

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL MUNICIPAL DU 07 OCTOBRE 2025

Délibération n°2025-63

Objet :

APPROBATION DE LA CONVENTION DE RÉSERVATION BILATÉRALE N°1/2025 ENTRE LA VILLE DE GOYAVE ET LA SEMSAMAR POUR LA GESTION EN FLUX DES RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

L'an deux mille vingt-cinq, le sept octobre, à dix-huit heures, les membres composant le Conseil municipal de la ville de GOYAVE, dûment convoqués par voie électronique et individuellement par Monsieur le Maire, le 01 octobre 2025, conformément aux articles L.2121-10 et L.2121-12 du Code général des collectivités territoriales, se sont réunis sous la présidence de Monsieur Ferdy LOUISY, Maire, à la Salle des délibérations de l'Hôtel de Ville en vue de délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

Étaient présents au début de la séance :

Maire : M. Ferdy LOUISY

Adjoints :

Mme Jenifer GÉRAN
M. Luc DONNET
Mme Geneviève GAMER
Mme Suzy LAPIERRE DE MELINVILLE

Conseillers municipaux

M. Lucien JOSEPHINE
M. Philippe TARER
Mme Nadia CONSTANT
M. Félix EMMANUEL
Mme Héléna NAGAMAN
Mme Marielle LAROCHELLE
Mme Léone FORTUNÉ
Mme Cynthia CHAPOULIE
Mme Jacqueline JANGAL
Mme Tiphany MELANE
M. Meddy TOTO
M. Bernard ZORA

Nombre de membres	En exercice	29
	Présents	17
	Absents	11
	Procuration	01
Vote	Pour	18
A l'unanimité	Contre	00
	Abstention	00
	Votants	18

Date de la convocation	01 octobre 2025
Acte rendu exécutoire	
le...	22 octobre 2025
après transmission électronique en Préfecture	
le...	22 octobre 2025
et mise en ligne sur le site de la commune	
le...	22 octobre 2025

Absents ayant donné pouvoir :

Mme Chantal REGENT donne procuration à Mme Jacqueline JANGAL.

Absents :

M. Daniel PÉTRIS, M. Achille ADONAÏ, M. Michel CATHERINE, M. Antoine SAHAÏ, M. Patrick BROGHANT, M. Dominique BODESSON, M. Marie-Louise MÉLON, M. Patrick PÉTRIS, Mme Esther

971-2391146-2025 Révisé par G. FRONNÉ L. 2025

Publication le : 22-10-2025

Secrétaire de séance désignée à l'unanimité (Art L2121-37 du CGCT) : M. Félix EMMANUEL

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.441-1 et suivants et R.441-5 et suivants ;

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 ;

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 dite loi 3DS ;

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

Vu le projet de convention de réservation bilatérale entre la Société SEMSAMAR et la Ville de Goyave, ci-annexé ;

Considérant que les réservations de logements locatifs sociaux étaient, jusqu'à présent, gérées en stock ce qui signifiait qu'un logement vacant identifié dans un programme de logements locatifs sociaux était remis au réservataire en lien avec son contingent ;

Considérant, cependant, que la loi dite ELAN est venue rendre obligatoire la gestion des contingents de réservations de logements locatifs sociaux en flux ce qui signifie que la gestion doit désormais porter sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs sociaux du bailleur social à l'échelle communale ;

Considérant que les conventions de réservations conclues avant le 24 novembre 2018 ne portant pas exclusivement sur un flux devaient être mises en conformité au plus tard avant le 24 novembre 2023 et que des conventions de gestion des réservations de logements sociaux doivent être ainsi signées avec chaque réservataire de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la Ville de Goyave est réservataire de logements locatifs sociaux au titre de garanties d'emprunt qu'elle apporte et de subventions pour surcharges foncières qu'elle verse aux bailleurs sociaux intervenant sur le territoire communal, en l'espèce la SOCIETE SEMSAMAR ;

Considérant que le bailleur social a transmis le projet de convention de gestion du contingent communal en flux et leurs annexes.

