

Département des Bouches du Rhône

Arrondissement d'Aix en Provence

N° 2023\_7\_14

**Objet : Approbation de la convention type de réservation des logements locatifs sociaux entre la commune de la Fare les Oliviers et les bailleurs sociaux du territoire dans le cadre du passage d'une gestion "en stock" vers une gestion "en flux"**

**VOTE  
UNANIMITE**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Extrait du Registre des Délibérations du

Conseil Municipal de la Commune de

**LA FARE LES OLIVIERS**

**Séance du 23 novembre 2023**

L'an deux mille vingt-trois et le vingt-trois du mois de novembre à 18 heures 30, le Conseil Municipal de La Fare-les-Oliviers, a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire, conformément à l'article 48 de la Loi du 5 Avril 1884.

Etaient présents à cette assemblée : Tous les Conseillers Municipaux à l'exception de

Absents excusés donnant pouvoir :

Mme Silvia BARATA à Mme Laurence ROSMARINO

M. Christophe AGARD à M. Joël YERPEZ

Mme GIORSETTI Marie-Laure à Mme Claude BAUMANN

M. Christian LAFORCE à M. Patrice MARTIN

Mme Christine VALLET à Mme Céline DELOUS

Mme Hinda DAHMAN à M. Gérard CRUZ

Absent excusé :

M. Stéphane SARDA

Secrétaire de la séance : Mme Chantal GARCIA

## **Approbation de la convention type de réservation des logements locatifs sociaux entre la commune de la Fare les Oliviers et les bailleurs sociaux du territoire dans le cadre du passage d'une gestion "en stock" vers une gestion "en flux"**

Un nouveau cadre de pilotage des attributions et 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 réservations de logements sociaux.

La commune de la Fare les Oliviers, au regard de ses obligations liées à la loi SRU dispose de 238 logements sociaux au 1er janvier 2022.

Dans le cadre de ces constructions, en contrepartie d'une garantie 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 jusqu'à identifié par typologie, financement et par programme.

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 identifiés mais sur un flux annuel de logements disponibles à la location.

Le décret N° 2020-145 du 20 février 2020 précise les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux.

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 dont les ménages concernés par les programmes de renouvellement urbain ANRU, ORCOD ou en LHI.

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

Le travail préalable 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 à prioriser pour les logements qui seront mis à disposition de la commune.

Il a de plus contribué à la finalisation de la convention de gestion en flux, fruit d'un travail collaboratif avec l'ensemble des acteurs engagés dans la démarche.

Le format type de cette convention a pour objet la garantie d'un bailleur et de la commune. Toutefois, le format définitif sera arrêté avec chaque bailleur et les négociations bilatérales.

Il se traduira par la signature par la commune d'une convention par bailleur présent sur le territoire communal.

Un bilan des attributions, tant qualitatif que quantitatif, sera réalisé annuellement par les bailleurs avec la commune. L'état des réservations de logements sera actualisé chaque année pour tenir compte de l'évolution du patrimoine des bailleurs (ventes, démolitions, constructions nouvelles) et des besoins de la commune en matière de logement.

L'aboutissement de cette démarche se traduira par la signature de nouvelles conventions entre la commune et chacun des bailleurs présents sur son territoire. 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.

## 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,

L'exposé de son rapporteur entendu et après en avoir délibéré,

**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 la Fare les Oliviers,

**AUTORISE** Monsieur le Maire 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 Mairie, les jours, mois, et an susdits.

Le Maire

Olivier



La secrétaire de séance

Chantal GARCIA