



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA REUNION  
COMMUNE DE SAINT BENOIT

ADMINISTRATION MUNICIPALE

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE 11 AVRIL 2024

L'An Deux Mille Vingt-Quatre, le Jeudi 11 Avril à 18 heures, le Conseil Municipal de Saint-Benoît, sur une première convocation s'est réuni pour la deuxième séance annuelle à la Salle de l'échange de la Médiathèque Antoine Louis Roussin de Saint Benoît, sous la présidence de Monsieur Patrice SELLY

<i>Date de la convocation</i>	5 Avril 2024
<i>Nombre de Conseillers en exercice</i>	39
<i>Nombre de présents</i>	24
<i>Nombre de pouvoir</i>	6
<i>Nombre de votants</i>	30
<i>Suffrage exprimé</i>	30

**ETAIENT PRESENTS :**

MM. Patrice SELLY - Michèle MARIAYE - Augustin CAZAL - Valentine SERRANO - Bruno ROBERT – Jean Louis VITAL - Odile DAMOUR - Jean François CATAN - Sylvie PAYET - Eric NIOBE – Monique MARIMOUTOU TACOUN – Patrice BOULEVART - Sarah SALAH – ALY - Eric CARITCHY - Fara ARMOUGOM - Patrice ELLAMA - Anrifadjati TOILIBOU - Vincent TERGEMINA - Charles André SAINT PIERRE - Evelyne GLENAC - Angélique PEDRE - Jack TAVEL - Axel BOUCHER – AMA YE MANDINY Rose - Lyne

**ETAIENT REPRESENTES :**

*Ridwane ISSA représenté par Sarah SALAH – ALY*

*Anne CHANE KAYE BONE – TAVEL représentée par Jack TAVEL*

*Sabine SAUTRON représentée par Patrice ELLAMA*

*Ruddy VOULAMA représenté par Vincent TERGEMINA*

*Daniel SANDANON représentée par Patrice BOULEVART*

*Sophie Marie AUDIFAX LEBON représentée par Fara ARMOUGOM*

**ETAIENT ABSENTS :**

Christelle HOAREAU - Alicia HAYANO — Sabrina RAMIN - Noëlle CHANE FAN  
- Hans DIJOUX - Patrick DALLEAU – LE CONSTANT Philippe - Jean Luc JULIE  
– Valérie DIJOUX

**SECRETAIRE DE SEANCE**

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance au sein du Conseil Municipal : Mme Angélique PEDRE a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (24 présents sur 39) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

<i>Le Maire</i>	<i>La Secrétaire de séance</i>
 <i>Patrice SELLY</i>	 <i>Angélique PEDRE</i>



**Acte rendu exécutoire**

- Par transmission en Préfecture le : **18 AVR. 2024**
- Et publication ou notification le :
- Mise en ligne sur le site Internet de la Ville le :

OBJET : PASSAGE A LA GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS DE RESERVATION DES LOGEMENTS  
LOCATIFS SOCIAUX

---

### Le Contexte

Le Maire rappelle à l'Assemblée que la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a mis en place deux réformes importantes pour la procédure d'attributions de logements sociaux, à savoir la généralisation de la cotation de la demande de logement social dans les EPCI et la généralisation complète de la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

Ces réformes visent à améliorer le fonctionnement du système d'attribution pour remplir les grands objectifs de la politique du logement.

La gestion en flux des réservations, qui se substitue à la gestion en stock, vise à rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande, et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part, et des objectifs de mixité sociale dans, et, en dehors des quartiers de la politique de la ville d'autre part. Elle permettra aussi de faciliter les mutations au sein du parc social.

Le décret n°2020-145 du 20 février 2020, relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux en précisant l'échelle territoriale sur laquelle porte la convention, le principe de libre négociation entre chaque réservataire et chaque bailleur, les dispositions spécifiques au réservataire Etat dont les réservations sont dédiées aux publics prioritaires, les modalités de calcul du flux annuel, les mesures de transparence et de sanction.

