

Commune de COMBS LA VILLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 MARS 2024

Délibération n° 10

Date de convocation
15.03.2024

Date d'affichage
20.03.2024

**Nombre de
Conseillers**

en exercice : 35

présents : 25

votants : 34

Objet : Logements sociaux : modalités des droits de réservation dans le cadre de la gestion en flux

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-cinq mars, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, sous la présidence de Monsieur le Maire, Guy GEOFFROY.

Présents

M. G. GEOFFROY – M. C. DELPUECH – Mme J. BREDAS – M. J. SAMINGO – Mme M. GOTIN – M. JM. GUILBOT – Mme LA. MOLLARD-CADIX – M. D. VIGNEULLE – Mme LM. LODE-DEMAS – Mme M. GEORGET – Mme F. SAVY – Mme M. LAFFORGUE – Mme C. LAFONT – M. C. LUTTMANN – Mme C. KOZAK – M. B. ZAOUÏ – Mme AM. BOURDELEAU LE ROLLAND – M. E. ALAMAMY – M. Y. LERAY – M. FC. YOUNBI NGAMO – Mme H. KIRCALI – Mme KD. ILLMANN – Mme L. MASSE – M. B. VRIGNAUD – M. D. ROUSSAUX.

Absents représentés

Mme MM. SALLES par M. G. GEOFFROY – M. F. BOURDEAU par M. Y. LERAY – M. G. ALAPETITE par Mme C. LAFONT – M. C. GHIS par M. E. ALAMAMY – M. J. RANQUE par M. C. DELPUECH – Mme C. VIVIAN par M. JM. GUILBOT – M. S. ROUILLIER par M. B. VRIGNAUD – Mme A. ADJELI par Mme L. MASSE – M. P. PELLOUX par M. D. ROUSSAUX.

Absente

Mme A. MEJIAS

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le 29/03/2024

ID : 077-217701226-20240325-DEL_25MAR24__10-DE



M. Claude LUTTMANN a été élu secrétaire de séance.

Madame Murielle GOTIN, rapporteur, soumet au conseil municipal le rapport suivant :

Les modalités de gestion de la demande de logement social et de la politique d'attribution ont été modifiées successivement par la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 et la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui rend notamment obligatoire la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations et d'un système de cotation des demandes de logement social.

Plusieurs évolutions vont donc sensiblement modifier le paysage de l'accès au logement social.

Afin de préparer ces différentes transformations, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart a adopté le 10 octobre 2023 la convention intercommunale d'attributions, ci-après dénommée CIA, déclinaison du document cadre d'orientations adopté le 31 mars 2022 par la Conférence Intercommunale du Logement, qui est établie pour une durée de 6 ans à compter de sa signature.

Elle s'applique au parc locatif social « classique » présent ou à venir dans les 23 communes qui composent la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart.

La CIA encadre les politiques de réservations de l'EPCI et des communes sur la base des besoins du territoire. La politique de réservation de chaque commune se définit ensuite librement dans le cadre des orientations données par la CIA.

Au regard du nombre de bailleurs (25), de communes (23), du volume des parcs (40 000 logements) et des contingents considérés (environ 7000 réservations aggro/villes), GPS indique qu'il sera impossible de réaliser cette phase d'analyse et de négociations d'ici fin 2023.



Passage à la gestion en flux des réservations

La gestion en flux des réservations, qui se substitue à la gestion en stock, vise à rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande, et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part, et des objectifs de mixité sociale d'autre part.

Désormais, les logements ne sont plus « identifiés » par réservataire. Le bailleur définit vers quel réservataire il oriente tel ou tel logement, selon des règles de priorité entre réservataires définis en amont.

Conventions de gestion en flux des réservations avec chaque bailleur

Pour mettre en œuvre la gestion en flux, la Ville devra signer avec chaque bailleur social auprès duquel elle a des réservations, une convention relative à la gestion en flux de ses réservations. Chaque convention précise :

- le patrimoine social concerné par la convention (assiette du flux) ;
- les modalités opérationnelles de décompte du flux ;
- le taux affecté aux réservataires : État (30% du flux annuel total de logements du bailleur), la communauté d'agglomération et la commune concernée (taux constaté sur le patrimoine du bailleur lors de la phase d'inventaire) ;
- les dispositions spécifiques aux programmes neufs ;
- les modalités de gestion des réservations et des attributions.

Les conventions sont conclues pour trois ans, à compter du 1er janvier 2024.

