY <small>(voir élus intéressés : Conférence régionale...)</small>	sortis à 19 h 14 revenus à 19 h 23	avant examen du rapport n° 23/7-024 au rapport n° 23/7-028
Sonia BARDINOT	sortie à 19 h 15 revenue à 19 h 25	au rapport n° 23/7-024 au rapport n° 23/7-028
Michel LAGOURGUE	sorti à 19 h 16 revenu à 19 h 30	au rapport n° 23/7-024 au rapport n° 23/7-028
David BELDA	parti à 19 h 22	au rapport n° 23/7-025 <small>en laissant procuration à Fernande ANILHA</small>
Éric DELORME	sorti à 19 h 34 revenu à 19 h 44	au rapport n° 23/7-028 au rapport n° 23/7-034
Michel LAGOURGUE	parti à 19 h 35	au rapport n° 23/7-028 <small>en laissant procuration à Noela MÉDÉA MADEN</small>
Gérard FRANÇOISE <small>(voir élus intéressés : SIDR)</small>	sorti à 19 h 44 revenu à 19 h 45	avant examen du rapport n° 23/7-035 au rapport n° 23/7-036
Érick FONTAINE <small>(voir élus intéressés : SHLMR)</small>	sorti à 19 h 45 revenu à 19 h 46	avant examen du rapport n° 23/7-038 au rapport n° 23/7-039
Monique ORPHÉ Jean-François HOAREAU Virgile KICHENIN <small>(voir élus intéressés : SODIAC)</small>	sortis à 19 h 46 revenus à 19 h 47	avant examen du rapport n° 23/7-039 au rapport n° 23/7-040
Érick FONTAINE <small>(voir élus intéressés : SHLMR)</small>	sorti à 19 h 48 revenu à 19 h 49	avant examen du rapport n° 23/7-041 au rapport n° 23/7-042
Éricka BAREIGTS <small>(voir élus intéressés : AGORAH)</small> <small>(présidence à Jean-François HOAREAU puis à Brigitte ADAME au rapport n° 23/7-043)</small>	sortie à 19 h 49 revenue à 19 h 51	avant examen du rapport n° 23/7-042 au cours du rapport n° 23/7-043
Gilbert ANNETTE Jean-François HOAREAU Julie PONTALBA Benjamin THOMAS <small>(voir élus intéressés : ÉPFR)</small>	sortis à 19 h 51 revenus à 19 h 52 <small>(hors Gilbert ANNETTE et Julie PONTALBA)</small>	avant examen du rapport n° 23/7-043 après vote du rapport n° 23/7-044
Yassine MANGROLIA	sorti à 19 h 51 revenu à 19 h 58	au rapport n° 23/7-043 au rapport n° 23/7-051
Gilbert ANNETTE Julie PONTALBA <small>(élus intéressés : ÉPFR)</small>	revenus à 19 h 55	au rapport n° 23/7-048

Gérard FRANÇOISE

Jean-François HOAREAU

Jean-Alexandre POLEYA

Virgile KICHENIN

Jean-Pierre MARCHAU

(voir élus intéressés : SODIPARC)

sortis à 19 h 57

revenus à 19 h 58

avant examen du rapport n° 23/7-051

au rapport n° 23/7-052

Philippe NAILLET

sorti à 20 h 02

revenu à 20 h 07

au rapport n° 23/7-055

au rapport n° 23/7-059

Gilbert ANNETTE

Jean-François HOAREAU

Julie PONTALBA

Benjamin THOMAS

Érick FONTAINE

(voir élus intéressés : ÉPFR et SHLMR)

sortis à 20 h 09

revenus à 20 h 11

avant examen du rapport n° 23/7-062

après vote du rapport n° 23/7-064

OBJET **Gestion en flux des droits de réservation de la Ville de Saint-Denis sur les logements de la SODIAC**
Approbation de la convention avec la CINOR et ses Communes membres

Ce rapport a pour objet d'approuver la signature de l'annexe qui détermine les droits à la réservation pour la Commune de SAINT-DENIS établie dans la convention-cadre entre la SODIAC et la CINOR désignée comme chef de file dans la mise en œuvre de cette réforme nationale.

La loi ELAN n°2018-1021 du 23 Novembre 2018 et le décret n°2020-145 du 20 Février 2020 précisent les conditions d'application de ce nouveau mode de gestion.

Les réservations de la Ville de SAINT-DENIS seront dorénavant gérées en flux annuel.

Applicable à l'ensemble des réservataires, la gestion en flux annuel des réservations exprime la part de nos droits de réservation en pourcentage sur la prévision des relocations prévues par le bailleur pour l'année 2024.

