

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 23 NOVEMBRE 2023



Extrait du registre des délibérations
République Française

N°DEL_2023_137

**MISE EN OEUVRE DE LA REFORME DE LA GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS
DE LOGEMENTS SOCIAUX - PRINCIPE DE SIGNATURE D'UNE CONVENTION
BILATERALE 2024-2026 DEFINISSANT LES REGLES APPLICABLES AUX
RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

L'an deux mille vingt trois, le vingt trois novembre à 20 h 30

Le Conseil Municipal, dûment convoqué par le Maire, le 16 novembre 2023, s'est assemblé dans l'Auditorium du Conservatoire, 85 boulevard de la République, sous la présidence de Monsieur Eric DUMOULIN .

Présents :

Eric DUMOULIN, Michèle GRELLIER, Pascal PONTY, Malika BARRY, Paul MARSAL, Inès de MARCILLAC, Virginie MINART-GIVERNE, Vincent GRZECZKOWICZ, Véronique FABIEN-SOULE, François SCHMITT, Véronique CHANTEGRELET, Nicole CABLAN-GUEROULT, Laurence GNEMMI, Emmanuel LOEVENBRUCK, Dominique BAUD, Pascale PATAT, Cécile DELAUNAY, Jean-Baptiste GODILLON, Laurent MALOCHET, Véronique LIGNIER, Laurence BOUDER, Arménio SANTOS, Levon MINASSIAN, Sandrine COMBASTEIL, Christelle HANNEBELLE, Jean-Manuel PARANHOS, Laurent LEFEVRE, Sophie LEFEBURE, Pierre GUILLET, Béatrice BELLINI, José TOMAS, Edith MOLDOVAN, Franck PACQUET

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Pierre ARRIVETZ à Malika BARRY, Olivier LASSAL à Laurence GNEMMI, Arnaud BEAUVOIR à Paul MARSAL, Nathalie MOULIN à Laurent LEFEVRE, Aymeric TONNEAU à Michèle GRELLIER, Yves ENGLER à Béatrice BELLINI

Secrétaire :

Véronique CHANTEGRELET

Les 33 membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

NOTE DE SYNTHESE

La Ville de CHATOU bénéficie de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en contrepartie de garanties d'emprunts et/ou de versement de subventions foncières au profit de bailleurs sociaux. Ces droits étaient jusqu'à présent gérés « en stock », c'est-à-dire par l'identification précise de chaque logement réservé au sein d'un programme.

La loi 2018-1021 Evolution du logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018 vient modifier les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise une gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux en flux annuel, ce qui signifie que la part des droits de réservation de la commune s'exprimera en % des logements disponibles à la relocation. Ce système, qui conduit à supprimer le lien direct entre la réservation et un logement identifié, vise à favoriser la mixité sociale, favoriser la mobilité résidentielle et permettre une transparence dans la gestion des attributions.

Le décret 2020-145 du 20 février 2020 et le Protocole régional francilien du 3 mars 2022 relatifs à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ont déterminé les modalités de mise en œuvre du passage à la gestion en flux, notamment en fixant la liste des logements soumis à la gestion en flux et en mettant en œuvre la signature de nouvelles conventions bilatérales entre les bailleurs et chacun de leur réservataire.

Tous les logements locatifs sociaux seront soumis à la gestion en flux (en décomptant les ventes et les démolitions programmées) à l'exclusion des logements intermédiaires (PLI/LLI), des foyers, des structures médico/sociales, des CHRS et résidences sociales, des logements étudiants, les logements destinés à la gestion des opérations de relogement Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et des droits de réservations au profit des réservataires exclus à savoir les contingents des Ministères de la Défense, de l'Intérieur et des Hôpitaux publics.

La mise en œuvre de ce nouveau dispositif nécessite la signature de conventions de réservation spécifiques : elles doivent être signées entre les bailleurs sociaux et chacun de leurs réservataires sur un territoire donné, afin de convertir l'ensemble des droits de réservation, actuellement en stock, en une quantité de droits uniques et de définir conjointement les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux (rythme annuel de consommation des droits uniques, critères d'attribution, ...).

La loi relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) du 21 février 2022, reporte au 24 novembre 2023 la date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation.

