

## VILLE DE MONTMELIAN (SAVOIE)

### DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 27 MAI 2024

JG/AC

Le Conseil Municipal de Montmélian légalement convoqué le 17 mai 2024, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, le **LUNDI 27 MAI 2024 à 19h30**, sous la présidence de Madame Béatrice SANTAIS, Maire.

**ETAIENTS PRESENTS** : MM. les Conseillers Municipaux en exercice.

1 - SANTAIS Béatrice	8 - GRANDCHAMP Brigitte	15 - GOLEC Philippe	22 -
2 - PAVILLET Yves	9 - MUNIER Yannick	16 - CROZET Irène	23 - NOUAIS Jérôme
3 - VITTON-MEA Emilie	10 -	17 -	24 -
4 -	11 - BRUNET Didier	18 - DURET Stéphanie	25 - FETTAH Mohamed
5 - CONAND Anne	12 - COMPOIS Sylvie	19 -	26 -
6 - FAUCONET David	13 - CORTADE Thierry	20 - HAND Fabrice	
7 - PIAGET Chantal	14 - PITTNER Franck	21 - BRUAND Thierry	

**Excusés** : André BUISSON (pouvoir à Sylvie COMPOIS), Michelle FAVRE (pouvoir Anne CONAND), Lakshmi ROCHER, Vincent CHEVROT, Yannick MARANDET (pouvoir à Thierry CORTADE).

**Absentes** : Lucie TEIXEIRA, Alexia CEFALU.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Jérôme NOUAIS

N° 27-05-2024/42

**SIGNATURE D'UNE CONVENTION RELATIVE A LA GESTION EN FLUX DU  
CONTINGENT DE LOGEMENTS RESERVES A LA COMMUNE DE MONTMELIAN**

**Rapporteur** : Béatrice SANTAIS

Dans le cadre de la construction de logements sociaux, la commune contracte des droits de réservation de logements sociaux auprès des bailleurs sociaux. Ces droits de réservation permettent de proposer des candidats demandeurs en vue de de l'attribution d'un logement social.

La commune de MONTMELIAN bénéficie de réservations de logement qu'elle a acquises par les garanties d'emprunts, financements ou apports de terrain dont elle a pu faire bénéficier les

*Délibération n°42/24 du Conseil Municipal du 27.05.2024 – Signature d'une convention relative à la gestion en flux du contingent de logements réservés à la commune de Montmélian*

bailleurs sociaux pour des programmes de constructions neuves ou de réhabilitation du parc existant sur la commune.

Pour rappel, la Ville de Montmélian mène une politique forte en direction du logement social avec près de 50% de logements sociaux sur la commune.

La loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 et le décret n°2020-145 du 20 février 2020 précisent que les réservations doivent être gérées « en flux annuel » et non plus en « gestion de stock ».

Ainsi, tout logement répertorié au sein du parc social du bailleur peut être proposé à ses réservataires, la commune connaîtra le pourcentage de libération pour lequel elle pourra proposer des candidats. Il s'agit d'une gestion globale sur le patrimoine du bailleur sur la commune.

La gestion en flux rompt le lien entre un logement physiquement identifié et un contingent de réservation. Elle porte sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur à l'échelle de la commune lorsque celle-ci dispose de droits de réservation.

Cette gestion peut se faire de façon directe ou indirecte.

La gestion directe consiste pour le réservataire à identifier des ménages enregistrés dans le système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE), puis à les désigner au bailleur social afin que ce dernier instruisse leur dossier pour présenter ces ménages en commission d'attribution des logements.

La gestion déléguée consiste pour le réservataire à confier au bailleur le soin de procéder à l'identification des ménages candidats à une attribution. Par la suite, le bailleur social instruit leur dossier afin de présenter ces ménages en commission d'attribution des logements.

Pour ce faire, il est nécessaire que la commune signe une convention de réservation d'une durée de 3 ans, convention dont le projet est joint à la présente délibération.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité :

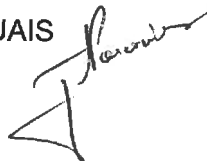
- **AUTORISE** Mme le Maire à signer la convention relative à la gestion en flux du contingent de logements réservés avec l'OPAC de Savoie.

