

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 4 mars 2024**

Nombre de membres en exercice : **64**  
Nombre de présents : **37**  
Nombre de représentés : **9**  
Nombre d'absents : **18**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE QUATRE MARS** à 14 h 00,  
le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO à Le Port, en salle du  
Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M.**  
**Emmanuel SERAPHIN, Président.**

**Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

**OBJET**

**AFFAIRE N°2024\_010\_CC\_10**  
**Réforme des modalités de gestion et de**  
**réservation des logements locatifs**  
**sociaux : passage à la gestion en flux**

Nombre de votants : 46

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
27 février 2024

- date d'affichage et de publication de la liste  
des délibérations au plus tard le  
11/03/2024

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme  
Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM -  
Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - M.  
Irchad OMARJEE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-  
Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Marie-Anick  
FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme  
Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme  
Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M.  
Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - M. Olivier HOARAU - Mme  
Annick LE TOULLEC - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme  
Jasmine BETON - Mme Brigitte LAURESTANT - Mme Danila BEGUE - Mme  
Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - M. Jacky  
CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean-  
Bernard MONIER - M. Josian ACADINE

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Tristan FLORIAN - Mme Virginie SALLE - Mme Melissa PALAMA-CENTON  
- M. Julius METANIRE - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Dominique  
VIRAMA-COUTAYE - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine  
VICTORINE - M. Karl BELLON - Mme Isabelle CADET - Mme Amandine TAVEL  
- M. Maxime FROMENTIN - M. Armand MOUNIATA - Mme Jacqueline SILOTIA -  
M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jean François  
NATIVEL

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

Mme Suzelle BOUCHER procuration à Mme Helene ROUGEAU - Mme Laetitia  
LEBRETON procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Perceval GAILLARD  
procuration à Mme Denise DELAVANNE - M. Gilles HUBERT procuration à Mme  
Jasmine BETON - M. Henry HIPPOLYTE procuration à M. Olivier HOARAU - M.  
Fayzal AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - M. Bruno  
DOMEN procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - M. Pierre Henri GUINET  
procuration à M. Philippe LUCAS - Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel  
PAUSE

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 MARS 2024

### AFFAIRE N°2024\_010\_CC\_10 : RÉFORME DES MODALITÉS DE GESTION ET DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : PASSAGE À LA GESTION EN FLUX

#### Le Président de séance expose :

La loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) a modifié les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise une gestion de ces droits en flux annuel pour l'ensemble des réservataires.

Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre de cette disposition qui s'applique désormais à l'ensemble des réservations, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure.

Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux.

Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logement exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur.

L'objectif principal de la réforme est de mieux répondre à la demande, favoriser les parcours résidentiels, faciliter la mise en œuvre des politiques d'attributions locales et nationales.

Il s'agit d'un enjeu pour les organismes afin de conforter les liens avec les réservataires (Communes, EPCI, Départements, Etat, ...)

#### Les différents modes de gestion des contingents :

Il existe deux modes de gestion :

- La **Gestion en stock** : les réservations portent sur des logements identifiés par programme.
- La **Gestion en flux** : les réservations portent sur un flux annuel de logements sur le patrimoine de logements locatifs du bailleur.

Pour l'Ouest, le flux correspond à la part initiale de logements réservés pondérée par la rotation de chaque contingent.

La Gestion du flux des programmes neufs ou d'acquisition-amélioration livrés au cours de l'année se fera selon les modalités définies par la convention. Cette gestion s'apparentera à une gestion en stock pour les livraisons de logements neufs.

Les réservations portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage sur le patrimoine locatif conventionné au bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure, qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Pour le calcul du flux annuel sont exclus de l'assiette les logements nécessaires pour les mutations annuelles et les logements concernés par l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), la lutte contre l'habitat indigne notamment dans le cadre d'opération de RHI (Résorption de l'habitat insalubre), les relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) et les relogements en cas d'opérations de vente.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine soumis à la gestion en flux pour le territoire de l'Ouest est de 18 740 logements dont 559 droits de réservation en faveur du Territoire de l'Ouest. ( CF : Tableau en annexe)

Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions

réalisée l'année précédente au titre de ces relogements par réservataire, par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction.

Ce bilan est aussi transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale et sera soumis à la Conférence Intercommunale du Logement. La Conférence pourra procéder à une évaluation de l'évolution pluriannuelle des flux de réservation.

