

Envoyé en préfecture le 23/11/2023

Reçu en préfecture le 23/11/2023

Publié le 24/11/2023

ID : 013-211300637-20231115-182_2023-DE



MAIRIE DE MIRAMAS

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU**

**DEPARTEMENT
DES
BOUCHES-DU-RHONE**

**CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE
MIRAMAS**

**ARRONDISSEMENT
D'ISTRES**

Séance du 15 novembre 2023

n°182-2023

OBJET :

Passage en flux des réservations des logements sociaux – Approbation de la convention type à signer entre la ville de Miramas et chaque organisme locatif social

L'An deux mille vingt-trois et le quinze novembre à dix-huit heures,

Le Conseil municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire.

Sous la présidence de **Monsieur Frédéric VIGOUROUX, Maire**

Etaient présents : Mesdames et Messieurs,

Frédéric VIGOUROUX – Anne-Marie GACHON – Gérald GUILLEMONT – Laëtitia DEFFOBIS – Jacques BAUDOUX – Paulette ARNAUD – Eric MARCHESI – Anne-Marie CHAYOT – Christian PEYRO – Olivier JULIEN – Géraldine BUTI – Daniel HIGLI – Monique TRINQUET – Maryse RODDE – Fernande REYNAUD – Bernard GOUDILIERE – Serge CIZABUIROZ – Christiane LEYDER – Jean-Luc SANCHE – Brigitte CONTE – Thierry QUERE – Martine ARFI – Christophe CAILLAULT – Ali BOUZELMAT – Margarita ACKE MELO – Hatab JELASSI – Nadia ALI – Romain TONUSSI – Gérard GERON – Errol FERRER

Etaient représentés : Mesdames et Monsieur,

Fadela AOUMMEUR par Paulette ARNAUD
Régine SONZOGNI par Daniel HIGLI
Jérémy PARDIES par Laëtitia DEFFOBIS
Viviane ROYER par Romain TONUSSI

Etait absent : Monsieur,

Nicolas Franck CHALENDAR

Secrétaire de séance : Madame Laëtitia DEFFOBIS

VOTE :

POUR :

32 (30 « Pour Miramas » +
2 « Le Renouveau pour
Miramas »)

POUR :

2 (2 « Miramas avec
vous »)

OBJET : Passage en flux des réservations des logements sociaux – Approbation de la convention type à signer entre la ville de Miramas et chaque organisme locatif social

I - Le contexte :

Les modalités de gestion de la demande de logement social et de la politique d'attribution ont été modifiées par plusieurs textes législatifs depuis 2014. Parmi ces évolutions, il est à noter la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations dès le 24 novembre 2023.

La ville de Miramas compte environ 4 500 logements locatifs sociaux et familiaux, appartenant à des organismes HLM. Environ 200 lui sont réservés en contrepartie des subventions et des garanties d'emprunt accordées aux bailleurs lors de la réalisation de logements sociaux.

Ces réservations concernent le patrimoine de 9 bailleurs sociaux présents sur la commune. Lorsqu'un logement est libéré, le bailleur social s'adresse au réservataire concerné (Etat, Métropole, Action logement, Commune, Département) pour solliciter la désignation de candidats. Le bailleur fait cette désignation en direct pour ses logements libres de réservation.

Les conventions de réservations étaient jusqu'à présent gérées en stocks, c'est-à-dire que les logements ainsi réservés étaient individuellement identifiés. Le droit de réservation ne pouvait s'exercer que lorsque le logement en question se libérait. Les conventions de réservations ont des durées de 35 à 40 ans. Au cours de cette période, il se peut que les caractéristiques des logements réservés ne correspondent plus aux profils et aspirations des demandeurs.

Une gestion en flux permet d'apporter de la souplesse dans la gestion des réservations, afin de répondre au mieux aux évolutions des besoins des réservataires et aux obligations d'attributions des bailleurs.

Le réservataire se verra octroyer une part annelle des logements libérés, au prorata des droits de réservations acquis.

II- Le Projet : passer à la gestion en flux des réservations

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations des logements locatifs sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux et impose à chaque organisme de logement social de signer avec chaque réservataire d'ici le 24 novembre 2023 une convention de réservation. La gestion en flux des réservations, qui se substitue à la gestion en stock, vise à rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande, et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part, et des objectifs de mixité sociale d'autre part.

En effet, les logements ne sont plus « identifiés » par réservataire, c'est le bailleur qui définit vers quel réservataire il oriente tel ou tel logement. En amont de l'orientation des logements, un certain nombre de logements (définis par les textes) sont ôtés par le bailleur et donc « exclus du flux ».

La ville de Miramas signe avec chaque bailleur social auprès duquel elle a des réservations, une convention relative à la gestion en flux de ces réservations. A Miramas, les bailleurs concernés sont : CDC HABITAT, ERILIA, LOGIREM, UNICIL, FAMILLE ET PROVENCE, ICF MEDITERRANEE, OUEST PROVENCE HABITAT, 13 HABITAT, 3FSUD.

Chaque convention précise :

- le patrimoine social concerné par la convention (assiette du flux)
- les modalités opérationnelles de décompte du flux
- le taux affecté au réservataire : Etat (30% du flux annuel total de logements du bailleur), la Métropole et la Ville de Miramas (taux constaté sur le patrimoine du bailleur lors de la phase d'inventaire, selon le tableau ci-dessous)

- les dispositions spécifiques aux programmes neufs
- les modalités de gestion des réservations et des attributions
- Les conventions sont conclues pour 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2024.
- A l'issue des conventions, un travail sera engagé avec les partenaires sur les modalités et échéances de révision de ces taux, pour prendre en compte les évolutions du patrimoine et des réservations, en particulier sur les mises en service.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la convention type de passage à la gestion en flux des réservations à signer entre la ville de Miramas et chaque organisme locatif social, jointe en annexe ;
- d'autoriser Monsieur Le Maire à signer lesdites conventions et tout document y afférent.

**LE CONSEIL MUNICIPAL
LE RAPPORTEUR ENTENDU**

Après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** la convention type de passage à la gestion en flux des réservations à signer entre la ville de Miramas et chaque organisme locatif social, jointe en annexe.
- **AUTORISE** Monsieur Le Maire à signer lesdites conventions et tout document y afférent.

Ainsi fait et délibéré à Miramas, les jour, mois et an susdits.

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de la date de publication le : 24/11/2023

Le Maire

Acte signé le 16 novembre 2023

Frédéric VIGOUROUX

Conformément à l'article R421-5 du Code de Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le cas échéant, la saisine pourra notamment s'effectuer par voie de dématérialisation depuis le site internet www.telerecours.fr