AINSI DELIBERE LES JOUR

MOIS ET AN QUE DESSUS

Le Secrétaire de séance

Jérôme NOUAI



Le Maire

3-  
Beatrice SANTAIS

La présente convention est établie entre :

**OPAC SAVOIE**, Office Public de l'Habitat, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le n° SIRET 77645954700100, dont le siège social est sis 9 RUE JEAN GIRARD-MADOUX 73000 CHAMBERY représenté par Monsieur HAINAUT Fabrice, en sa qualité de Directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « **le Bailleur** »,

Et

**LA COMMUNE DE MONTMELIAN**, Collectivité territoriale, représentée par Madame SANTAIS Béatrice, en sa qualité de Maire, dûment habilité(e) à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « **le Réservataire** »,

Ensemble dénommées « **les Parties** ».

## **1. Objet de la convention et document de référence**

La présente convention a pour objet de répondre aux obligations issues de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, relative à la généralisation de la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Cette convention s'appuie sur la charte partenariale traitant ce sujet, applicable sur le département de la Savoie et signée par le Bailleur et acteurs majeurs du logement social en Savoie en date du 28/09/2023.

A défaut de mention contraire dans la présente convention, les dispositions de la charte partenariale s'appliquent.

## **2. Durée et révision**

La convention est applicable au 01/01/2024 et sa durée de validité est de 3 ans.

Elle sera révisée obligatoirement à l'issue de chaque période triennale ou avant si le besoin s'en fait sentir, à la demande de l'une et/ou l'autre des parties.

Les parties s'engagent à une cohérence entre la présente convention et la charte partenariale.

Dans le cas où des divergences seraient constatées, les dispositions de la convention bilatérale prévaudront.

L'annexe chiffrée sera quant à elle, mise à jour chaque année à l'issue du bilan effectué et transmis au Réservataire, tel qu'indiqué au §10.

## **3. Champ d'application**

La convention s'applique sur le territoire communal du Réservataire.

## 4. Modalités de conversion en flux des droits de réservation acquis en stock

### 4.1 Calcul du stock actuel issu de la garantie financière

Un état des garanties financières accordées au Bailleur pour la construction de logements locatifs sociaux en cours ou échues depuis moins de 5 ans a été dressé.

Conformément à la législation, le taux de logements réservés au titre des garanties financières est au plus égal à 20% des logements de l'opération et ce volume est à répartir entre les différents garants.

De plus, la date de fin de validité du prêt a été majorée de 5 ans comme en dispose l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

→ Soit **DS1** le nombre de réservations en stock issu des conventions signées antérieurement avec le Réservataire\*

\* A défaut de convention signée, sont retenues les informations relatives aux prêts garantis (nombre de logements des opérations ; durée restante à courir pour les emprunts).

→ Soit **AA** le nombre d'années, arrondi à deux décimales, restant à courir jusqu'à la fin de validité du prêt majorée de 5 ans

→ Soit **TR** Le taux de rotation appliqué au nombre de logement sur la durée restant à courir.

**TR** = nombre de départs en 2022 au sein du parc du Bailleur sur le territoire de l'EPCI auquel la Commune est rattachée (mutations internes comprises)/nombre de logements total du Bailleur existant sur la Commune \* 100.

→ Soit **DU1** le nombre de réservations en droits uniques issu de la conversion de DS.

$$DU1 = DS1 * AA * TR$$

### 4.2 Calcul du stock actuel issu d'un apport de terrain ou d'un financement

Le recensement des conventions actuellement en vigueur conférant des droits de réservation en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement a été réalisé.

Il est convenu que chaque subvention et terrain ainsi accordés confèrent au réservataire un droit de réservation correspondant à 10% du nombre de logements total de chaque opération concernée. Ces droits acquis ne font pas l'objet d'une conversion et sont reportés tel quel dans le stock acquis.

→ Soit **DU2** le nombre de réservations en droits uniques issu de l'inventaire des droits acquis au titre du présent paragraphe.

Il est constaté une absence quasi systématique de conventions multilatérales entre les parties quant à ces apports de terrain ou de financement.

Par conséquent, les principes suivants sont retenus : tous les financements ou apports identifiés par les parties font l'objet d'une prise en compte tel qu'indiqué supra. Pour ne pas pénaliser la Commune pour ce qui n'aurait pas été identifié, un minimum de 10% du flux annuel prévisionnel annuel sera affecté à la Commune.

Il sera toujours égal au minimum à 1 (un) droit unique.

Le Réservataire pourra bien entendu acquérir des droits à l'avenir, comme indiqué au §7.

#### 4.3 Calcul du flux correspondant au stock actuel

Soit  $DU = DU1 + DU2$  = le nombre total de réservations en droits uniques issu de la conversion du stock.