### **La convention de réservation :**

Chaque bénéficiaire de réservation devra signer une convention de réservation avec chaque organisme bailleur. Elle devra définir les modalités pratiques de la mise en œuvre de ces réservations.

L'ensemble des bailleurs étant présents sur le Territoire de l'Ouest, une convention de réservation devra être signée avec chacun d'entre eux.

Il ne peut être conclu qu'une seule convention de réservation par organisme bailleur et par réservataire à l'échelle d'un département.

La convention porte sur l'ensemble du patrimoine locatif conventionné de l'organisme bailleur dans le département. Toutefois, lorsque le réservataire est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale, il conclut une convention portant sur le patrimoine locatif conventionné du bailleur situé sur son 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 communes ou les établissements publics de coopération intercommunale ne peut représenter globalement plus de 20% du flux annuel du territoire.

Les conventions doivent être cohérentes avec les orientations d'attribution fixées par les conférences intercommunales du logement et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution.

La convention de réservation précise les modalités de la concertation que l'organisme bailleur organise avec l'ensemble des réservataires concernés relativement aux désignations sur les logements mis en location lors de la première mise en service de programme.

Ce nouveau mode de gestion a soulevé plusieurs problématiques et a nécessité une phase de concertation importante afin de prendre en compte l'ensemble des avis et remarques des communes mais aussi les documents cadres que sont le PLH (Programme Local de l'Habitat), la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution) et le PPGDID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs).

Le passage à la gestion en flux implique une refonte des procédures actuelles vis à vis de la répartition des logements par réservataire.

Les différents échanges et ateliers notamment l'atelier du 14 décembre 2023 ont permis de clarifier certains points et d'aboutir à un projet de convention réfléchi et partagé sur le territoire.

Afin d'être cohérent, le principe d'une convention unique par bailleur a été proposé pour le Territoire de l'Ouest et les 5 communes, ainsi qu'un suivi spécifique trimestriel pour l'année 2024. Ainsi, pour chaque bailleur, une convention sera signée par le Territoire de l'Ouest et les communes.

Le projet de convention a été validé par la CIL du 21 décembre 2023.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 15/02/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 01/02/2024.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,  
Où l'exposé du Président de séance,**

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :**

Envoyé en préfecture le 11/03/2024

Reçu en préfecture le 11/03/2024

Publié le

ID : 974-249740101-20240311-2024\_010\_CC\_10-DE



**- VALIDER le projet de convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux ci-annexe ;**

**- AUTORISER le Président ou son représentant à signer les conventions de gestion en flux de réservation de logements sociaux ainsi que toute acte y afférent.**

---

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le  
Le Président de séance  
Emmanuel SERAPHIN  
Président

## Éléments de calcul mise en œuvre de la gestion en flux sur le Territoire de l'Ouest

	Patrimoine sur le territoire	Logements destinés à la vente ou à la démolition	Stock de logement	Logements réservés <sup>1</sup>	Taux de rotation <sup>2</sup>	Assiette logements Gestion en flux <sup>3</sup>	Attributions ANRU	Attributions LHI	Evaluation nbre Mutations internes	Flux annuel prévisionnel à répartir entre les réservataires <sup>4</sup>	Taux de réservation <sup>5</sup>
SIDR	5101	347	4754	192	5,0%	239	31	0	52	156	<b>4,04%</b>
SHLMR	7883	681	7202	122	6,5%	468	8	0	37	423	<b>1,7%</b>
SEDRE	1846	0	1846	118	4,8%	89	0	10	13	65	<b>6,39%</b>
SEMADER	2802	30	2772	48	6,7%	186	30	0	19	55	<b>1,73%</b>
SODIAC	459	0	459	32	5,2%	24	0	0	2	22	<b>6,97%</b>
SODEGIS	507	0	507	35	6,7%	34	0	0	1	33	<b>6,90%</b>
SEMAC	142	0	142	12	10,0%	14	0	0	0	14	<b>8,45%</b>
Territoire de l'Ouest	18740	1058	17682	559	6,4%	1054	69	10	124	768	<b>3,16%</b>

<sup>1</sup> Logements réservés Territoire de l'Ouest

<sup>2</sup> A l'échelle de l'EPCI

<sup>3</sup> Taux de rotation appliqué au stock de logement

<sup>4</sup> Assiette de logement moins les attributions ANRU/LHI et les mutations

<sup>5</sup> Ratio entre le nombre de logements réservés et le stock de logement