APRÈS EN AVOIR DÉBATTU, DÉCIDE À L'UNANIMITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS

Article 1 : **D'APPROUVER** les termes de la convention de réservation bilatérale entre la Société SEMSAMAR et la Ville de Goyave définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la ville de Goyave annexée à la présente délibération.

Article 2 : **D'AUTORISER** la signature par Monsieur le Maire de la convention susmentionnée, annexée à la présente délibération, ainsi que tous actes modificatifs ou rectificatifs.

Article 3 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de BASSE-TERRE dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. Ce recours peut également être effectué par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

Article 4 : Monsieur le Maire, le Directeur Général des Services sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus, pour extrait certifié conforme.

AR-Préfecture de Basse-Terre, le Maire, certifié exécutoire

Le Secrétaire de séance

971-219711140-20251022-1-DE

Réception par le Préfet : 22-10-2025

Ferdj LOUIS

Publication le : 22-10-2025

Félix EMMANUEL



Convention de réservation bilatérale n° 1/2025
définissant les règles applicables aux réservations de
logements locatifs sociaux et très sociaux
du contingent de la COMMUNE DE GOYAVE

Entre :

La société **SEMSAMAR**, dont le siège social est situé à Immeuble du port, BP 671 Marigot, 97057 Saint-Martin, représentée par son **Président Directeur Général, Alain RICHARDSON**, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration en date du 10 juin 2022.

Désignée ci-dessous comme « **l'organisme** » ou « **le bailleur** »,

Et :

Et :

LA COMMUNE DE GOYAVE - Rue des Écoles, 97128 Goyave

Représenté par Le Maire Monsieur Ferdy LOUISY, dûment habilité à signer la présente convention

« **Le réservataire** »

Article 1 – Objet de la présente 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 de l'organisme implanté sur le département de la Guadeloupe

La présente convention annule et remplace l'ensemble des conventions de réservation éventuellement conclues antérieurement entre les deux parties.

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 permettront au réservataire d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées au troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 du CCH sur le territoire.

La présente 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 et selon les territoires dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL) lorsqu'elle s'applique et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution (CIA) lorsqu'elle existe.

Cette convention de réservation porte sur une assiette de logements soumis à gestion en flux et l'affectation d'un flux annuel de propositions de logements au réservataire partie prenante de la présente convention, au titre des droits acquis à la date de signature de celle-ci.

Le périmètre géographique concerné par la présente convention est le territoire de la **COMMUNE** .

AR-Préfecture de Basse-Terre

Acte certifié exécutoire

971-219711140-20251022-1-DE

Réception par le préfet : 22-10-2025

Convention de réservation bilatérale n° 1/2025 Définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux Du contingent de la COMMUNE DE GOYAVE

Publication Je : 22-10-2025

Article 2 – Modalités d'application de la gestion en flux

2.1. Détermination du patrimoine à considérer pour le calcul des flux :

Il s'agit de l'ensemble des logements locatifs du bailleur dont on soustrait les logements réservés par la Défense nationale, la sécurité intérieure et les établissements publics de santé qui restent gérés en stock.

Le parc de référence est le patrimoine conventionné au 1er janvier de l'année N.

La gestion en flux s'applique sur « l'ensemble du patrimoine locatif social », l'ensemble des logements conventionnés ou financés avec le concours de l'état.

Le parc de référence est celui résultant de la dernière base RPLS disponible (LLTS, LLS, PLS).

La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel de logement est l'année civile.

Ce patrimoine est composé des logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide au logement (AL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logement locatif social (LLS),
- et appartenant aux organismes ou gérés par ceux-ci.

Les logements-foyers et les résidences universitaires, les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure ainsi que les logements réservés par les établissements publics de santé sont exclus de la gestion en flux.