Les logements réservés ne seront donc plus identifiés individuellement en amont mais feront l'objet d'un engagement annuel de propositions par le bailleur sur lesquels la commune exercera un droit de désignation.

La mise en œuvre de ce mécanisme résulte d'une négociation entre la Commune et les bailleurs, basée sur les logements réservés dont les droits ont été contractés en contrepartie d'une garantie financière des emprunts sur la durée convenue entre les parties, prolongée de 5 ans comme stipulé dans l'article R441-6 du Code de Construction et de l'Habitation.

Les articles R.441-5-3 fixent une limitation stricte des droits à la réservation aux seuls droits des communes et EPCI qui ne peuvent réserver plus de 20% des logements sociaux disponibles sur leur territoire.

Le taux spécifique pour chaque Commune est déterminé au sein de l'annexe de la convention signée entre la CINOR et la SODIAC qui prévoit un taux réservation de 15,70% pour la Ville de Saint-Denis auquel vient s'ajouter le flux annuel de logement délégué par l'EPCI (3,9%) soit un total de 19,6% sur leurs prévisions de logements à relouer pour l'année 2024 sur leurs prévisions de logements à relouer pour l'année 2024.

La convention-cadre fera l'objet d'un avenant chaque année permettant la mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté aux réservataires, en tenant compte de l'évolution du parc locatifs des bailleurs.

Le premier bilan aura lieu en 2025, après un an d'exercice complet de la mise en œuvre de la gestion en flux.

OBJET **Gestion en flux des droits de réservation de la Ville de Saint-Denis sur les logements de la SODIAC**
Approbation de la convention avec la CINOR et ses Communes membres

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu l'Article R. 441-5 à R. 441-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) et notamment son article 114 qui rend obligatoire la gestion en flux des contingents sur l'ensemble du parc social ;

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 et notamment son article 78 qui reporte la date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation en flux au 23 novembre 2023 ;

Vu le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux qui détermine les conditions de mise en œuvre de la gestion en flux et fixe les modalités de calcul du flux annuel ;

Vu le RAPPORT N°23/7-039 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jean-Max BOYER - Conseiller municipal au nom des commissions « Ville Fraternelle », « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve les dispositions de la nouvelle convention-cadre de gestion des réservations locatives en flux de la SODIAC avec la CINOR et ses Communes membres.

ARTICLE 2

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer la convention et les documents y afférents.

Annexe individuelle SODIAC

Assiette de calcul sur la Commune de Saint Denis

L'assiette de logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux au 31/12/2022, auquel sont soustraits les logements non concernés par la gestion en flux, ainsi que les logements soustraits du flux (cf. article 1 et 2 de la présente convention).

Ainsi, le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux en 2024 est le suivant : Ensemble du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné (selon les données RPLS 2022) soit **2891** logements :

- 0 Logements réservés pour la défense nationale et sécurité intérieure et logements réservés par les établissements publics de santé pour leurs personnels

- 0 Vente

- 0 Démolition

= parc soumis à la gestion en flux soit **2891** logements

x Taux de rotation observé sur l'ensemble du patrimoine du bailleur au cours de l'année 2022 (**7,68%**)

= flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux soit **222** logements

dont on retranche :

- 0 logements mobilisés pour des opérations de relogement ANRU

- 0 logements mobilisés pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne

- 18 logements mobilisés pour répondre à des demandes de mutations internes

= **204** logements mobilisables à répartir entre réservataires

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

Etat des droits de réservation

Le flux annuel de logements proposés au réservataire est calculé en pourcentage du flux total, en fonction de la part initiale de logements réservés dans l'ensemble du parc locatif du bailleur ou du flux annuel de logement réservés par le bénéficiaire dans le cadre de conventions existantes.

Pour l'année 2024, le bailleur s'engage à affecter au réservataire **15,7%** du flux annuel de logements précité au titre de son propre contingent auquel vient s'ajouter le flux annuel de logement délégué par l'EPCI (**3,9%**) soit un total de **19,6%**. Le nombre prévisionnel de logements affectés est donc de 40 logements.

Fait à Saint-Denis, le

Maire de Saint-Denis

La Directrice Générale SODIAC

Convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux - Collectivités

Du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2026

Entre :

La SOCIÉTÉ DIONYSIENNE D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION S.O.D.I.A.C, société anonyme au capital de 25 975 082 € dont le siège est situé au 121 Boulevard Jean JAURÈS 97490 SAINT-DENIS, identifiée au SIREN 378 918 510 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS, représentée par sa Directrice Générale, Madame Anne SERY,

ci-après dénommé « le bailleur »

Et

La CINOR

La Commune de Saint Denis

La Commune de Sainte Marie

La Commune de Sainte Suzanne

Ci-après dénommé « le réservataire » ou ensemble « les réservataires »

Préambule :

Le passage à la gestion en flux des contingents de réservation de logements sociaux, encadré par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 prévoit la mise en conformation des conventions de réservation existantes avec la signature d'une convention unique entre chaque bailleur et chaque réservataire au plus tard le 24 novembre 2023. Par ailleurs, la contractualisation de nouveaux contingents de réservation, en contrepartie de financements, garanties, terrains, etc. doit désormais être assurée dans le cadre de cette convention unique.

Objet de la convention

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 l'EPCI.

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 une assiette de logements soumis à gestion en flux et l'affectation d'un flux annuel de logements au réservataire partie prenante de la présente convention, au titre des droits acquis à la date de signature de la présente convention.

Les articles 1 à 12 de cette convention précisent les règles qui s'appliquent uniformément sur les contingents de l'EPCI et de ses communes membres. Les modalités de mise en œuvre spécifiques à chacun d'entre eux sont précisées dans les annexes de la présente convention.

Article 1 – Le parc locatif social concerné par la gestion en flux

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH : Il s'agit des logements gérés par les bailleurs sociaux construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat.

Sont exclus de la gestion en flux :

- Les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ;
- Les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (LLI) ;
- 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 ;
- Les logements qui n'ont pas vocation à être remis en location malgré leur libération (exemples : logements ayant vocation à être démolis, vendus, etc.).

Afin de répondre à des besoins et publics spécifiques, les logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif feront l'objet d'un mode de gestion adapté et sont exclus de la convention.

Article 2 – Assiette de logements soumis à répartition en flux entre réservataires

L'assiette de logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux au 31/12/2022, auquel sont soustraits les logements non concernés par la gestion en flux (cf. article 1 de la présente convention), ainsi que les logements soustraits du flux conformément au décret N° 2020 145 du 20 février 2020 :

- Les logements nécessaires aux mutations internes ;
- Les logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU et des opérations de LHI.

Le volume prévisionnel de logements à répartir est détaillé en annexe pour l'EPCI et chacune des communes.

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

Article 3 – Flux de logements affectés au réservataire sur le patrimoine soumis à gestion en flux hors programme(s) neuf(s) de l'année et opération acquisition / amélioration de l'année

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

Pour rappel, « Art. R. 441-5-3.-Lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la métropole de Lyon ou la Ville de Paris, par dérogation aux dispositions de l'article R. 441-5, la convention de réservation mentionnée à cet article porte sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire. « La part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires mentionnés à l'alinéa précédent ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

Le flux annuel de logements proposés à chaque commune et à l'EPCI est précisé dans les annexes à la présente convention.

Les engagements portent sur les attributions suivies de baux signés, ainsi que sur les logements ayant fait l'objet d'une attribution en CALEOL mais qui ont été refusés de manière formalisée par tous les candidats positionnés par le réservataire.

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.

Article 4 – Modalités de répartition des flux de logements entre réservataires

La qualification du flux proposé à chaque collectivité dépendra des libérations et mises en services de logements.

Le bailleur s'efforce de traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les propositions de logement de façon équilibrée entre réservataires, au vu de leurs besoins respectifs, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement.

Le réservataire s'engage à respecter les obligations légales qui lui incombent concernant les publics prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH ou qui incombent au bailleur mais qui nécessite la coopération du réservataire (1er quartile et attributions en QPV).

Le réservataire et le bailleur s'engagent à respecter les orientations d'attributions fixées par la CIA le cas échéant (ou d'autres documents cadre du type PDALHPD, ...) tant sur le plan des publics cibles que de la territorialisation (% en QPV / hors QPV, ou sur un secteur particulier, etc...).

Article 5 - Modalités de gestion :

Les droits de réservation seront gérés en gestion directe : le bailleur transmettra un avis de vacance à la collectivité qui lui désignera les candidatures en vue de leurs présentations en CALEOL.

Un point d'avancement trimestriel de la mise en œuvre de la convention sera réalisé à la demande du réservataire et permettra de réaliser des ajustements si nécessaires.

L'intercommunalité délègue aux communes, qui l'acceptent, la gestion de ses droits de réservation pour les logements situés sur le territoire de la commune concernée. Le flux de logements de l'EPCI s'ajoutera à celui de la commune.

Article 6 – Désignation des candidats à la location

Lorsque le bailleur propose un logement au réservataire, celui-ci s'engage à lui présenter trois candidats dans un délai de :

- 30 jours maximum pour les préavis supérieurs à un mois
- 10 jours maximum pour les préavis réduits

à réception de l'avis de vacance contenant toutes les informations sur le logement concerné.

La notification adressée par le réservataire au bailleur mentionne le nom des candidats et ses coordonnées, le N° unique ainsi que la désignation du logement à louer et de ses dépendances.

Le réservataire présentera, au minimum, trois candidatures pour un même logement à attribuer. Le choix du candidat finalement retenu sera effectué par la commission d'attribution. En cas d'insuffisance de candidatures adaptées aux logements réservés :

- Soit le réservataire motivera par courriel auprès de la commission d'attribution, lors de la transmission du ou des dossiers, qu'il est amené à présenter un nombre de candidats inférieur à trois.
- Soit le bailleur est autorisé à compléter la liste des candidats nécessaire.

A défaut de présentation des candidats par le réservataire dans les délais indiqués au paragraphe précédent, le bailleur n'est plus tenu de maintenir le logement disponible pour le réservataire et son engagement est réputé tenu.

Article 7 – Gestion du flux des programmes neufs ou d'acquisition-amélioration livrés au cours de l'année N

Pour chaque opération livrée dans l'année, le bailleur notifie au réservataire (ayant contribué au financement de l'opération concernée) la date à laquelle les logements sont pour la première fois disponibles, et toutes les informations relatives aux logements concernés.

Une concertation partenariale est organisée par le bailleur avec les réservataires pour définir la répartition des flux pour le premier tour d'attribution.

Le réservataire dispose d'un délai maximum de 30 jours, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

Article 8 – L'évaluation annuelle de la convention

En application de l'article R 441-5 du CCH, les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de

l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération (relogements ANRU, ORCOD, LHI, prévisions de vente et de mutations), ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements et du taux de rotation.

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, avant le 28 février de chaque année, le 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 et par typologie de logement, type de financement, localisation (hors et en quartier politique de la ville), commune et période de construction.

L'objectif de ce bilan qualitatif et quantitatif de la gestion en flux, objectif 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 ;
- Questionner la procédure de mise à disposition des logements (mode de gestion) ;
- Questionner les modalités de répartition des flux entre réservataires

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

Le premier bilan aura lieu en 2025, après un an d'exercice complet de la mise en œuvre de la gestion en flux.

Article 9 – L'actualisation de la convention

Au vu des éléments du bilan réalisé au 28 février, elle fait l'objet d'un avenant chaque année permettant la mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté au réservataire, en tenant compte de l'évolution du parc (offre nouvelle, démolitions, vente) et des besoins de relogement ANRU, ORCOD, LHI, prévisions de vente, de mutations internes et du taux de rotation.

Cette actualisation pourra également prendre en compte :

- Les nouveaux besoins identifiés par les collectivités 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 réservation

Article 10 – Inexécution

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes. Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.

A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, la convention pourra être résiliée.

Article 11 – Protection des données personnelles des candidats à la location

Lors du processus d'orientation de candidats et d'attribution de logement, il est identifié trois phases requérant des échanges de données à caractère personnel :

1. L'orientation de candidats par le réservataire vers l'organisme et la constitution du dossier de candidature à l'attribution d'un logement avec les informations utiles ;
2. L'organisation de la phase de sélection des candidats et la décision d'attribution (correspondant à la CALEOL) ;
3. La notification de l'attribution.

Les traitements sur données personnelles requis par ces finalités sont soumis au respect de la réglementation en la matière et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données personnelles (dit RGPD) et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée en 2019 relative à l'informatique et aux libertés.

11.1 – Responsabilités de l'organisme gestionnaire et du réservataire

Au titre du RGPD (article 26), lors de la phase d'orientation des candidats et d'attribution de logements, l'organisme gestionnaire et le réservataire sont « Responsables conjoints du traitement » des données personnelles des candidats à la location.

Ils déterminent conjointement les moyens et finalités des traitements mis en œuvre dans le cadre de la présente convention de réservation. Les responsabilités spécifiques sur données personnelles de chacun sont circonscrites aux responsabilités conventionnelles respectives. Ils assurent solennellement avoir défini leurs obligations respectives aux fins d'assurer le respect des exigences de la réglementation en vigueur, y compris dans le cas où ils délègueraient à des sous-traitants sur données personnelles certains des traitements liés aux finalités précitées.

Les termes « données personnelles », « Responsable du traitement », « Responsable conjoint du traitement », « Sous-traitant » et « Personnes concernées » employés ont la signification qui leur est donnée par la réglementation sur la protection des données personnelles.

