



GOURNAY
SUR MARNE

Conseil municipal Séance du 28 mars 2024

Délibération n° 2024 - 27

Membres du Conseil municipal			
Total	présents	procurations(s)	absent(s)
29	25	4	0

Le 28 mars 2024 à 20 h 30, le Conseil municipal de Gournay-sur-Marne s'est réuni à l'Espace Alain-Vanzo sur convocation du 22 mars 2024 effectuée en application de l'article L 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Présents : M. Éric SCHLEGEL — M^{me} Agnès PONCELIN — M. Claude MAZARS — M^{me} Delphine SCHLEGEL — M. François CULEUX — M. François DAIRE — M^{me} Francine PEDRO — M. Francis DEFRANOUX — M. Éric FLESSELLES — M. Éric FOURNIER — M^{me} Claire HÉNIN — M. Alain HUGUET — M. Pierre HAGEMAN — M^{me} Corinne TANGUY — M. Serge ADALLA — M^{me} Nadège HUGUET — M. Alain GROSDÉ — M. Joël SOUSA — M. Jean-Pierre NOUVELON — M. Nicolas SERERO — M. Bruno AFONSO — M^{me} Stéphanie BARBARA VAGEON — M. Arnaud LOPEZ — M. Marc FARGEAU — M. François BOLLON.

Procurations : M^{me} Amélie GUILLOU donne pouvoir à M^{me} Francine PEDRO
M^{me} Manuela RAMIREZ donne pouvoir à M^{me} Nadège HUGUET
M^{me} Sylvie BELLAVOINE donne pouvoir à M^{me} Corinne TANGUY
M^{me} Stéphanie FUCHS donne pouvoir à M. Nicolas SERERO

L'assemblée élit pour secrétaire de séance, Madame Stéphanie BARBARA VAGEON.

OBJET : MISE EN ŒUVRE DE LA RÉFORME DE LA GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX – APPROBATION DE LA CONVENTION AVEC LE BAILLEUR IMMOBILIÈRE 3F

Monsieur le Maire expose,

En contrepartie des financements et garanties d'emprunts accordés à Immobilière 3F pour la réalisation de programmes de logements, la ville de Gournay-sur-Marne est titulaire de droits de réservation. Ce système de réservations permet d'obtenir la mise à disposition de logements nouvellement livrés ou remis à la location et la présentation de candidats à l'attribution de ces logements.

Jusqu'à présent, cette gestion dite « en stock » reposait sur l'identification des logements (adresse, étage, typologie, loyer) au sein d'une convention de réservation. Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, la durée des réservations correspond au délai de remboursement intégral des emprunts garantis augmenté de 5 ans.

La gestion en stock étant apparue comme un facteur de rigidité pour la gestion du parc social, la loi ELAN du 24 novembre 2018 a rendu obligatoire le passage à une gestion « en flux » annuel des différents contingents de réservation de logements sociaux. L'objectif visé par le passage général à une gestion en flux est ainsi d'optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée, en facilitant la mobilité résidentielle et la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés.

.../...

Les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux ont été fixées par décret du 20 février 2020 (échelle de la convention de réservation, calcul du flux, logements soustraits du flux, bilans, etc.). La loi relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de Simplification de l'action publique locale (3DS), a fixé au 24 novembre 2023 la date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation existantes. Cependant, les bailleurs sociaux, n'ayant pas signé à cette date l'accord qui les lie à l'État, ils n'étaient donc pas en capacité de fournir à la Ville leur convention bilatérale dans les temps.

Dans ce cadre, la Ville doit donc signer une convention bilatérale de réservation avec chaque bailleur social définissant les modalités de mise en œuvre des attributions pour les logements réservés. Les conventions devront faire l'objet d'un avenant chaque année pour tenir compte des nouvelles livraisons, des attributions déjà réalisées et des sorties de patrimoine.

Chaque convention portera sur l'ensemble du patrimoine du bailleur (logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL), des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'État (HBM, HLMO, ILM, ILN, etc.), ou des logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH. Pour les sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, seuls les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL seront pris en compte.

