

DÉPARTEMENT
DES
BOUCHES-DU-RHONE

MAIRIE
DE
BOUC BEL AIR

Code Postal 13 320

N°23.05.06

Présents	27
Pouvoirs	4
Absents Excusés	2

OBJET :
MISE EN PLACE DE
LA GESTION EN FLUX
DES LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX /
SIGNATURE DE
CONVENTIONS AVEC
LES BAILLEURS
SOCIAUX 13
HABITAT, LOGIREM,
CDC HABITAT,
UNICIL, SFHE, 3FSUD,
FAMILLE &
PROVENCE

L'an deux mille vingt-trois, le 20 novembre

Le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Richard MALLIÉ, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33

Date de convocation du Conseil Municipal : mardi 14 novembre

MEMBRES PRESENTS : Richard MALLIÉ, Mathieu PIETRI, Corinne LE MEUT, Yann PERTUISEL, Christine SICCARDI, Thomas BERGÈRE, Sophie SURACE, Stéphan PIERRACCINI, Maëva GAUTELIER, Joseph CASSARO, Roger MOSSÉ, Dominique BIECHE, François DENIAU, Evelyne LOUIS, Catherine BIENFAIT, Marie-Christine RODRIGUEZ, Marie-Pierre VITIELLO, Florian PARIS, Julien ESTERINI, Hervé CAYLA, René ALBERICCI, Philippe CANOBIO, Geneviève MARTIN, Saïd ACHACHE, Michèle DECHAUD, Hortense MALLIÉ, Julien BOULARD.

POUVOIRS : Véronique GARNIER à Mathieu PIETRI, Catherine FOULON à Corinne LE MEUT, Jean-François CAIRE à Yann PERTUISEL, Camille GAIDO à Christine SICCARDI.

ABSENTS EXCUSÉS : Pierre MARROC, Patricia COTTI.

Maëva GAUTELIER a été élue secrétaire.

Un nouveau cadre de pilotage des attributions de la gestion de la demande de logement social a été défini par plusieurs lois successives :

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014
- La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017
- La loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018
- La loi relative à la Différenciation, la Décentralisation et la Déconcentration (3DS) du 21 février 2022.

Dans ce contexte la Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP) a installé sa Conférence Intercommunale du Logement en 2017. Cette instance partenariale, co-présidée par l'EPCI et l'État, est chargée de définir les orientations en matière d'attribution de logement locatif social et de mettre en place les différents dispositifs réglementaires, tels que la gestion en flux des droits de réservation de logements sociaux.

La commune de Bouc Bel Air, qui a toujours suivi une politique volontariste en matière de construction de logements sociaux, a rempli ses engagements Triano pour tenter de sortir de l'état de carence imposé de manière froide et administrative par l'actuel gouvernement sans tenir compte des spécificités de notre territoire et encore moins de notre bonne volonté.

Envoyé en préfecture le 24/11/2023

Reçu en préfecture le 24/11/2023

Publié le

ID : 013-211300157-20231120-23_05_06-DE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

S²LO

Dans le cadre de ses constructions, financière des emprunts, d'un apport de terrain ou d'un financement, la commune a contracté des droits de réservation de logements sociaux auprès des bailleurs. Ces droits de réservation permettant de proposer des candidats demandeurs, en vue de l'attribution d'un logement social jusque-là identifiés par typologie, financement et programme communément appelés contingent Mairie.

La loi Elan a généralisé, pour l'ensemble des réservataires de logements locatifs sociaux, le passage à la gestion en flux au plus tard le 24 novembre 2023. Ainsi, les mises à disposition des logements ne porteront non plus sur des logements précédemment identifiés par le contingent prédéfini, mais sur un flux annuel de logement disponible à la location.

Le décret numéro 2020-145 du 20 février 2020 précise les modalités de cette mise en œuvre de la gestion en flux et non plus comme par le passé en stock.

Les objectifs visés par ce dispositif sont :

- Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc locatif social,
- Faciliter la mobilité résidentielle et favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés,
- Renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires pour une meilleure gestion des attributions au service de la politique du logement,
- Mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires dans les ménages concernés par les programmes de renouvellement urbain ou autres publics prioritaires.

Le passage à gestion en flux représente un enjeu fort entre les bailleurs et la commune de Bouc Bel Air en terme d'attentes tant sur le volume que sur la qualité des logements proposés à leurs publics.

Le travail préalable de longue haleine entre les bailleurs et la collectivité a permis de réinterroger l'état des réservations (nombre, typologie, type de financement, localisation...) et de définir les publics aujourd'hui les plus demandeurs sur la commune afin de les prioriser sur les futurs logements disponibles communaux.

Il a de plus contribué à la finalisation des différentes conventions de gestion en flux, fruit d'un travail collaboratif avec l'ensemble des acteurs engagés dans la démarche, qui sont aujourd'hui proposées à l'approbation du conseil municipal.

Le format type de cette convention a pour objet la garantie d'une simplicité et d'une meilleure lisibilité dans un monde du logement social toujours plus complexe, technocratique, anonyme pour le plus grand désespoir des demandeurs. Toutefois, le format définitif sera arrêté avec chaque bailleur et relèvera d'échanges et négociations bilatérales pour tenir compte des spécificités de chacun et des parcs de logements détenus.

Il se traduira par la signature par la commune d'une convention par bailleur (13 HABITAT, LOGIREM, CDC HABITAT, UNICIL, SFHE, 3FSUD, FAMILLE PROVENCE).

Un bilan des attributions, tant qualitativement que quantitativement, sera actualisé chaque année pour tenir compte de l'évolution du patrimoine des bailleurs (vente, réhabilitation, nouvelles constructions) et des besoins de la Ville en matière de logements.

L'aboutissement de cette démarche se traduira par la signature de nouvelles conventions entre la commune de Bouc Bel Air et chacun des bailleurs présents au gré des évolutions des programmes et de l'intérêt des bailleurs pour notre commune. Ces conventions, d'une durée de trois ans et révisables chaque année, fixeront les objectifs de réservation en flux annuel de logements et les modalités de calcul du flux.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation notamment les articles L.441-1 et R.441-5,
Vu le projet de convention de réservation de logement annexé à la présente,
Vu l'avis favorable des commissions compétentes,
Considérant qu'il convient de mettre en œuvre la gestion en flux des droits de réservation de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la commune de Bouc Bel Air au plus tard le 24 novembre 2023,
Vu l'avis favorable de la commission Ville nature du 10 novembre 2023,
Où l'exposé de Monsieur le Maire,
Après avoir délibéré,

A l'unanimité,

APPROUVE le nouveau dispositif de réservation de logements locatifs sociaux, conformément aux nouvelles dispositions réglementaires, énoncé dans la convention cadre ci-annexée.

ACCEPTE le principe de conclure des conventions de réservation de logements sociaux bilatérales avec tous les bailleurs implantés sur la commune de Bouc Bel Air, à savoir :
13 HABITAT, LOGIREM, CDC HABITAT, UNICIL, SFHE, 3FSUD, FAMILLE PROVENCE.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant, à signer lesdites conventions ainsi que tous les documents nécessaires à l'exécution de cette décision, et faire tout ce qui est nécessaire pour en poursuivre l'application.

Fait et délibéré en séance à Bouc Bel Air, les mois et an susdits
Pour copie conforme.

Envoyé en préfecture le 24/11/2023

Reçu en préfecture le 24/11/2023

Publié le



ID : 013-211300157-20231120-23_05_06-DE