

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

Mairie d'AVIGNON

DIRECTION DES AFFAIRES
JURIDIQUES ET DES ASSEMBLEES

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance publique du : 25 NOVEMBRE 2023

ETAIENT PRESENT(E)S :

Mme le Maire, Présidente, M. Claude NAHOUM, Mme Catherine GAY, M. Paul-Roger GONTARD, Mme Laure MINNSEN, M. Fabrice MARTINEZ-TOCABENS, Mme Zinèbe HADDAOUI, M. David FOURNIER, Mme Laurence LEFEVRE, M. Claude TUMMINO, Mme Frédérique CORCORAL, M. Sébastien GIORGIS , M. Julien DE BENITO, Mme Amy MAZARI ALLEL, M. Jean-Marc BLUY, Mme Isabelle PORTEFAIX, M. Kader BELHADJ, Mme Martine CLAVEL, M. Marc SIMELIERE, Mme Anne GAGNIARD, M. Joël PEYRE, M. Loïc QUENNESSON, Mme Joanne TEXTORIS, M. Cyril BEYNET, M. Arnaud PETITBOULANGER, Mme Sylvie MAZZITELLI, Mme Françoise LICHIERE, M. Christian ROCCI, Mme Laurence ABEL-RODET, M. Bernard AUTHEMAN, Mme Annick WALDER, Mme Anne-Sophie RIGAULT, Mme Ghislaine PERSIA, M. Paul RUAT, Mme Martine BAREL, M. Arnaud RENOUARD, Mme Murielle MAGDELEINE, M. Jean-Pierre CERVANTES, M. Mouloud REZOUALI, Mme Christine LAGRANGE, M. Michel BISSIERE, Mme Florence ROCHELEMAGNE.

ETAIENT REPRESENTE(E)S :

Mme Isabelle LABROT par Mme Frédérique CORCORAL
Mme Nathalie GAILLARDET par Mme Françoise LICHIERE
Mme Anne-Catherine LEPAGE par M. Julien DE BENITO
Mme Marie-Anne BERTRAND par M. Fabrice MARTINEZ-TOCABENS
M. Bernard HOKMAYAN par Mme Amy MAZARI ALLEL
M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI par Mme RIGAULT
Mme Carole MONTAGNAC par Mme MAGDELEINE
Mme Annie ROSENBLATT par Mme LAGRANGE

MOUVEMENTS :

Mme Kamila BOUHASSANE et M. Eric DESHAYES rejoignent l'assemblée pendant les débats relatifs au rapport n°1.

Mme Laure MINNSEN quitte la salle au moment de la présentation du rapport n°2, donnant pouvoir à M. Paul-Roger GONTARD.

Mme Laure MINNSEN rejoint la salle au cours des débats du rapport n°4.

Mme Christine LAGRANGE quitte l'assemblée avant le vote du rapport n°5.

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :

M. Claude NAHOUM et Mme Laurence ABEL-RODET quittent la salle pendant la présentation du rapport n°31 donnant respectivement pouvoir à Mme Catherine GAY et Mme Joanne TEXTORIS.

ETAIT ABSENT:

M. Thierry VALLEJOS

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :

AVIGNON

Ville d'exception

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 NOVEMBRE 2023

20

HABITAT : Approbation des conventions avec les bailleurs sociaux (GRAND DELTA HABITAT / ERILIA / CDC HABITAT SOCIAL) concernant le contingent réservataire issu des aides publiques directes (garanties d'emprunts) - Evolution réglementaire avec le passage d'une gestion de stock à une gestion en flux du contingent transmis à la collectivité.

M. FOURNIER

Mes chères Collègues, mes chers Collègues,

Un logement social est construit avec une aide de la collectivité publique directe (subventions) ou indirecte (dispositifs fiscaux). Les personnes morales réservataires (collectivités locales, Etat, Action Logement, employeurs...) peuvent ainsi contracter des droits de réservation de logements sociaux auprès des organismes de logement social en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie d'emprunt.

Ces droits s'exercent lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. Ces droits de réservation sont formalisés dans une convention de réservation signée par le bailleur social et le réservataire qui définit les modalités pratiques de la mise à disposition des logements du parc social, ainsi que les droits et obligations de chaque signataire. C'est ce que l'on a appelé la gestion en stock.

En effet, la gestion en stock porte sur des logements identifiés dans des programmes. Ce mode de gestion du contingent par le réservataire consiste à identifier des logements qui, lorsqu'ils sont libérés ou livrés, sont mis à la disposition du réservataire afin qu'il puisse proposer des candidats sur ces logements.

Avec la gestion en stock, l'offre disponible pour un réservataire est tributaire de l'historique des programmes, ce qui constitue une rigidité, freinant notamment la mobilité résidentielle et la mixité sociale. En effet, un logement libéré peut ne pas répondre à la demande de logement du fait de sa localisation, de sa typologie, de son loyer alors qu'il aurait pu répondre à une demande émanant d'un autre contingent du bailleur.