Toutefois, conformément aux dispositions du décret précité, pour les programmes neufs et les premières attributions, la convention bilatérale de réservation précisera les modalités de concertation entre le bailleur et le réservataire. En d'autres termes, les premières attributions de logements réservés resteront fidèles aux logements réservés en contrepartie des financements et garanties des emprunts.

Parallèlement, resteront gérées en stock les réservations des logements dits « spécifiques » (FJT, résidences sociales, résidences étudiantes, structures médico-sociales, structures d'hébergement...), les réservations de logements intermédiaires (PLI/LLI) ainsi que les réservations au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ou des établissements de santé.

Par ailleurs, le bailleur social disposera d'un volume de logements libérés qu'il ne proposera pas aux réservataires afin de répondre à des besoins précis. Ainsi, sont soustraits du flux distribué aux réservataires les logements nécessaires aux mutations, relogements dans le cadre d'opérations ANRU, de lutte contre l'habitat indigne ou de vente.

Le bailleur Immobilière 3F dispose d'un patrimoine de 51 logements à Gournay-sur-Marne dont 13 avec un droit de réservation pour la Ville. Le taux de rotation annuel moyen retenu au sein du parc du bailleur étant de 8,71 %, et au vu de la durée restante des conventions de garanties d'emprunt en cours, la Ville disposera donc d'un logement orienté par an.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles R441-5 et suivants ;

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 locatifs sociaux ;

VU le protocole régional francilien du 3 mars 2022 sur la mise en œuvre de la gestion en flux signé entre l'État, l'AORIF et Action Logement Services ;

VU la convention bilatérale de passage à la gestion en flux entre la Ville de Gournay-sur-Marne et le bailleur Immobilière 3F

CONSIDÉRANT que le passage à la gestion en flux est obligatoire pour continuer à bénéficier des droits de réservation des logements sociaux sur le territoire communal,

CONSIDÉRANT que la convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation de la Commune de Gournay-sur-Marne sur le patrimoine du bailleur social Immobilière 3F implanté sur le territoire communal, et des modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux ;

CONSIDÉRANT que les droits de réservation obtenus par la Commune en échange de garanties d'emprunt, d'apports fonciers ou de financements et contractualisés dans des conventions de réservation en stock sont au nombre de 13 ;

CONSIDÉRANT que la Commune doit établir une convention de réservation bilatérale avec chaque bailleur dont elle dispose des droits de réservation sur le territoire communal ;

CONSIDÉRANT que le bailleur Immobilière 3F a transmis un état des lieux des réservations et qu'un échange a eu lieu entre le bailleur et la Commune en date du 07/11/2023 ;

CONSIDÉRANT que le passage à la gestion en flux doit permettre la mise en œuvre des politiques d'attribution de la commune définies à l'échelle intercommunale dans le respect des différentes lois ;

CONSIDÉRANT que la convention de réservation bilatérale est signée pour une durée de trois ans de 2024 à 2026 et qu'un bilan doit être transmis chaque année par le bailleur avant le 28 février ;

CONSIDÉRANT que la gestion en flux est mise en application à partir du 1^{er} janvier 2024 en application de la loi 3DS, sauf pour le cas particulier des livraisons neuves dont la gestion se fait en stock à la première mise en service ;

DÉLIBÈRE

ARTICLE 1 : APPROUVE la convention bilatérale de passage à la gestion en flux à conclure entre la Ville de Gournay-sur-Marne et le bailleur Immobilière 3F.

ARTICLE 2 : AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention et ses avenants annuels.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal a adopté à l'unanimité.

SUFFRAGES EXPRIMÉS	29
POUR	29
CONTRE	0
ABSTENTIONS	0

Fait et délibéré en séance les jours mois et an susdits et ont les membres présents signés après lecture.

Le Maire,
Éric SCHLEGEL.



Certifiée exécutoire compte tenu
de la publication le : 02-04-2024

Le Maire,
Éric SCHLEGEL.