À défaut de transmission des nouvelles conventions de réservation au Préfet d'ici le 24 novembre 2023, les logements réservés en stock de la Ville pourront s'ajouter au flux annuel de logements réservés par le Préfet jusqu'à conclusion par les parties de conventions conformes.

Néanmoins, pour pouvoir signer les conventions avec chacun des réservataires dont les Villes, les bailleurs doivent préalablement avoir signé une convention cadre avec l'État. Des points de négociations étant toujours en cours entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France (AORIF), les signatures des conventions cadres n'ont pas été signées, retardant de fait la signature avec les réservataires.

La Ville de CHATOU, afin d'anticiper l'accord à intervenir entre chaque bailleur et l'État, met tout en œuvre pour signer les conventions avant le délai légal fixé au 24 novembre 2023.

Toutefois, sans proposition de projet de convention de la part des bailleurs, il ne sera pas envisageable de signer dans les délais.

Au vu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil municipal de bien vouloir :

- autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des conventions bilatérales de réservation du contingent de la Ville de CHATOU avec chacun des bailleurs sociaux présents sur le territoire communal dans le patrimoine desquels la Ville possède actuellement des droits de réservations dès lors que les bailleurs auront signé la convention cadre avec l'État,
- autoriser Monsieur le Maire à engager toutes les démarches et signer toutes les conventions et autres documents relatifs à la mise en œuvre de la gestion en flux.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L 2252-1 et L 2252-2,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2,

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5,

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable,

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

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,

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

Vu le protocole régional en vue de la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux en Île-de-France signé le 3 mars 2022 entre le Préfet de Région, l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France (AORIF) représentant les bailleurs sociaux, et Action Logement,

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social,

Vu l'avis de la commission communale Aménagement urbain, Habitat et Logement en date du 15 novembre 2023,

Considérant que suite à une réforme législative, les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux sont modifiées et la gestion de ces droits en

flux est généralisée,

Considérant que la gestion en flux impose à tous les bailleurs sociaux et à leurs réservataires de gérer les réservations sur un flux annuel de logements sur l'ensemble de leur patrimoine locatif social,

Considérant que des points de négociations portant sur cette réforme sont toujours en cours entre l'État et l'AORIF, ce qui retarde la signature de conventions entre l'État et les bailleurs sociaux,

Considérant que la Ville de CHATOU possède aujourd'hui un stock de droits de réservation dans le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur le territoire communal, en échange de la garantie des emprunts émis par les bailleurs sociaux ou de subventions foncières,

Considérant que dans le cadre du passage des attributions de logements locatifs sociaux à un mode de gestion en flux au 24 novembre 2023, les droits de réservation de la Ville doivent être convertis en stock de droits uniques, et que les modalités pratiques de mise en œuvre de la gestion des droits de réservation en flux doivent être définis de façon conjointe entre la Ville et chacun des bailleurs dans le patrimoine desquels la Ville possède des droits de réservation,

Considérant que la conversion des droits de réservations de la ville de CHATOU dans le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur son territoire, et la mise en œuvre de ces droits de réservation en flux doivent faire l'objet de conventions bilatérales signées entre la ville de CHATOU et chacun des bailleurs dans le patrimoine desquels la Ville possède actuellement des droits de réservation,

Considérant qu'au regard du cadre législatif et réglementaire en vigueur, la signature de ces conventions bilatérales devrait intervenir d'ici le 24 novembre 2023,

Considérant que l'absence de signature des conventions avant la date butoir du 24 novembre 2023 entre les bailleurs sociaux et les réservataires de logements sociaux aurait pour conséquence d'ajouter le stock des réservataires au flux de logements de l'État,

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

DECIDE :

- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer l'ensemble des conventions bilatérales de réservation du contingent de la Ville de CHATOU avec chacun des bailleurs sociaux présents sur le territoire communal dans le patrimoine desquels la ville possède actuellement des droits de réservations dès lors que les bailleurs auront signé la convention cadre avec l'État

- **d'autoriser** Monsieur le Maire à engager toutes les démarches et signer toutes les conventions et autres documents relatifs à la mise en œuvre de la gestion en flux.

A L'UNANIMITÉ,

Publiée le : 27/11/2023