

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

N°24-041

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VAL-D'ARC

Séance du 27 septembre 2024

L'an deux mil vingt-quatre et le vingt-sept septembre, le Conseil Municipal de la Commune de Val-d'Arc dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil de Randens, sous la présidence de Monsieur Hervé GENON, Maire.

Nombre de conseillers :	Date de convocation :	20/09/2024
En exercice : 22	Date d'affichage :	20/09/2024
Présents : 18		
Votants : 18 + 1 pouvoir		

Présents : MM. GENON Hervé - MARTINET Frédéric - MARTINET Jacky - MELLAN Lionel
- MICHELLAND Bruno - RICHARD Denis - RICO-PEREZ José - RIZZON Bruno -
GACHET Roger

Mmes BAZIN Josyane - COMBET Claire - GAZET Véronique - JABOUILLE Martine
JALLIFFIER-VERNE Christelle - MANENTI Remy - PAVIET Laura -
LEGRAND Alexandra - GENON Marie

Excusés :

MM. DELWAL Jean-Luc - BIBOLLET Nicolas
Mmes MASSUTTI Carole - Mme PEREZ Stéphanie (pouvoir à Josyane BAZIN)

A été nommée secrétaire de séance : Véronique GAZET



Objet : OPAC – Convention relative à la gestion en flux du contingent de logements réservés à la commune de Val-d'Arc

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a rendu obligatoire la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Les réservations ne pourront plus porter sur des logements identifiés physiquement, mais seront décomptées sur le flux annuel de logements mis à disposition par les bailleurs sociaux.

Cette réforme a pour principaux objectifs de fluidifier les attributions de logements locatifs sociaux, faciliter le rapprochement offre/demande et la mise en œuvre des politiques locales d'attribution lorsqu'elles ont été définies dans le cadre de Conférences Intercommunales du Logement.

La commune de VAL-D'ARC 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

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

Une charte départementale décrivant le dispositif a été signée par les principaux acteurs du territoire, dont l'EPCI Communauté de Communes Porte de Maurienne.

S'appuyant sur cette charte, une convention a été établie par chaque bailleur social implanté sur le territoire de la commune, traitant des sujets de la conversion des réservations actuelles et des modalités de mise en œuvre de la gestion en flux de ces droits à compter de l'année 2024.

Par la présente, le conseil municipal autorise le Maire ou son représentant dûment habilité, à signer les conventions bilatérales avec les bailleurs sociaux ainsi que les annexes annuelles s'y rattachant, et ce, durant la durée de validité des conventions applicables du 01/01/2024 et d'une durée de 3 ans.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

La secrétaire de séance
Véronique GAZET

Monsieur le Maire
Hervé GENON



**ANNEXE A LA CONVENTION RELATIVE A LA GESTION EN FLUX DU
CONTINGENT DE LOGEMENTS RESERVES A LA COMMUNE DE
VAL D'ARC**Version 1
du 26/10/2023**Résultats chiffrés**Année : **2024**

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)

$$\text{DU1} = 21,90$$

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.

$$\text{DU2} = 0,00$$

1.3 Calcul du flux correspondant au stock actuel

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

$$\text{DU} = 21,90$$

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 141 au 31/12/2022.

Par conséquent : Flux réservataire = $21,90 / 141 * 100 = 15,53 \%$

En application des règles limitatives prévues dans la convention bilatérale,

Flux réservataire retenu = 15,53 %

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 15,60 % soit une prévision de départs pour 2023 de 22 unités.

Par conséquent, le nombre prévisionnel de droits de réservation dont pourra bénéficier la Commune est de :
 $15,53 \% \times 22 = 3,42$

Flux annuel réservataire prévisionnel converti en nombre = 3

3. Représentativité du flux annuel Réservataire

Ce calcul est fait chaque année, en date de valeur ramenée au 1^{er} 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 = $3 / 1564 = 0,22\%$ de ce flux.

à Chambéry, le

Le Réservataire



Le Bailleur

Fabrice HAINAUT

Directeur général - OPAC Savoie

**CONVENTION RELATIVE A LA GESTION EN FLUX DU
CONTINGENT DE LOGEMENTS RESERVES
A LA COMMUNE DE VAL D'ARC**

Envoyé en préfecture le 24/10/2024

Reçu en préfecture le 24/10/2024

Publié le

ID : 073-200086569-20240927-24041-DE

Berger
LevraultVersion 2
du 16/01/2024

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 VAL D'ARC, Collectivité territoriale, représentée par Monsieur **Hervé GENON**, 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 Réserveataire est réputé égal à la représentativité du droit de réservation sur le territoire.

Par conséquent :

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

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 Réserveataire sera limité à 20%.

4.4 Prévision chiffrée du flux annuel Réserveataire

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 Réserveataire est de :

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

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 Réserveataire.

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 Réserveataire
- 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 Réserveataire

Ce calcul est fait chaque année, en date de valeur ramenée au 1^{er} janvier de l'année N considérée.

La représentativité du flux annuel du Réserveataire 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 réserveataires.

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^{ère} 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 :

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

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

Le Réservataire




Le Bailleur
Fabrice HAINAUT
Directeur général