

URBANISME – TRAVAUX ET LOGEMENTS

POINT 03– CONVENTION BILATERALE 2024-2026 DE GESTION EN FLUX DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DU CONTINGENT DU RESERVATAIRE VILLE DE MAROLLES-EN-BRIE

2 annexes

L'Etat, les communes, les collectivités locales et territoriales et Action logement participent à la production de logements sociaux. Ils sont nommés réservataires car en contrepartie de soutiens financiers, ils bénéficient d'un droit de réservation sur les logements ainsi financés. Ce droit de réservation s'exerce concrètement par la possibilité qui leur est offerte de proposer trois candidats à la Commission d'Attribution des Logements.

La ville de Marolles-en-Brie bénéficie de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en contrepartie de garanties d'emprunts et/ou de versement de subventions foncières au profit de bailleurs sociaux. Ces droits étaient jusqu'à présent gérés « en stock », c'est-à-dire par l'identification précise de chaque logement réservé au sein d'un programme de construction.

La loi 2018-1021 Evolution du logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018 vient modifier les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise une gestion en « flux annuel ». Cela signifie que la part des droits de réservation de la commune s'exprime en % des logements disponibles à la relocation.

Selon l'État, ce nouveau système de gestion en flux, qui conduit à supprimer le lien direct entre la réservation et un logement identifié, vise à favoriser la mixité sociale et la mobilité résidentielle, tout en permettant une transparence dans la gestion des attributions.

La mise en œuvre de ce nouveau dispositif nécessite la signature de conventions de réservation spécifiques qui doivent être signées entre les bailleurs sociaux et chacun de leurs réservataires sur un territoire donné.

Dans le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et d'animation du Protocole régional, il a été convenu de transformer l'ensemble des droits de suite existants (droits de réservation en contrepartie de la garantie d'emprunt) en un volume de droits uniques.

La méthode de calcul « Droits Uniques consiste à convertir les droits de suite (DS) en droits uniques (DU) avec une durée d'écoulement variable. Le nombre de DU à consommer par le réservataire annuellement est fixé par le bailleur, sur la base d'un taux de rotation estimé du parc de logement social, sur les 5 dernières années. Les nouveaux programmes de logements à venir de la Ville seront ainsi convertis en DU et augmenteront son pourcentage du flux annuel de logements orientés par le bailleur.

La présente délibération a pour objet d'approuver la convention cadre bilatérale de gestion en flux des logements locatifs sociaux pour la période 2024-2026, conforme au modèle en annexe 1 et de m'autoriser à signer cette convention avec chacun des bailleurs sociaux, dont la liste figure en annexe 2, dans les conditions exposées ci-dessus.

La commission Urbanisme – Travaux et Logements réunie le 05 décembre 2024 a émis un avis favorable/défavorable.

Il est demandé au conseil municipal de

ARTICLE 1 : APPROUVER la convention cadre bilatérale de gestion en flux des logements locatifs sociaux pour la période 2024-2026, conforme au modèle en annexe 1.

ARTICLE 2 : AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention et tous les actes afférents avec chacun des bailleurs sociaux, dont la liste figure en annexe 2, dans les conditions exposées ci-dessus.