Le flux annuel du Réservataire est réputé égal à la représentativité du droit de réservation sur le territoire.

Par conséquent :

$$\text{Flux annuel Réservataire} = DU / \text{NB total de logements du Bailleur sur le territoire}$$

Toutefois, de façon à équilibrer la répartition des réservations entre les différents contingents, et ne pas dépasser la représentativité théorique en lien avec la garantie d'emprunt et ou un apport de terrain ou un financement, le flux annuel Réservataire sera limité à 20%.

#### 4.4 Prévision chiffrée du flux annuel Réservataire

Le flux annuel prévisionnel du Bailleur correspond à une prévision de départs de D unités.

Par conséquent, le nombre prévisionnel de droits de réservation dont pourra bénéficier le Réservataire est de :

$$\text{Flux annuel Réservataire (en nombre)} = \text{Flux annuel Réservataire (en \%)} \times D \text{ prévisions de départs (en nombre)}$$

Si le volume prévisionnel de logements libérés est inférieur à 5, le premier logement rendu disponible suite à départ de locataire sera affecté prioritairement au Réservataire.

#### 4.5 Résultats chiffrés

Une fiche par année est annexée à la présente convention.

Chaque fiche comporte notamment :

- le résultat des calculs indiqués au §4
- les prévisions chiffrées du Flux annuel Réservataire
- les éléments de bilan à compter de l'année 2025 ainsi que la liste des nouveaux programmes ayant engendré de nouveaux droits le cas échéant

### 5. Représentativité du flux annuel du Réservataire

Ce calcul est fait chaque année, en date de valeur ramenée au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N considérée.

La représentativité du flux annuel du Réservataire sera calculée à l'aune du flux annuel global des logements soumis à réservation par le Bailleur sur le département tel que décrit dans la charte partenariale.

Ce même calcul sera réalisé pour l'ensemble des réservataires.

## **6. Mise à disposition de droits de réservation par le Conseil départemental**

Les droits de réservation acquis par le Conseil départemental au titre de la garantie financière qui n'auraient pas été mobilisés à hauteur des possibilités offertes, seront de fait, non décomptés dans le flux annuel global.

La plupart du temps, la non activation de ces droits permettra au Réservataire de bénéficier d'un volant de logements mis à disposition, plus important que l'objectif annuel indiqué dans la fiche annexe.

En contrepartie, si en cours d'année l'objectif chiffré annuel pour le Conseil Départemental s'avère manifestement sous-dimensionné sur le territoire du Réservataire concerné, le Bailleur mobilisera les droits nécessaires par l'utilisation de son propre contingent ou par sollicitation du Réservataire.

Les dispositions du présent article sont conformes à celles prévues dans la convention bilatérale établie entre le Conseil départemental et le Bailleur.

## **7. Cas des logements neufs mis en service dans l'année en cours**

Concernant les programmes neufs, la 1<sup>ère</sup> réservation sera faite sous forme de droit unique en gestion directe. La répartition des logements réservés fait l'objet d'une concertation en amont de la livraison entre les différents réservataires et le Bailleur de façon à équilibrer au mieux le peuplement de l'opération au moment de la mise en service effective.

La part du Réservataire au titre de la garantie financière est dans ce cas, identifiée à 10 % du nombre de logements de l'opération affectés une première fois en droit unique à la livraison et l'équivalent ajouté au stock en cours.

Des droits supplémentaires peuvent être accordés en contrepartie d'un financement ou d'un apport de terrain, valorisés à 10% du nombre total de logements de l'opération affectés une première fois en droit unique à la livraison et l'équivalent ajouté au stock en cours.

Les autres modalités sont détaillées dans la charte partenariale.

## **8. Cas des logements dans le parc existant**

Le Réservataire entend : **(cocher la case)**

- Déléguer au Bailleur la gestion de ses droits de réservation
- Gérer directement ses droits de réservation

Les modalités relatives à ces modes de gestion sont décrites dans la charte partenariale.

## **9. Modalités de décompte des droits honorés**

Les dispositions prévues dans la charte partenariale s'appliquent.

## 10. Bilan annuel et conditions de révision du flux annuel

Chaque année, un bilan de l'année écoulée N sera établi avant le 28/02/N+1 comme indiqué dans la charte partenariale.