A titre d'information, pour Combs-La-Ville :

Si l'on prend par exemple Vilogia qui possède un immeuble de 20 logements sociaux rue des Bergerie, la commune (via l'EPCI) possède un contingent réservé de 4 logements (20%).

On estime que sur cet immeuble 1.62 logement par an se libère.

L'actuelle gestion en stock est gérée par catégorie de réservataires, pour qu'une attribution municipale ait lieu il faut un logement libéré sur le contingent municipal (sur les 4 et non les 20).

La gestion en flux va décloisonner tout cela et permettre d'avoir un droit de proposer dès lors que l'un des logements se libère sur l'ensemble de l'immeuble (sur les 20 et plus seulement les 4).

Ce nombre de logement du contingent municipal/EPCI est appelé droit de suite.

Il va être converti en désignation uniques (DU) de la façon suivante :

DU = contingent municipal/EPCI (4)* durée restante de la garantie emprunt (60)*
taux de rotation du parc social sur le territoire (8.10%).

Ainsi la commune disposera de 19 désignations uniques sur la période (60 ans).

Au vu de ces éléments, il est donc demandé au conseil municipal d'approuver le principe de la convention type de passage à la gestion en flux des réservations à signer entre la Ville et chaque bailleur, et d'autoriser Monsieur le Maire à signer lesdites conventions avec chaque bailleur.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,



VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 300-1, L 441-1-1, L 441-1-2, L 441-1-5, L 441-1-6 et L 441-2-3,

VU l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi « Ville »,

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

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier-2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté,

VU la loi n° 2018-1021 du 16 octobre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi 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, dite loi 3DS,

CONSIDERANT que la réforme de la gestion de la demande et des attributions des logements sociaux, initiée en 2014 par la loi ALUR, s'est traduite par de nombreuses évolutions législatives : loi dite « Ville » (2014), loi Egalité et Citoyenneté (2017), loi ELAN (2018), loi 3DS (2022),

CONSIDERANT que cette réforme consacre les EPCI comme « chefs de file » de la politique de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux en articulation avec les politiques locales de l'habitat qu'ils sont eux-mêmes amenés à définir sur leur territoire au travers du Programme Local de l'Habitat,

CONSIDERANT que la politique d'équilibre de peuplement au niveau intercommunal est définie dans un cadre partenarial regroupant l'ensemble des acteurs de la CIL coprésidée par le Préfet et le Président de l'EPCI et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire, notamment les communes, les bailleurs et les associations,

CONSIDERANT qu'ainsi, les intercommunalités ont la responsabilité de la définition et du pilotage de ces politiques au travers notamment de la CIL, de la CIA et du PPGDIDLS (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur de Logement Social,

ENTENDU l'exposé du rapporteur,

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le 29/03/2024

S²LO

ID : 077-217701226-20240325-DEL_25MAR24__10-DE

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

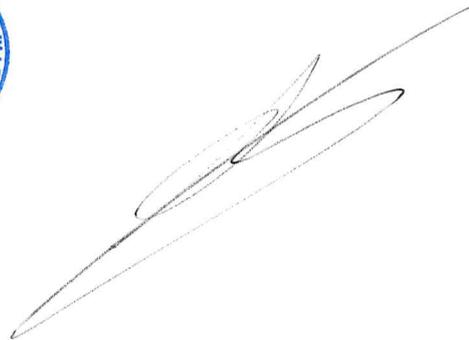
1. **CONSIDERE** que la gestion en flux des réservations, qui se substitue à la gestion en stock, vise à rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande, et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part, et des objectifs de mixité sociale d'autre part.
2. **APPROUVE** le principe selon lequel désormais, les logements ne sont plus « identifiés » par réservataire. Le bailleur définit vers quel réservataire il oriente tel ou tel logement selon les règles de priorité entre réservataires définis en amont.
3. **DIT** que pour mettre en œuvre la gestion en flux, la Ville devra signer avec chaque bailleur social auprès duquel elle a des réservations, une convention relative à la gestion en flux de ses réservations.
4. **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs à cette décision et notamment les conventions type de passage à la gestion en flux des réservations à signer entre la Ville et chaque bailleur et leurs éventuels avenants.

Combs-la-Ville, le 25 mars 2024

Le Maire
Guy GEOFFROY



Le secrétaire de séance
Claude LUTTMANN



Pour : 34
Contre : -
Abstention : -