La mise en œuvre de cette réforme dont l'échéance était initialement fixée au 24 novembre 2021, a été freinée par la crise sanitaire.

La loi dite 3DS du 21 février 2022 a prolongé de 2 ans cette échéance, soit au 24 novembre 2023.

### **Présentation**

#### **1) Le fonctionnement des attributions de logements sociaux repose sur des droits de réservation**

Les bailleurs peuvent contracter des engagements de réservation lors de la mise en location des logements qui sont conclus en contrepartie de financements ou de garanties d'emprunt accordés lors d'opération de construction.

Le réservataire dispose d'un droit de proposition de candidats à la commission d'attribution des logements.

Le droit de réservation des collectivités représente au maximum 20% des logements en contrepartie des garanties d'emprunt souscrites par les bailleurs auprès de la Caisse des Dépôts.

Les collectivités peuvent contracter des réservations complémentaires en contrepartie d'un financement ou de l'apport d'un terrain.

Cette gestion en stock consiste à identifier des logements mis à disposition du réservataire lors de leur livraison ou de leur libération.

## 2) Passage à la gestion en flux

La gestion en stock est apparue être un facteur de rigidité pour la gestion du parc social alors que les caractéristiques de ce parc, le profil des demandeurs, les obligations en matière de logement en faveur des publics prioritaires et les objectifs de mixité sociale évoluent.

La gestion en flux, qui rompt le lien entre un logement physiquement identifié et un contingent de réservation, s'exerce sur un flux annuel de logement mis à disposition du réservataire.

Avec la généralisation de la gestion en flux, le bailleur dispose de plus de souplesse pour :

- affecter le logement disponible à un réservataire .
- permettre une meilleure allocation de l'offre de logement en fonction de la demande exprimée ;
- répondre aux différentes obligations qui pèsent sur les attributions tant vis-à-vis des publics prioritaires que des objectifs de mixité sociale ;

Les principaux effets attendus sont :

- améliorer la satisfaction de la demande par une plus grande fluidité et une approche moins cloisonnée. Et donc mieux répondre aux besoins des réservataires
- accompagner la mise en œuvre des objectifs d'attribution définis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- apporter une meilleure réponse à certains besoins, aujourd'hui plus complexe à satisfaire du fait d'une approche par filière (mutations, relogements, ANRU ...)
- proposer un cadre de négociation renouvelé et régulier entre le bailleur et le réservataire

<b>Ce qui ne change pas</b>	<b>Ce qui change</b>
Les réservataires bénéficient des droits de désignation en contrepartie des aides apportées au logement social (garantie d'emprunt)	Sans tenir compte des contingents de réservation, le bailleur oriente les logements vers les réservataires dans le respect des engagements pris dans les nouvelles conventions de gestion en flux
Les droits de désignations d'une collectivité sont toujours localisés sur son territoire	Les logements mobilisés pour les mutations internes des bailleurs et les relogements (ANRU, LHI ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul des flux de réservation

Les désignations de candidats peuvent être gérées directement par le réservataire ou déléguées au bailleur	
La commission d'attribution des logements (CALEOL) reste l'instance souveraine pour attribuer le logement	
Pour la livraison des programmes neufs, le mode opératoire pour les premières attributions ne change pas	

### 3) La mise en place de la convention

Deux principales étapes préalables à la mise en place de la convention :

- 1) Réaliser un état des lieux des logements réservés à Ville de Saint-Benoît auprès de chaque bailleur : chacune des parties fait état **du nombre de logements réservés** au regard des garanties d'emprunts accordées par la Ville de Saint-Benoît au bailleur sur les opérations de logements sociaux en dressant et validant la liste complète que vous trouverez en annexe.
- 2) Définir le pourcentage du flux de logements annuel réservé à Ville de Saint-Benoît à partir du tableau de calcul ci-dessous :

