

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 01 FEVRIER 2024

Le Bureau communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 26/01/2024, s'est réuni à la salle Mozart - Bâtiment Autoneum, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION		
LOGEMENTS SOCIAUX : PASSAGE DE LA GESTION EN STOCK A LA GESTION EN FLUX		
<u>Date d'affichage de la convocation</u> 26/01/2024	<u>Date d'affichage de la délibération</u> 06/02/2024	<u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude

Etaient présents : 19

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, DOS SANTOS Sandrine, FONTAINE Franck, OLIVIER Sabine, DEVEZE Fabienne, LECOLE Gilles, DUMOULIN Pierre-Yves, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphane, AIT Eddie, COGNET Raphaël, DI BERNARDO Maryse, ARENOU Catherine, LEBOUIC Michel, PLACET Evelyne, RIPART Jean-Marie, TURPIN Dominique, BREARD Jean-Claude

Formant la majorité des membres en exercice (24)

Absent(s) représenté(s) : 1

BROSSE Laurent a donné pouvoir à ARENOU Catherine

Absent(s) non représenté(s) : 3

GARAY François, PEULVAST-BERGEAL Annette, NEDJAR Djamel

Absent(s) non excusé(s) : 1

PERRON Yann

19 POUR :

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, DOS SANTOS Sandrine, FONTAINE Franck, OLIVIER Sabine, BROSSE Laurent, DEVEZE Fabienne, LECOLE Gilles, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphane, AIT Eddie, COGNET Raphaël, DI BERNARDO Maryse, ARENOU Catherine, LEBOUIC Michel, PLACET Evelyne, RIPART Jean-Marie, TURPIN Dominique, BREARD Jean-Claude

0 CONTRE :

1 ABSTENTION :

DUMOULIN Pierre-Yves

0 NE PREND PAS PART :

EXPOSÉ

Avec 45 226 logements locatifs sociaux conventionnés au 1^{er} janvier 2022, le parc social de la Communauté urbaine représente environ 28% des résidences principales.

La Communauté urbaine a fixé des objectifs de production et d'amélioration du parc social existant dans son Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi). Un des moyens d'action déployé pour l'atteinte de ces objectifs est de garantir les prêts contractés par les bailleurs sociaux pour mener leurs opérations. En contrepartie, la Communauté urbaine bénéficie de réservations de logements lui permettant également de mettre en œuvre sa politique en matière d'attributions et d'équilibre de peuplement définie dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL). En 2023, le contingent communautaire s'élève à plus de 2 000 logements réservés (état des lieux en cours de consolidation avec les différents bailleurs sociaux).

Jusqu'ici le mode de gestion des logements était en stock. A chaque livraison ou libération d'un logement, le réservataire identifié pour ce logement avait, en vertu d'un « droit de suite », la capacité de proposer des candidats en vue d'une attribution.

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi Elan) du 23 novembre 2018 a généralisé la gestion en flux en remplacement de la gestion en stock. Sa mise en œuvre a été reportée par la loi 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 3 DS). Elle s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2024.

Désormais, le bailleur va orienter les logements libérés au cours de l'année vers les réservataires sous forme de droits uniques calculés par année. Un logement pourra ainsi être proposé à un autre réservataire au tour suivant.

Les objectifs de la gestion en flux, voulus par le législateur, sont d'apporter plus de souplesse et de fluidité dans la gestion des attributions des logements locatifs sociaux en :

- optimisant l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée en permettant au bailleur de s'affranchir des périmètres de programme et de contingent et en appariant l'offre à la demande par l'orientation des logements libérés vers un réservataire ;
- facilitant la mobilité résidentielle par la suppression des freins aux mutations internes ;
- favorisant la mixité sociale en permettant la mobilisation du parc à bas loyer en dehors des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) en même temps que l'accès au logement des plus modestes.

Le législateur a placé les bailleurs au centre de ce dispositif. Chaque bailleur est chargé de déterminer le volume de logements dans le flux annuel, d'orienter les logements libres suivant la part de chaque réservataire dans le flux et de transmettre un bilan annuel.

Une convention de réservation en flux devra être conclue entre la Communauté urbaine et chaque bailleur avec lequel elle détient des logements réservés. En Ile-de-France, un modèle a été mis au point par la Direction Régionale Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL), en lien avec l'union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF), pour offrir un document complet de référence dans les échanges avec les réservataires. La seconde version de ce document a été diffusée le 23 octobre 2023. La convention est conclue pour 3 ans renouvelable.

