



CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 17 SEPTEMBRE
2026

Extrait du registre des délibérations
République Française

N°DEL_2026_138

**APPROBATION DE LA CONVENTION BILATERALE 2026-2029 A PASSER AVEC LE
BAILLEUR HAUTS DE SEINE HABITAT RELATIVE A LA GESTION EN FLUX DES
RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RELEVANT DU
CONTINGENT DE LA VILLE DE CHATOU**

L'an deux mille vingt six, le dix sept septembre à 20 h 30

Le Conseil Municipal, dûment convoqué par Monsieur le Maire, le 10 septembre 2026, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, Place du Général de Gaulle à Chatou, sous la présidence de Monsieur Eric DUMOULIN Maire.

Présents :

Eric DUMOULIN, Michèle GRELLIER, Vincent GRZECZKOWICZ, Laurent MALOCHET, Virginie MINART-GIVERNE, Pierre ARRIVETZ, Véronique FABIEN-SOULE, Arménio SANTOS, Christelle HANNEBELLE, Guilhem PEAUCELLE, Laurence GNEMMI, Edith MOLDOVAN, Franck PACQUET, Dominique BAUD, Pascale PATAT, Bertrand BRUNET, Marc SAULNIER, Laure PETRELLUZZI, Véronique LIGNIER, Laurent LEFEVRE, Laurent GENINI, Fabien BARSUKOW, Marcel PEDRO, Njoud PAYEN, Arnaud BEAUVOIR, Romain BRUDER, Elodie MEHAULT, Marine RIGATTI, Quentin BERNARD, Aude HENNEQUIN, Paul MARSAL, Matthieu LECROSNIER, Marie-Georgette DOUE, Tariq FILLAH, Valentin DE WISSOCQ, Alexandra SAVY

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Inès de MARCILLAC à Eric DUMOULIN, Cécile DELAUNAY à Vincent GRZECZKOWICZ, Aurélie PIOT à Michèle GRELLIER

Secrétaire :

Romain BRUDER

Les 36 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 n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018 vient modifier les modalités de gestion des droits

de réservation des logements locatifs sociaux et généralise leur gestion 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, selon l'État, à favoriser la mixité sociale, la mobilité résidentielle et la transparence dans la gestion des attributions.

Le décret n°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 cette gestion et en mettant en œuvre la signature de nouvelles conventions bilatérales entre les bailleurs et chacun de leurs réservataires.

Tous les logements locatifs sociaux sont 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 Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (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 réservation 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, a reporté au 24 novembre 2023 la date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation.

La Ville de Chatou a délibéré à plusieurs reprises depuis 2023, pour autoriser le Maire à signer des convention de gestion en flux avec les bailleurs présents sur le territoire communal.

Afin que ces conventions puissent être signées, les bailleurs doivent avoir signé des conventions cadres avec l'État (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités des Yvelines - DDETS 78). C'est le cas du bailleur Hauts-de-Seine Habitat qui a signé la convention avec l'État, le 12 juin 2024.

De ce fait, la Ville de Chatou et Hauts-de-Seine Habitat ont arrêté les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine de ce bailleur implanté sur le territoire de la commune de Chatou, d'une part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, d'autre part.

Il est proposé aux membres du Conseil municipal de bien vouloir autoriser le Maire à signer la convention bilatérale 2026-2029 entre la Ville de Chatou et le bailleur Hauts-de-Seine Habitat, définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la ville de Chatou sur son territoire, telle qu'annexée à la présente délibération.

DÉLIBÉRATION

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°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

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'AORIF (Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France) 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 la délibération n°DEL_2023_137 du Conseil municipal du 23 novembre 2023 relative à la mise en œuvre de la réforme de la gestion en flux des contingents de logements sociaux et au principe de signature d'une convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux,

Vu la convention cadre intervenue entre le bailleur Hauts-de-Seine Habitat et l'État (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités des Yvelines - DDETS 78), le 12 juin 2024.

Vu le projet de convention bilatérale 2026-2029, jointe en annexe de la présente délibération, à passer avec le bailleur Hauts-de-Seine Habitat,

Vu l'avis de la commission communale Aménagement urbain, Habitat et Logement en date du 3 septembre 2026,

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 la Ville de CHATOU a souhaité s'inscrire dans la démarche en présentant une délibération de principe, lors de la séance du 23 novembre 2023, autorisant la signature de convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux,

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 que la Ville de Chatou a dûment signé avec les bailleurs sociaux présents sur son territoire, les conventions de réservation concernées par la gestion en flux,

Considérant que dans le cadre présent, la Ville de Chatou et le bailleur Hauts-de-Seine Habitat n'ont pas encore signé de convention bilatérale car les logements concernés, sis place du Docteur Roux, livrés en 2024, ont fait l'objet uniquement d'un premier peuplement,

Considérant que dès lors que les premiers locataires commencent à déménager, il convient de passer en gestion courant et qu'à ce stade intervient la gestion en flux,

Considérant que la Ville de Chatou possède aujourd'hui un stock de droits de réservation dans le patrimoine du bailleur social Hauts-de-Seine Habitat, en échange de garantie des emprunts et de versement de subventions foncières, via une convention signée le 8 février 2024 pour l'opération de logements sise place du Docteur Roux,

Considérant que dans le cadre du passage des attributions de logements locatifs sociaux à un mode de gestion en flux, 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 Ville de Chatou et le bailleur Hauts-de-Seine Habitat ont arrêté les modalités de transformation en flux des droits de réservation et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux,

Considérant qu'il y a lieu de signer avec le bailleur Hauts-de-Seine Habitat la convention bilatérale 2026-2029 jointe en annexe de la présente délibération,

Considérant que cette convention peut être signée au vu de la signature de la convention cadre intervenue le 12 juin 2024 entre le bailleur Hauts de Seine Habitat et l'État (DDTES 78),

Le Conseil Municipal,

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

DECIDE :

- **d'autoriser** Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué aux logements sociaux à signer la convention bilatérale 2026-2029 à passer avec le bailleur Hauts-de-Seine Habitat, définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Ville de Chatou sur son territoire.

Par 35 voix POUR, 0 voix CONTRE, 4 ABSTENTION(S),
Abstention(s) :

Marie-Georgette DOUE, Tariq FILLAH, Valentin DE WISSOCQ, Alexandra SAVY