<b>1) Patrimoine du bailleur sur le territoire</b> ( <i>hors logements étudiants et foyers, LLI</i> ) :	XX
- Logements réservés pour la défense nationale et la sécurité intérieure :	X
- Logements destinés à la vente :	X
- Logements destinés à la démolition :	X
<b>= Stock de logements pour le calcul de l'assiette : (a)</b>	XX
x Taux de rotation annuel du bailleur (année 2022) :	X %
<b>= 2) Assiette de logements soumise à la GEF :</b>	XX
- Evaluation du nombre d'attributions destinées aux relogements <b>ANRU / NPNRU</b>	X
- Evaluation du nombre d'attributions destinées aux relogements dans le cadre de la <b>LHI</b>	X
- Evaluation du nombre d'attributions destinées aux relogements dans le cadre des <b>ORCOD</b>	X
- Evaluation du nombre d'attributions dans le cadre des <b>Mutations Internes</b>	X
<b>= 3) FLUX annuel de logements <u>prévisionnel</u> à répartir entre les réservataires :</b>	XX
<b>4) Etat des lieux du stock existant du réservataire dans le parc du bailleur</b>	X
<b>→ Taux de réservation négocié <math>\left(\frac{\text{nb logt réservé Ville}}{(a)}\right) \% :</math></b>	X %

Décret du 20-02-2020 relatif à la gestion en flux des réservations des logts locatifs sociaux

3) A partir de ces éléments, la convention est établie entre la Ville de Saint-Benoît, réservataire, et chaque bailleur (projet en annexe) qui précise :

- Les attentes exprimées par la Ville de Saint-Benoît et les priorités d'attributions

Accusé de réception en préfecture  
0104023042024-DE  
Date de réception préfecture : 18/04/2024

- Le pourcentage du flux de logements annuel réservé à Ville de Saint-Benoît et les modalités du décompte pour concourir aux priorités de la Ville

- Les modalités de gestion

- La réalisation d'un bilan annuel pour le suivi des engagements pris dans la convention et la durée de celle-ci sur trois ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 avec tacite reconduction pour une période d'un an, dans la limite de deux ans.

Le Maire demande à l'Assemblée de l'autoriser ou d'autoriser l'adjoint délégué à signer les conventions et toutes les pièces y afférentes.

---

APRES AVOIR ENTENDU L'EXPOSE DU MAIRE,

**Vu** l'article L.5216-5 du Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** les articles L.2252-1 à L.2252-5 du Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

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

**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 (3DS) ;

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

**Vu** l'Instruction ministérielle du 28 mars 2022 sur la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux des contingents de réservation ;

**Vu** l'avis favorable à l'unanimité des membres présents de la Commission de « la Cohésion Sociale » qui s'est réunie le Jeudi 4 avril 2024,

**Considérant** l'obligation réglementaire de se conformer à la loi ELAN du 23 novembre 2018 relative à la réforme de la procédure d'attributions de logements sociaux notamment la généralisation complète de la gestion en flux des réservations de logements sociaux,

**Considérant** l'obligation de mettre œuvre cette réforme selon les modalités édictées par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 à l'échéance du 24 décembre 2023,

**Considérant** la Ville de Saint-Benoît en tant que réservataire de 415 logements sociaux au titre de la garantie d'emprunt accordée aux bailleurs sociaux sur les opérations de logements sur son territoire,

**Considérant** le projet de convention rédigé en partenariat avec l'ARMOS représentant des bailleurs sociaux pour se conformer aux directives de cette réforme,

**APRES AVOIR DELIBERE L'ASSEMBLEE DECIDE A L'UNANIMITE**

d'autoriser le Maire ou l'adjoint délégué à signer les conventions et toutes les pièces y afférentes.

Nombre de votant : ... ..... 30  
Pour : ..... 30  
Contre : ..... 0  
Abstentions : ..... 0

<i>Le Maire</i>	<i>La Secrétaire de séance</i>
 <i>Patrice SELLY</i>	 <i>Angélique PEDRE</i>

*Acte rendu exécutoire*

- *Par transmission en Préfecture le :* 18 AVR. 2024
- *Et publication ou notification le :*
- *Mise en ligne sur le site Internet de la Ville le :*