A la date du 15 décembre 2023, la quasi-totalité des bailleurs doit encore adresser à la Communauté urbaine les informations requises pour permettre l'élaboration et la signature des conventions de réservation en flux, à savoir l'état des lieux du stock actualisé et prenant en compte les observations de la Communauté urbaine, les modalités proposées pour la conversion du stock en flux et le calcul des objectifs annuels, ainsi que le projet de convention.

Une phase préparatoire destinée à arrêter un état des lieux des réservations entre les réservataires et les bailleurs sociaux a commencé en 2021. Elle n'est pas encore aboutie avec l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire. Pour parer à d'éventuels oublis, la Communauté urbaine se laisse la possibilité de faire valoir des réservations qui n'auraient pas pu être identifiées suffisamment en amont du passage en flux.

La conversion des droits de suite à partir de cet état des lieux est réalisée suivant les modalités précisées par la convention de gestion en flux. Le réservataire dispose alors d'un nombre de logements estimé chaque année dits droits uniques.

Le protocole en Ile-de-France, signé le 3 mars 2022 par le Préfet de région, l'AORIF et Action Logement Services, prévoit un calcul des droits uniques et un flux annuel propre à chaque réservataire.

L'objectif de chaque réservataire, exprimé en part du flux annuel, est par ailleurs fixé déduction faite du flux annuel réservé à l'Etat. A la date du 1^{er} décembre 2023, seules quelques conventions ont été signées entre l'Etat et certains bailleurs pour le contingent préfectoral, ce qui retarde également les calculs pour les autres réservataires, dont la Communauté urbaine.

Des objectifs indicatifs qualitatifs (typologie, types de financement, localisation) ont vocation à être pris en compte afin de guider les bailleurs lors de l'orientation des logements. Le nombre de droits uniques évoluera chaque année en fonction des nouveaux droits de réservation acquis (nouvelles garanties d'emprunt notamment) et de l'extinction des réservations (fin des prêts garantis).

Les logements neufs, au moment de la livraison, font exception à ce fonctionnement en flux. Les réservataires continueront à proposer pour le premier peuplement des candidats à partir d'une répartition des contingents reflétant le financement de l'opération (taux réglementaire maximum de 20% des logements réservés pour le garant notamment).

La réussite du dispositif reposera sur une transparence complète de la part des bailleurs sociaux sur les libérations de logements et leur affectation. En plus du bilan annuel complet prévu par la convention type, un état trimestriel sera exigé des bailleurs sociaux. Dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information des demandeurs (PPGD) des comités de suivi, associant les communes du territoire et les bailleurs sociaux, seront également organisés à l'échelle communautaire à l'occasion des bilans annuels pour vérifier la bonne orientation des logements.

Il est donc proposé au Bureau communautaire :

- de prendre acte du passage en gestion en flux du contingent de logements sociaux de la Communauté urbaine à compter du 1^{er} janvier 2024,
- de demander à l'Etat et aux bailleurs sociaux de respecter après le 1^{er} janvier 2024 les droits de réservations acquis par la Communauté urbaine dans les cas où les conventions de réservation n'auront pu être discutées puis signées dans les délais en raison d'un retard dans la transmission des éléments nécessaires,
- d'autoriser le Président à conduire les discussions avec les bailleurs sociaux sur la base du modèle de convention résultant des travaux de la DRIHL et l'AORIF et les modalités de conversion décidées en Ile-de-France.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5215-20, L.5111-4 et L. 2252-1 à L. 2252-5,

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 441-1, R. 441-5-1 à R.441-5-4 et R.441-9,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2022-01-20_04 du 20 janvier 2022 portant délégation de compétences du Conseil communautaire au Bureau communautaire,

VU le modèle de convention bilatérale régissant la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux mis à disposition des réservataires et des bailleurs par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL),

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : PREND ACTE du passage en gestion en flux du contingent de logements sociaux de la Communauté urbaine à compter du 1^{er} janvier 2024.

ARTICLE 2 : DEMANDE à l'Etat et aux bailleurs sociaux de respecter après le 1^{er} janvier 2024 les droits de réservations acquis par la Communauté urbaine dans les cas où les conventions de réservation n'auront pu être discutées puis signées dans les délais en raison d'un retard dans la transmission des éléments nécessaires.

ARTICLE 3 : AUTORISE le Président à conduire les discussions avec les bailleurs sociaux sur la base du modèle de convention résultant des travaux de la DRIHL et de l'AORIF, et les modalités de conversion décidées en Ile-de-France.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 06/02/2024

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 05/02/2024

Exécutoire le : 06/02/2024

(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification

Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles

(Articles R.421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative).

POUR EXTRAIT CONFORME,
Aubergenville, le 1^{er} février 2024



Le Président

ZAMMIT-POPESCU Cécile