



B1710-Direction de l'accueil du citoyen-Guichet unique

DELIBERATION N° D.2024.09.79 du Conseil municipal du 26 septembre 2024

Logements sociaux de la ville de Versailles. Passage de la gestion des logements sociaux en stock à la gestion en flux.

Date de la convocation : 19 septembre 2024
Date d'affichage : 27 septembre 2024
Nombre de conseillers en exercice : 53
Secrétaire de séance : M. Charles RODWELL
Rapporteur : M. Michel BANCAL

Président : Monsieur François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, Mme Pilar SALDIVIA, M. Michel BANCAL, M. Emmanuel LION, Mme Annick BOUQUET, M. François DARCHIS, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, Mme Anne-France SIMON, M. Charles RODWELL, M. Nicolas FOUQUET, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Bruno THOBOIS, Mme Muriel VAISLIC, Mme Corinne FORBICE, M. Alain NOURISSIER, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Arnaud POULAIN, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Christophe CLUZEL, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, M. Xavier GUITTON, M. Jean SIGALLA, Mme Corinne BEBIN, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Marie-Agnes AMABILE, Mme Marie BOELLE, M. Michel LEFEVRE, Mme Céline JULLIE, M. Moncef ELACHECHE, Mme Brigitte CHAUDRON, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, Mme Florence MELLOR, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, Mme Martine SCHMIT, M. Olivier DE LA FAIRE, M. Wenceslas NOURRY.

Absents excusés:

M. Fabien BOUGLE, Mme Anne-Lise JOSSET, M. Erik LINQUIER.
M. Jean-Yves PERIER (pouvoir à Mme Stéphanie LESCAR), Mme Ony GUERY (pouvoir à Mme Muriel VAISLIC), M. Gwilherm POULLENNEC (pouvoir à Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO), M. Pierre FONTAINE (pouvoir à M. Arnaud POULAIN), Mme Stephanie BELNA (pouvoir à M. Moncef ELACHECHE), Mme Béatrice RIGAUD-JURE (pouvoir à Mme Brigitte CHAUDRON), M. Thierry DUGUET (pouvoir à M. Philippe PAIN), Mme Sylvie PIGANEAU (pouvoir à Mme Florence MELLOR).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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 L.441-1, R.441-5 et R.441-5-3 ;
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (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 (3DS) ;
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 en vue de la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux en Ile-de-France signé le 3 mars 2022 entre le préfet de région Ile-de-France, l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF) représentant les bailleurs sociaux et Action Logement ;

Vu la délibération n° D.2024.06.12 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 25 juin 2024 portant sur l'approbation de la convention-cadre avec l'Union sociale pour l'habitat en Ile-de-France (AORIF) pour le passage à la gestion en flux des réservations de logements sociaux situés sur le territoire de la communauté d'agglomération et à la signature des conventions bipartites ou tripartites ;

- A la suite de la réforme législative introduite par la loi ELAN du 23 novembre 2018 susvisée, les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux sont modifiées et la gestion de ces droits en flux est généralisée.

Ainsi, les réservations de logements sociaux, obtenues en contrepartie de garantie d'emprunt ou de subvention de surcharge foncière, que la Ville a octroyées aux bailleurs sociaux, sont transformées en droits uniques.

Ces droits uniques sont calculés à partir du taux de rotation observé sur le territoire et de la durée de réservation restant à courir. Le taux de rotation obtenu est la moyenne du taux de rotation annuel des cinq dernières années sur le parc du bailleur social à l'échelle du territoire.

Il est à noter une particularité dans le cadre des programmes neufs : la première mise en location est établie sur la base de la gestion en stock. Les réservations sont ensuite transformées en droit unique dès la vacance suivante du logement. Le nombre de droits uniques sera actualisé chaque année en fonction des attributions, des nouveaux droits uniques acquis et de ceux qui arrivent à échéance.

- Afin d'accompagner cette évolution réglementaire, l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF) a proposé des modèles de convention, dont la finalité serait :

- de renforcer la fluidité en optimisant la concordance entre les logements proposés et la demande exprimée ainsi que de lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues du public cible du réservataire initial,
- de faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutation et en accompagnant les occupants,
- d'apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches et le traitement de leur demande,
- de faire émerger une gestion partagée de la demande entre les acteurs pour plus d'efficacité,
- d'assurer le pilotage et l'animation des modalités de gestion permettant une adéquation entre l'offre et la demande.

- Dans ce cadre, la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc a privilégié des conventions tripartites entre le bailleur, Versailles Grand Parc et la ville de Versailles lorsque le bailleur détient des conventions à la fois sur le territoire de Versailles Grand Parc et sur le territoire propre de la Ville.

Dans les autres cas, si seule la ville de Versailles détient des conventions avec le bailleur, une convention bipartite sera signée entre la Ville et le bailleur.

Les caractéristiques des droits uniques seront précisées dans chaque convention (typologie des logements, des financements, etc., en adéquation avec les logements comptabilisés en stock). Par équité, les modalités de comptabilisation du flux seront identiques à celles figurant dans les conventions signées entre les bailleurs et l'Etat.

Compte-tenu de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal d'autoriser M. le Maire à signer ces conventions susmentionnées tripartites (pour les conventions communes avec Versailles Grand Parc) ou bipartites.

Par conséquent, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil municipal :

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE

- 1) d'approuver les termes de la convention-type proposée par l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF) qui permettra la mise en place de la gestion en flux des réservations des logements locatifs sociaux sur le territoire de la ville de Versailles ;
- 2) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer les conventions bipartites entre la ville de Versailles et les bailleurs sociaux ou tripartites entre la Ville, les bailleurs sociaux et la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

M. le Maire soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil municipal.

Nombre de présents : 42

Nombre de pouvoirs : 8

Nombre de suffrages exprimés : 50 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 47 voix , 3 voix contre (Monsieur Jean SIGALLA, Madame Anne JACQMIN, Madame Céline JULLIE.)

Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.