

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
ARRONDISSEMENT D'ISTRES

MAIRIE DE FOS-SUR-MER

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

NOMBRE DE MEMBRES
EN EXERCICE : 33

L'an deux mille vingt-trois et le vingt-cinq septembre à 18 heures 00,

NOMBRE DE MEMBRES
PRESENTS : 23

Le Conseil Municipal de la Commune de FOS-SUR-MER s'est réuni en l'Hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur René RAIMONDI, Maire;

NOMBRE DE SUFFRAGES
EXPRIMES : 31

Etaient présents :

DATE DE LA CONVOCATION :
19 septembre 2023

Mesdames et Messieurs Philippe POMAR, Anne-Caroline WALTER CIPREO, Monique POTIN, Nicolas FERAUD, Mariama KOULOUBALY-ABELLO, Christian PANTOUSTIER, Cédric ALOY, Adjoints

DELIBERATION N° 2023-78

Daniel HUMBLET, Hervé GAMES, Michèle HUGUES, Jean-Yves DUBOC, Richard GASQUEZ, Jean-Philippe MURRU, Christine CARTON, Laurence LE BIAN, Thierry MEGLIO, Nathalie D'AMELIO BENGUERRACH, Anne BACHMAN, Jean-Marc HESSE, Philippe MAURIZOT, Jean FAYOLLE, Joëlle BARBIER, Conseillers municipaux.

OBJET :
**ACTUALISATION DE LA
METHODE DE GESTION DES
DROITS DE RESERVATION DE
LOGEMENTS SOCIAUX AVEC
LES BAILLEURS SOCIAUX –
PASSAGE DE LA GESTION DE
STOCK EN GESTION EN FLUX**

Procurations étaient données à :

Cédric ALOY par Philippe TROUSSIER,
Philippe POMAR par Pascale BREMOND,
Daniel HUMBLET par Jeanine PROST,
Nicolas FERAUD par Marie-José GRANIER,
Mariama KOULOUBALY-ABELLO par Sonia BOUCHOUL,
Christian PANTOUSTIER par Jean-Michel LEROY,
Jean-Marc HESSE par Isabelle ROUBY,
Philippe MAURIZOT par Angélique HUMBERT,

Etaient absents :

Jacky CHEVALIER,
Christine GREUSE,

Secrétaire de Séance :

Laurence LEBIAN, conseillère municipale

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et ses articles L.301-3, L.301-5-1, L.301-5-2, L.321-1-1, R.441-5-1-1,
Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,
Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, et notamment le XIII de l'article 61,
Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),
Vu la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et la Citoyenneté (EC),
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 pour l'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,

Considérant qu'un logement social est construit avec une aide de la collectivité publique directe (subventions) ou indirecte (dispositifs fiscaux). Que les personnes morales réservataires (collectivités locales, État, Action Logement, employeurs...) peuvent ainsi contracter des droits de réservation de logements sociaux auprès des organismes de logement social en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie d'emprunt. Que ces droits s'exercent lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. Que ces droits de réservation sont formalisés dans une convention de réservation signée par le bailleur social et le réservataire qui définit les modalités pratiques de la mise à disposition des logements du parc social, ainsi que les droits et obligations de chaque signataire (typologie de logements, communication, délais, suivi, etc.).

Considérant que la commune de Fos-sur-Mer est réservataire de logement sociaux sur son territoire.

Considérant que jusqu'à présent, la gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux répondait à une logique de stock, c'est-à-dire une réservation de logements identifiés dans des programmes qui lorsqu'ils sont libérés ou livrés sont mis à disposition du réservataire pour être proposé aux administrés.

Or, considérant que cette pratique est apparue comme un facteur de rigidité pour la gestion du parc social alors que les caractéristiques de ce parc, le profil des demandeurs, les obligations en matière de logement en faveur des publics prioritaires et les objectifs de mixité sociale évoluent.

Considérant que c'est ainsi que la loi pour l'Évolution du Logement, de L'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018 a généralisé, pour l'ensemble des réservataires de logements locatifs sociaux, le passage à la gestion en flux qui devient obligatoire.

Considérant que les objectifs visés par ce dispositif sont notamment :

- 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 ;

Considérant que la date initialement fixée pour mettre en place cette méthode de gestion en flux était le 24 novembre 2021, la loi relative à la Différenciation, la Décentralisation et la Déconcentration (3DS) du 21 février 2022 ayant fixé une nouvelle date butoir au 24 novembre 2023.

Considérant que le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 précise les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux.

Considérant que cette gestion en flux porte sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur à l'échelle du département ou de la collectivité lorsque celle-ci dispose de droits de réservation. Que les réservations portent ainsi sur un flux annuel de logements disponibles à la location.

Considérant qu'au regard de la forte demande de logements sociaux exprimée sur la Commune de Fos-sur-Mer, le mode de gestion en flux devrait permettre une meilleure fluidité et lisibilité des attributions. Que le passage à la gestion en flux représente ainsi un enjeu fort entre les bailleurs et la Commune de Fos-sur-Mer en terme d'attentes tant sur le volume que sur la qualité des logements proposés à leurs publics

Considérant que l'aboutissement de cette démarche doit se traduire par la signature de nouvelles conventions entre la Commune et chacun des bailleurs présents sur son territoire.

Considérant que dans ce cadre, il y a lieu de conclure de nouvelles conventions de réservation des logements avec les bailleurs, ces conventions, d'une durée de 3 ans et révisables chaque année, fixeront les objectifs de réservation en flux annuel de logements et les modalités de calcul du flux (et fixeront un pourcentage de logements proposés à la Commune sur l'ensemble des logements qui se libéreront sur son territoire sur lequel elle possédait déjà des droits de réservation).

Considérant qu'un bilan des attributions, tant qualitatif que quantitatif, sera réalisé annuellement par les bailleurs et l'état des réservations de logements sera actualisé chaque année pour tenir compte de l'évolution du patrimoine des bailleurs (ventes, démolitions, constructions nouvelles).

Où l'exposé des motifs rapporté par Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

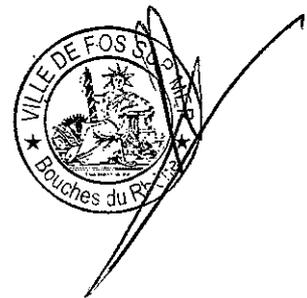
1. **PREND ACTE DE** l'actualisation de la méthode de gestion des droits de réservation de logements sociaux avec les bailleurs sociaux – passage de la gestion de stock en gestion en flux.
2. **AUTORISE** le Maire à négocier et signer les nouvelles conventions entre la Commune et chacun des bailleurs sociaux présents sur son territoire dans le cadre de la mise en place de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux.

3. AUTORISE Monsieur le Maire à signer la présente délibération.

**ADOPTÉE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS**

Fait à FOS-SUR-MER, le 25 septembre 2023

**Le Maire
René RAIMONDI**



La présente délibération peut faire l'objet d'une action en annulation totale ou partielle :

- soit dans les deux mois suivant sa date de publication au recueil des actes administratifs, par recours gracieux adressé à Monsieur le Maire de Fos-sur-Mer, Hôtel de Ville avenue René Cassin 13270 Fos-sur-Mer,
- soit par un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille, 31 rue Leca, 13002 Marseille, 04 91 13 48 13

Le requérant peut également saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site Internet www.telerecours.fr.

En cas de notification de rejet du recours gracieux, ou à l'issue du silence gardé pendant deux mois par l'Administration saisie du recours, le requérant disposera de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille, 31 rue Leca, 13002 Marseille.