

3.2

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : LOGEMENT

Convention de gestion en flux des droits de réservation de logements locatifs sociaux – OPH de la CAPA.

Le Maire, sur proposition du 1^{er} Adjoint délégué au logement et au foncier, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant.

Considérant que les collectivités territoriales peuvent contracter des droits de réservation de logements locatifs sociaux (LLS) auprès des organismes de logement social (OLS) en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, une convention de réservation est obligatoirement signée entre la collectivité bénéficiaire (dénommé le réservataire) et l'OLS.

Jusqu'à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), ladite convention de réservation pouvait prévoir une gestion des contingents de LLS soit en stock soit en flux.

La gestion en stock, qui consiste à reconnaître un droit de réservation sur un logement physiquement identifié, est apparue être un facteur de rigidité pour l'attribution du parc social. Dans ce cadre, la mise à disposition d'un logement au réservataire est en effet conditionnée à la libération d'un logement relevant de son contingent. Certains contingents, ceux présentant les taux de rotation les plus faibles, sont alors largement défavorisés.

De ce fait, la loi ELAN a généralisé la gestion en flux. Les réservations de LLS porteront désormais sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'OLS, dont les modalités de calcul sont fixées par décret.

Cette réforme s'appliquera obligatoirement le 24 novembre 2023 à toutes les réservations de LLS - quel que soit le territoire et le réservataire. Seuls les logements réservés notamment au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure et des établissements de santé demeurent gérés en stock, en raison des contraintes professionnelles de leurs personnels.

La convention de réservation est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire concerné, en fonction des mises en service de programmes intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

Pour mettre en œuvre cette évolution législative, une mise en conformité des conventions de réservation conclues entre les OLS et leurs réservataires est nécessaire. Chaque OLS est tenu de transmettre - avant le 24 novembre 2023 - les nouvelles conventions signées au préfet de département et au président de l'établissement public de coopération intercommunale ; à défaut, et jusqu'à la conclusion entre les parties d'une convention conforme, les logements précédemment réservés en stock peuvent s'ajouter au flux annuel du contingent préfectoral.

Il est ainsi demandé au Conseil Municipal d'approuver le projet de convention de gestion en flux des droits de réservation de logements locatifs sociaux proposé par l'OPH de la CAPA, ci-annexé.

A la suite du rapport qui vous est soumis, il est ainsi demandé au Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et plus particulièrement ses articles L.2122-21 et L.2221-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles R 441-5 et suivants,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant 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,

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux,

Vu le projet de convention de gestion en flux des droits de réservation proposé par l'OPH de la CAPA ci-annexé,

- ✚ d'approuver le projet de convention de gestion en flux des droits de réservation de logements locatifs sociaux proposé par l'OPH de la CAPA, ci-annexé.
- ✚ d'autoriser le Maire ou son représentant à signer cette convention et tout autre document s'y afférent.