Les logements non-conventionnés (PLI et libres) ne faisant pas l'objet de réservations au sens de l'article R.441-1 du CCH sont exclus. Il en est de même pour les logements ANAH qui sont des logements conventionnés.

Les logements destinés à la vente ou à la démolition doivent également être retirés du patrimoine à considérer pour le calcul du flux :

<i>nombre TOTAL de logements de la SEMSAMAR sur le territoire de GUADELOUPE au 1er janvier 2025 (base RPLS) soumis à la Gestion en Flux</i>	7445
TAUX DE ROTATION GLOBALE	7,62%
<i>TOTAL sur la Guadeloupe flux prévisionnel à répartir entre réservataires suivant convention ETAT</i>	380
Taux de rotation SUR LA COMMUNE	5,00%
Nombre TOTAL de logements SUR LA COMMUNE , au 1er Janvier 2025 (base RPLS)	548
parc non conventionné	
Sécurité intérieure	0
Défense nationale	0
Etablissement publics de santé	0
Ventes ET	0
Démolitions	0
TOTAL (Stock de logement soumis à la gestion en flux)	548

2.2. Détermination du flux annuel de logements qui sera réparti entre réservataires :

Il est appliqué à ce stock de logements un taux de rotation prévisionnel pour obtenir un flux annuel de logements libérés dans le parc existant et destinés à la relocation.

La règle de gestion pour définir le taux de rotation est le rapport entre nombre de sorties de locataire et nombre de logements occupés « en début de période » ; ainsi les livraisons neuves se trouvent exclues du calcul.



- Financement initial du logement (LLS/LLTS)
- Typologie et surface habitable en m2
- Montant du loyer en €/m2 de surface quittancée, et des charges
- Accessibilité PMR/niveau
- Prestations : ascenseur, Garage, box ou place de parking

Au plus tard, 2 mois avant la date prévisionnelle de livraison, La COMMUNE DE GOYAVE envoie au bailleur la liste des candidats correspondant à l'offre proposée ; au plus tard un mois avant la date de livraison, à défaut d'envoi de la liste précitée, le bailleur reprend contact avec la COMMUNE DE GOYAVE pour faire le point. Ou si la COMMUNE DE GOYAVE ne dispose pas de candidats, pour obtenir son accord pour proposer des familles répondant aux critères de la COMMUNE DE GOYAVE le cas échéant,.

La COMMUNE DE GOYAVE disposera de la totalité de son stock de logements financés dans le cadre de programmes de constructions neuves.

Volumétrie des réservations

Des échanges pour des ajustements de l'affectation des logements en fonction des candidats potentiels du réservataire seront programmés. Les modalités de mise en service sont prévues dans la convention d'emprunt et de convention de financement.

Article 8 - Désignation des candidats à la relocation

Le bailleur opère dans le cas d'une gestion semi-déléguée de la réservation de la COMMUNE DE GOYAVE sur l'ensemble du territoire.

Dans ce cas, le bailleur transmet au Réservataire dans les meilleurs délais par mail, à la réception des congés des locataires, les caractéristiques des logement remis à la location (localisation précise du logement, niveau et donc accessibilité, adapté, type de financement, surface habitable, loyer maximum (en €/m2 de surface quittancée) par mois, et les charges afférentes, ainsi que toutes autres informations jugées utiles) , et qu'il propose à la réservation de la COMMUNE DE GOYAVE au profit des ménages de la COMMUNE DE GOYAVE prioritairement.

Au plus tard 7 jours ouvrés après la transmission de l'avis de vacance, le réservataire informe le bailleur de la possibilité ou non de présenter des candidats.

Au plus tard 15 jours ouvrés après la transmission par le bailleur de ces éléments, la COMMUNE DE GOYAVE transmettra au bailleur la liste des candidats proposés pour le logement dans le respect de la réglementation en vigueur, des priorités nationales, orientations d'attribution définies par la CIA de l'EPCI (lorsqu'elle existe) et du règlement de la commission d'attribution.

En début d'année, le réservataire exprimera son besoin au bailleur, par la transmission d'un vivier de demandes qualifié par ses soins, pour exploitation sur son contingent réservataire. Le vivier pourra être complété où ajuster selon l'évolution du besoin.

Processus de qualification de la demande par le réservataire :

Les réservataires s'engagent à présenter dans un délai de 15 jours après l'information transmise par le bailleur, 3 candidats minimum au bailleur, lors des propositions de logements vacants.

Pour ce faire, le réservataire :



- Transmettra le Numéro Unique d'Enregistrement du demandeur au bailleur et s'assurer de la complétude du dossier (dans le SNE)
- Vérifiera la cohérence de la saisie au regard des pièces justificatives et des besoins exprimés par les demandeurs (ex : typologie, choix de quartier...)
- Devra informer le bailleur du caractère prioritaire de la demande (DALO, COTATION, ENQUETE SOCIALE et tout élément permettant de repérer le caractère prioritaire)

Le bailleur devra informer le réservataire des difficultés rencontrées lors de l'instruction des dossiers. Cet échange permettra de fournir si nécessaire d'autres candidats.

En cas d'insuffisance de candidatures ou pour satisfaire aux obligations réglementaires, le bailleur peut compléter le vivier à partir du fichier unique départemental (SNE) et l'attribution en découle pour l'atteinte de l'objectif d'attribution du flux annuel du réservataire.

Afin d'éviter une carence de désignation de candidat par la COMMUNE DE GOYAVE, le bailleur devra veiller à proposer à la réserve de la COMMUNE DE GOYAVE des logements adaptés aux besoins des ménages de la COMMUNE DE GOYAVE.

Le bailleur s'engage à 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.

8-1. Etude de dossiers de candidatures et procès-verbal des CALEOL

Lors de la libération d'un logement, le bailleur étudiera toute candidature transmise par le réservataire dans un délai maximum de 15 jours à compter de la date de réception du mail de désignation du candidat. Le bailleur communiquera au réservataire les difficultés rencontrées, lors de l'instruction des dossiers.

Le bailleur informera le réservataire de la date de passage en CALEOL et de la décision de la CALEOL par l'envoi du procès-verbal .

Article 9 - Décompte du flux

L'obligation du bailleur est réputée tenue et sera comptabilisée dans ses objectifs lorsque l'attribution en CALEOL est suivie d'une signature de bail.
Les attributions non suivies d'une signature de bail, sans justificatif valable et présentées lors du bilan annuel, pourront également être comptabilisées.

Le bailleur s'engage à faire remonter au réservataire les signatures de contrat et les motifs de refus.

Article 10 - Contrat de bail et occupation du logement

Le contrat de location est conclu directement entre le bailleur et le candidat désigné. Aucun frais de dossier, frais annexes, frais d'agence, ne seront réclamés au candidat pour l'établissement du bail.

Le réservataire n'a pas de lien entre la fonction professionnelle et le logement qui n'est pas un logement de fonction ni un accessoire au contrat de travail. Le réservataire n'intervient pas dans la conclusion ou la résiliation du contrat de location.

Les rapports entre le bailleur et le locataire se poursuivront dans les mêmes conditions que pour les



- 2 L'organisation de la phase de sélection des candidats et la décision d'attribution (correspondant à la CALEOL pour le logement conventionné ou financé avec le concours de l'état) ;
- 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.

13.2 – 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.

13.3 – 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 éventuelle de bons de visite aux candidats par le réservataire ou l'organisme ;
- L'organisation éventuelle 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 :

- Pour le logement réglementé :
 - o les informations renseignées dans le CERFA et les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat;
 - o ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de visites.
- Pour le logement non réglementé :
 - o les informations contenues dans les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat et encadrées par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 ;
 - o 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.

13.4 - 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.

