



DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU
RÉPUBLIQUE FRANCAISE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 3 JUILLET 2024

DÉLIBÉRATION n° 2024-70 du 3 juillet 2024

OBJET : Délibération de principe relative à l'adoption des futures conventions en flux des logements sociaux sur le patrimoine des bailleurs dont la commune d'Arpajon est réservataire

<p>Nombre de conseillers en exercice : 33</p> <p>Présents et représentés : 33</p> <p>Absent(s) excusé(s) : 0</p> <p>Date de la convocation : 24 juin 2024</p>	<p>L'An deux mille vingt-quatre le trois juillet, le Conseil Municipal de la Ville d'Arpajon dûment convoqué, s'est réuni à l'Espace Concorde en salle Rodin, sous la Présidence de Monsieur Christian BERAUD, Maire.</p> <p><u>ÉTAIENT PRÉSENTS :</u> M. BERAUD, Mme TAUNAY, M. FICHEUX, Mme KRIMI, M. CRUZILLAC, Mme BRAQUET, M. LEVALLET, Mme COMTE, M. LE STER, Mme TOHON, M. FOURNIER, Mme LEBEAULT, Mme DE CARVALHO, Mme JANIN, M. LANSADE, Mme TALLEC, M. EMMENECKER, Mme LE MAÎTRE, M. JARNOUX, Mme PREVIDI, M. FERRIE, Mme GAUTHIER, Mme PERDEREAU, M. DANIEL, M. PERDEREAU, Mme BLANC</p> <p><u>ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :</u> Mme ALMEIDA par Mme KRIMI, M. KERVRAN par M. JARNOUX, Mme CAZER par M. CRUZILLAC, M. GOURTAY par M. LE STER, Mme COSSIC par M. PERDEREAU, M. DAVRIU PHILIPPI par Mme PERDEREAU, Mme PERRON par Mme BLANC</p> <p><u>ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS :</u></p>
---	---

Mme PREVIDI est nommée Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DÉLIBÉRATION n°2024-70 du 3 juillet 2024

OBJET : Délibération de principe relative à l'adoption des futures conventions en flux des logements sociaux sur le patrimoine des bailleurs dont la commune d'Arpajon est réservataire

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) prévoit le mode « gestion flux » des droits de réservation au plus tard le 24/11/2023. Dans ce mode de gestion, tout logement social peut être proposé par l'organisme bailleur aux réservataires en fonction des besoins que ce dernier aura définis en amont et en fonction de son pourcentage de droit de réservation. Ce système conduit à supprimer le lien direct entre la réservation et un logement identifié, ce qui apportera plus de souplesse et de fluidité dans la gestion du parc social pour répondre aux objectifs suivants :

- Gérer de manière plus souple la fluidité des attributions du parc social en optimisant la répartition des logements disponibles selon la demande tout en favorisant la mobilité résidentielle et la mixité sociale et garantissant l'accès au logement des plus modestes ;
- Faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations et en accompagnant les occupants ;
- Apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches et le traitement de leur demande ;
- Faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité ;
- Assurer le pilotage et l'animation des modalités de gestion permettant de mettre en adéquation la demande et l'offre mobilisée au titre de l'ensemble des contingents de réservations.

Désormais, toutes les réservations seront gérées en flux annuel, ce qui signifie que la part de droits de réservation de la commune s'exprimera en pourcentage des logements du bailleur disponibles à la relocation. Ce pourcentage pourra être actualisé chaque année sur le territoire de la commune.

L'orientation d'un logement par le bailleur au réservataire déclenche la comptabilisation d'un flux. Le réservataire dispose alors d'un mois pour désigner au moins 3 candidats.

Le bailleur s'efforcera de proposer au réservataire une répartition des logements conformément aux souhaits exprimés par le réservataire.

La convention est établie pour une période de 3 ans et fera l'objet d'une évaluation annuelle.

Concernant l'acquisition nouvelle d'un droit de réservation, l'intégration des réservations est soumise aux principes suivants :

- La contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20% de droits de réservation en vertu de l'article R 441-5-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Ces droits de réservation sont automatiquement convertis en droits uniques qui viennent s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation du réservataire.
- Des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.