### 10.1 Identification des variables

De façon à permettre la mise à jour du stock de droits uniques et déterminer le flux annuel N+1 du Réservataire :

- Soit **DU** le nombre de droits uniques issus de la conversion (cf §4)
- Soit **A** = le nombre de droits honorés
- Soit **nbMES** le nombre de logements mis en service (MES) par le Bailleur au cours de l'année N
- Soit **nbNEW** le nombre de nouveaux droits acquis du fait des MES

### 10.2 Bilan du nouveau stock de droits pour l'année N+1

$$DU_{N+1} = DU_N - A + nbNEW$$

### 10.3 Calcul du nouveau Flux du Réservataire annuel N+1

Le flux annuel du Réservataire est réputé égal à la représentativité du droit de réservation sur le territoire. Le nombre total de logement appartenant au Bailleur sur le territoire en N+1 tient compte des nouveaux logements mis en service dans l'année N le cas échéant.

Par conséquent :

$$\text{Flux Réservataire}_{N+1} = DU_{N+1} / (\text{NB total de logements du Bailleur}_{N+1} + nbMES_N) * 100 = XX \%$$

La même limitation que celle prévue au §4 sera appliquée.

### 10.4 Prévision chiffrée du nouveau flux annuel Réservataire

Le flux annuel Réservataire N+1 est calculé dans les mêmes conditions qu'au paragraphe 4.4.

### 10.5 Nouvelle représentativité du flux annuel du Réservataire

La nouvelle représentativité du flux annuel du Réservataire est calculée dans les mêmes conditions qu'au paragraphe 5.

à Chambéry, le 27 Mai 2024

Le Réservataire

Le Maire  
Fabrice SAUTAS

37



Le Bailleur  
Fabrice HAINAUT  
Directeur général



## 1. Conversion en flux des droits de réservation acquis en stock

### 1.1 Calcul du stock actuel issu de la garantie financière

Conformément à la définition des éléments de calcul, contenue dans la convention de référence, les valeurs obtenues sont les suivantes :

- Soit **DS1** le nombre de réservations en stock issu des conventions signées antérieurement avec le Réservataire\*
- Soit **DU1** = nombre de réservations en droits uniques issu de la conversion de DS1.

Le fichier récapitulatif correspondant à l'inventaire est joint à la présente annexe.

\* A défaut de convention signée, sont retenues les informations relatives aux prêts garantis (nombre de logements des opérations ; durée restante à courir pour les emprunts)

**DU1 = 92,40**

### 1.2 Calcul Stock actuel issu d'un apport de terrain ou d'un financement

Conformément à la définition des éléments de calcul, contenue dans la convention de référence, les valeurs obtenues sont les suivantes :

- Soit **DU2** = nombre de réservations en droits uniques acquis au titre du présent paragraphe.

**DU2 = 0,00**

### 1.3 Calcul du flux correspondant au stock actuel

Soit  $DU = DU1 + DU2$  = le nombre total de réservations en droits uniques issu de la conversion du stock.

**DU = 92,40**

Le flux annuel du Réservataire est réputé égal à la représentativité du droit de réservation sur le territoire concerné.

Le nombre total de logement appartenant au Bailleur sur la commune est de 765 au 31/12/2022.

Par conséquent : Flux réservataire =  $92,40 / 765 * 100 = 12,08 \%$

En application des règles limitatives prévues dans la convention bilatérale,

**Flux réservataire retenu = 12,08 %**



## 2. Prévision chiffrée du flux annuel Réservataire pour l'année N

Le taux de rotation observé en 2022 sur le territoire du Réservataire est de 10,46 % soit une prévision de départs pour 2023 de 80 unités.

Par conséquent, le nombre prévisionnel de droits de réservation dont pourra bénéficier la Commune est de :  
 $12,08 \% \times 80 = 9,66$

Flux annuel réservataire prévisionnel converti en nombre = 10

## 3. Représentativité du flux annuel Réservataire

Ce calcul est fait chaque année, en date de valeur ramenée au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N considérée.

La représentativité du flux annuel communal est calculée à l'aune du flux annuel global des logements soumis à réservation par le Bailleur sur le département tel que décrit dans la charte partenariale.


Soit 1564 le nombre prévisionnel de logements du flux annuel global

Le flux annuel communal représente =  $10 / 1564 = 0,62\%$  de ce flux.

à Chambéry, le 27 mai 2024

Le Réservataire

Beatrice SANTAI'S

Maire 

Le Bailleur

Fabrice HAINAUT

Directeur général - OPAC Savoie

