

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 5 FÉVRIER 2024



Extrait du registre des délibérations
République Française

N°DEL_2024_014

MISE EN OEUVRE DE LA GESTION EN FLUX - CONVENTION BILATERALE 2024-2026 DEFINISSANT LES REGLES APPLICABLE AUX RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RELEVANT DU CONTINGENT DU RESERVATAIRE COMMUNE DE CHATOU AVEC LA SA D'HLM CDC HABITAT SOCIAL

L'an deux mille vingt quatre, le cinq février à 20 h 30

Le Conseil Municipal, dûment convoqué par le Maire, le 29 janvier 2024, 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, Pierre ARRIVETZ, Virginie MINART-GIVERNE, Vincent GRZECZKOWICZ, Véronique FABIEN-SOULE, François SCHMITT, Véronique CHANTEGRELET, Nicole CABLAN-GUEROULT, Laurence GNEMMI, Emmanuel LOEVENBRUCK, Pascale PATAT, Cécile DELAUNAY, Jean-Baptiste GODILLON, Laurent MALOCHET, Véronique LIGNIER, Laurence BOUDER, Levon MINASSIAN, Sandrine COMBASTEIL, Christelle HANNEBELLE, Jean-Manuel PARANHOS, Laurent LEFEVRE, Arnaud BEAUVOIR, Nathalie MOULIN, Pierre GUILLET, José TOMAS, Edith MOLDOVAN, Franck PACQUET

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Inès de MARCILLAC à Véronique LIGNIER, Dominique BAUD à Edith MOLDOVAN, Olivier LASSAL à Véronique FABIEN-SOULE, Arménio SANTOS à Michèle GRELLIER, Sophie LEFEBURE à Paul MARSAL, Aymeric TONNEAU à Véronique CHANTEGRELET

Absents :

Béatrice BELLINI, Yves ENGLER

Secrétaire :

Vincent GRZECZKOWICZ

Les 31 membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

NOTE DE SYNTHÈSE

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, a reporté au 24 novembre 2023 de la date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation.

À défaut de transmission des nouvelles conventions de réservation au Préfet à compter du 24 novembre 2023, les logements réservés en stock par la Ville pourraient s'ajouter au flux annuel de logements réservés par ce dernier 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.

Dans l'attente de la signature des conventions cadres, la Ville de Chatou a pris lors du Conseil Municipal du 23 novembre 2023, une délibération DEL_2023_137 de principe autorisant la signature de convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux.

Les points de négociations entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France (AORIF) ayant été solutionnés, les conventions cadres ont pour la plupart été signées.

C'est le cas de la SA HLM CDC HABITAT SOCIAL qui a signé le 20 novembre 2023 la convention avec l'État (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités des Yvelines - DDETS 78).

La Ville de CHATOU et le bailleur, dans l'attente de la signature mentionnée ci-dessus, ont arrêté les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire

sur le patrimoine du 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.

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

- autoriser Monsieur le Maire à signer la convention bilatérale 2024-2026 entre la Ville de CHATOU et la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL, définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la ville de Chatou sur son territoire.

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 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 la SA HLM CDC HABITAT SOCIAL et l'État (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités des Yvelines - DDETS 78), le 20 novembre 2023,

Vu l'avis de la commission communale Aménagement urbain, Habitat et Logement en date du 25 janvier 2024,

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 ont retardé 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 du bailleur social CDC HABITAT SOCIAL, en échange de garantie des emprunts ou de versement de subventions foncières,

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 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 aurait dû intervenir avant le 24 novembre 2023, et que l'absence de ces dernières pourrait avoir pour conséquence d'ajouter le stock des réservataires au flux de logements de l'État,

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 Ville de Chatou et la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL, 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 que pour ce faire, la Ville de CHATOU et la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL

doivent signer une convention bilatérale 2024-2026, 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 20 novembre 2023 entre la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL 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 à signer la convention bilatérale 2024-2026 entre la Ville de CHATOU et la SA d'HLM CDC HABITAT SOCIAL, définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Ville de CHATOU sur son territoire.

A L'UNANIMITÉ,

Publiée le : 08/02/2024