11.2 – Finalités et traitements mis en œuvre

Les finalités sont : les échanges d'informations entre réservataire et gestionnaire durant les phases d'orientation des candidats et d'attribution des logements.

Les traitements nécessaires à ces finalités peuvent concerner :

- La proposition de différents candidats par le réservataire, comprenant la transmission de l'identité et éventuellement de certaines informations nécessaires au dossier d'instruction, y compris les souhaits des candidats, des données sociales économiques et divers justificatifs ;
- La demande aux candidats soit par l'organisme soit par le réservataire de constituer leurs dossiers et d'en transmettre les données ;
- L'aide apportée aux candidats lors de la constitution de leurs dossiers par le réservataire ou l'organisme ;
- La notification par l'organisme gestionnaire au réservataire de toute problématique liée à la candidature (ex : dossier incomplet, refus du candidat avant l'attribution, etc.) ;

- La transmission de bons de visite aux candidats par le réservataire ou l'organisme ;
- L'organisation de visites des logements ;
- L'organisation de la phase d'attribution (CALEOL pour les logements conventionnés) et la diffusion des informations nécessaires pour l'instruction des dossiers (transmission des listes de candidats, etc.) ;
- La notification au réservataire par l'organisme de la décision d'attribution prise par la CALEOL(logements réglementés) ou par le gestionnaire (logements non réglementés).

Les personnes concernées sont : les candidats à la location.

Les données personnelles traitées sont :

- les informations renseignées dans le CERFA et les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat;
- ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de visites.

La base légale est : l'exécution de mesures précontractuelles.

Les destinataires des données personnelles sont : les deux Responsables conjoint de traitement, ainsi que :

- corrélativement pour la phase d'attribution les autres organismes participants (ils ne sont pas liés par la présente clause) ;
- les Sous-traitants sur données personnelles de l'un ou l'autre des Responsables conjoints du traitement ;
- les tiers autorisés.

11.3 - Protection des données personnelles par les Responsables conjoints du traitement

Chaque Responsable conjoint du traitement est responsable de sa propre conformité au titre du RGPD. L'organisme gestionnaire ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité du réservataire et ce dernier ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité de l'organisme.

Chaque Responsable conjoint du traitement s'engage à :

- Respecter ses obligations sous la réglementation en vigueur concernant la protection des données personnelles ;
- Informer les occupants sur les modalités du traitement, y compris sur les grandes lignes des présentes clauses, et au regard des droits dont ils disposent ;
- Assurer l'effectivité des droits des Personnes concernées en mettant en place des mesures appropriées pour qu'elles puissent exercer leurs droits, dans la limite des données traitées par chacun des responsables de traitement pour ses propres responsabilités ;
- Avoir pris toutes les mesures de sécurité et organisationnelle nécessaires à la protection des données ;
- Archiver les données personnelles en base intermédiaire à l'issue des finalités sus énoncées et dans des conditions de sécurité adéquates, avec des accès très restreints à certains collaborateurs et pour une durée proportionnée et limitée qui ne saurait excéder la durée légale ou réglementaire liée à chacune des obligations légales affectées à chaque traitement sur données personnelles ;
- Tenir et mettre à jour régulièrement des registres de traitement réglementaires ;

- Coopérer de bonne foi avec l'autre Responsable conjoint du traitement, et notamment concernant toutes questions de sécurité comme de violation de données.

Pour les violations de données personnelles dans le cadre des échanges liés aux finalités décrites :

Le Responsable conjoint du traitement notifie à l'autre Responsable conjoint du traitement toute violation de données à caractère personnel dans un délai maximum de vingt-quatre (24) heures après en avoir pris connaissance et par le moyen suivant : [email à la personne désignée par l'autre Responsable conjoint du traitement]. Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au Responsable du traitement, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente.

Si le Responsable conjoint du traitement concerné est légalement tenu de déclarer cette violation à son Autorité nationale de contrôle (CNIL en France) ou aux personnes concernées, il en informera l'autre Responsable conjoint du traitement.

Article 12 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans, à compter du 1^{er} janvier 2024, avec tacite reconduction pour une période d'un an, dans la limite de deux ans.

Fait en 5 exemplaires A..., le

Le Président de l'EPCI

Monsieur

La Directrice Générale

Madame Anne SERY,

Madame Le maire de la commune de Saint Denis

Madame

Monsieur le Maire de la Commune de Sainte Marie

Monsieur

Monsieur Le maire de la commune de Sainte Suzanne

Monsieur