Suite au conseil communautaire du 8 février dernier, la commune décide d'appliquer le protocole cadre régional signé par l'Etat entre la DRIHL -AORIF-ACTION LOGEMENT qui décline les points cités ci-dessus mais précise que les conventions avec les bailleurs relèvent de la libre négociation entre signataires.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, 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° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles modifiée,

VU la loi n°2015-991 du 07 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

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 (ELAN),

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 locatifs sociaux,

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,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération cadre n°24.025 du 8 février 2024 de Cœur d'Essonne Agglomération, relative à l'adoption d'une convention type de gestion en flux des droits de réservation de logements sociaux, harmonisée à l'échelle intercommunale,

CONSIDERANT les conventions préalablement conclues en stock entre la commune d'ARPAJON et les bailleurs IMMOBILIERE 3F, PLURIAL, BATIGERE, PIERRES ET LUMIERES, CDC HABITAT SOCIAL, ICF LA SABLIERE, SEQENS.

CONSIDERANT que la loi ELAN généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux, de manière obligatoire, pour tous les réservataires, sur tout le territoire national,

CONSIDERANT que selon les dispositions du décret n°2020-145 du 20 février 2020, toutes les conventions de réservation existantes doivent être mises en conformité et passer de la gestion en stock à la gestion en flux à compter du 1^{er} janvier 2024,

CONSIDERANT que l'État permet aux collectivités la signature d'une délibération de principe actant à la fois le passage à ce nouveau mode de gestion et donnant autorisation à Monsieur le Maire de signer a posteriori chacune des conventions de réservation avec les bailleurs,

CONSIDERANT que la commune d'ARPAJON souhaite que soient respectés les principes suivants dans les conventions qu'elle va négocier avec les bailleurs :

- Un décompte du flux à partir de la signature d'un bail afin de garantir que chaque droit unique de réservation décompté corresponde bien à une attribution de logement suivi d'une entrée dans les lieux ;
- Un suivi pluriannuel demandé à chaque bailleur concernant la mise à disposition des logements afin de vérifier le respect des engagements de la convention de réservation et pouvoir traiter, le cas échéant, les problématiques rencontrées ;
- Le volume annuel des droits uniques de réservation doit être précisé, de même que le pourcentage du flux annuel revenant à la commune, afin d'assurer un meilleur suivi,

CONSIDERANT la mise en place d'un protocole régional signé par l'Etat, l'AORIF, Action logement en mars 2022 pour un déploiement harmonisé de la réforme à l'échelle de la Région Ile-de-France,

CONSIDERANT que le passage à la gestion en flux s'inscrit dans un contexte global de réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux,

CONSIDERANT que les objectifs de la réforme sont de renforcer la fluidité et la souplesse, faciliter les parcours résidentiels, et favoriser la mixité sociale,

CONSIDERANT que les futures conventions doivent être en cohérence avec les objectifs légaux d'attribution en direction des publics prioritaires,

CONSIDERANT que les droits acquis par la commune d'ARPAJON en stock (droits de suite) seront convertis en droit uniques,

VU l'avis de la commission projets de ville du 16 mai 2024,

Après en avoir délibéré,

RAPPELLE que la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) assurera le bilan de la gestion en flux à l'échelle du territoire.

RAPPELLE que les bailleurs doivent veiller à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement et de typologie) selon les besoins exprimés par chacun et selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine.

REAFFIRME la volonté de maintenir un partenariat fort concernant les attributions de logement,

AUTORISE le Maire à signer les futures conventions en flux ainsi que tout document se rapportant à ce dossier et à engager toutes les démarches relatives à ce dossier.

Adoptée à l'unanimité

Le maire, certifie que la présente délibération est exécutoire en application de l'article L.2131-1 du CGCT et informe qu'elle peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la transmission au contrôle de légalité et de sa publication. La juridiction administrative peut être saisie par le biais du portail « Télérecours citoyen », accessible au public à l'adresse suivante : www.telerecours.fr
Le Maire,
Christian BERAUD.

Fait et délibéré en séance publique
les jour, mois et an susdits

Le Maire,



Christian BERAUD.

Accusé de réception en préfecture
091-219100211-20240703-202470-BF
Reçu le 08/07/2024