À la suite de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté dite «loi EC», la loi ELAN du 23 novembre 2018 a généralisé un outil au service de la politique du logement

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :

ayant pour finalité une plus grande fluidité dans les attributions de logement social : De fait, la loi instaure le passage de la gestion en stock vers la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux précise les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux : échelle de la convention de réservation, calcul du flux, logements soustraits du flux...

L'instauration de la gestion en flux modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise la gestion de ces droits en flux annuel par les réservataires, plutôt qu'en stock.

Le bailleur social connaît l'occupation sociale de son parc (à l'immeuble, à la cage d'escalier). Il est ainsi en mesure, à chaque libération de logement, d'orienter celui-ci vers le réservataire dont le public de demandeurs lui paraît le plus adapté. La gestion en flux facilitera donc la réalisation des objectifs de mixité sociale.

Afin d'entériner le passage de stock à flux, une convention de réservation est obligatoirement signée par le bailleur et le réservataire. Cette convention précise les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations de logements locatifs sociaux. Pour les collectivités, les conventions et les droits attachés s'exercent sur leur territoire de compétence. La convention avec chacun des bailleurs est conclue pour une durée de 3 ans avec tacite reconduction.

Le calcul des droits sur le flux annuel pour les réservataires de logements est exprimé en pourcentage. Par principe, ce pourcentage est calculé par le rapport entre : le nombre de logements sur lesquels un réservataire dispose de droits de réservation et le nombre total de logements au sein du patrimoine du bailleur sur la commune, à cela on soustrait un ensemble de logements (NPNRU...).

Pour la commune d'Avignon, les conventions de passage en flux du contingent réservataire concernent trois bailleurs :

- GRAND DELTA HABITAT (comprenant le contingent de VALLIS HABITAT à la suite de la fusion des deux bailleurs),
- ERILIA,
- CDC HABITAT SOCIAL.

Les conventions de réservation de ces trois bailleurs définis ci-dessus, jointes à cette délibération, précisent les modalités de mise en œuvre des attributions en cohérence avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL) et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution (CIA).

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :

Le dispositif prévu dans les conventions fait l'objet de plusieurs points d'étapes et d'une évaluation annuelle partagée entre le bailleur et le réservataire signataire. Cette évaluation est réalisée notamment sur la base d'un bilan, documenté et objectif, de l'année écoulée. Elle se doit d'être établie avant le 28 février de chaque année.

Les objectifs de ce bilan qualitatif et quantitatif de la gestion en flux consistent à :

- Examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc ;
- Questionner l'évolution par réservataire entre taux d'orientation des logements, taux d'attribution, taux de refus post attributions, taux de baux signés ;
- Revoir à la hausse ou à la baisse les objectifs de mises à disposition et, le cas échéant, l'effort de rattrapage des logements manquants imputables sur l'année N+1.

Les objectifs non atteints en fin d'année, et que le bailleur ne saurait justifier, pourront être reportés l'année suivante en surplus des objectifs nouveaux. A l'inverse, les objectifs dépassés pourront venir en soustraction des objectifs nouveaux. Les présentes conventions sont conclues pour une durée de 3 ans avec tacite reconduction tous les ans.

Celles ci prendront effet au 1er janvier 2024 et prendront fin le 31 décembre 2026.

Concernant le nouveau mode de calcul du contingent en flux pour la ville d'Avignon, on compte au total 84 logements qui devront être transmis annuellement dès libération, au Service Municipal en charge de la gestion du contingent réservataire.

Pour l'année 2024, ce contingent se répartit ainsi selon les bailleurs sociaux :

- GRAND DELTA HABITAT : 78
- ERILIA : 05
- CDC HABITAT SOCIAL : 01

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2121-29,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles R441-5, R441-5-1, R441-5-3, R441-5-4 et L342-14,

Vu la loi du 21 février 2022 dite 3DS relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,

Vu la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté dite «loi EC» et la loi ELAN du 23 novembre 2018,

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux,

Considérant l'avis favorable de la ou des :

Commission Développement territorial et urbain

AR-préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le passage d'une gestion de stock à une gestion en flux de son contingent réservataire auprès des bailleurs sociaux GRAND DELTA HABITAT, ERILIA, CDC HABITAT SOCIAL présents sur la commune,
- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'Élu(e) Délégué(e) à signer, les conventions auprès des bailleurs sociaux GRAND DELTA HABITAT, ERILIA, CDC HABITAT SOCIAL ainsi que tous documents afférents.

ADOpte

Se sont abstenus : Mme RIGAULT, M. PRZYBYSZEWSKI, M. RUAT, M. RENOUEAU, Mme MAGDELEINE, Mme MONTAGNAC.

N'a pas participé au vote : M. BLUY.

Pour le Maire,
Par délégation,
Le 1er Adjoint,
Claude NAHOUM



Le Secrétaire de Séance

M. Arnaud PETITBOULANGER

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Arnaud Petitboulanger".

PARVENU A LA PREFECTURE LE 07 DECEMBRE 2023

ACTE PUBLIE LE 13 DECEMBRE 2023

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :