

Séance du 23 mai 2024

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Approbation de la convention bilatérale avec les bailleurs sociaux dans le cadre du passage à la gestion en flux des contingents de réservation de logements sociaux

Rapporteur : Roselyne Holuigue-Lerouge

En contrepartie des financements et garanties d'emprunts accordés aux bailleurs sociaux pour la réalisation ou la réhabilitation de programmes de logement, la ville de Sceaux est titulaire de droits de réservation, au même titre que d'autres institutions également financeurs de l'investissement de construction (Action Logement, Etat, Région, Département, Etablissement public territorial...).

Ce système de réservation permet d'obtenir la mise à disposition de logements nouvellement livrés ou remis à la location et la présentation par la ville de candidats à l'attribution de ces logements.

Cette gestion, jusque-là faite « en stock », repose sur l'identification des logements au sein d'une convention de réservation avec un fléchage précis. Conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, la durée des réservations correspond au délai de remboursement intégral des emprunts garantis augmenté de 5 ans. Avec la gestion en stock, le logement est toujours remis au même réservataire.

Prévue par la loi ELAN du 24 novembre 2018 et complétée par le décret du 20 février 2020, renforcée par la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS), la gestion en flux vise à apporter davantage de souplesse dans la gestion du parc social, de faciliter la mobilité résidentielle et de favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des publics défavorisés et cela en lien avec les objectifs fixés par la conférence intercommunale du logement (CIL) puisque le réservataire pourra formuler une demande au bailleur pour répondre à un besoin précis.

Avec la mise en place de la gestion en flux comme unique système, le bailleur devra à la libération d'un logement désigner le réservataire auquel il attribue le congé et cela dans le respect des conditions figurant dans les conventions de réservation nouvellement conclues par les bailleurs présents sur la ville et encore dépositaires de droits de réservation.

Le calcul est établi sur la base des logements mis en location l'année précédente, à l'exclusion des programmes neufs qui font l'objet d'une première attribution. En effet, pour les programmes neufs et les premières attributions, la remise des logements par le bailleur sera établie par réservataire, comme par le passé, et dans les mêmes conditions que celles prévues en contrepartie des financements et garanties des emprunts.

La gestion en flux concerne uniquement les logements sociaux ordinaires dits familiaux. Resteront gérées en stock les réservations des logements dits « spécifiques » (FJT, résidences sociales, résidences étudiantes, structures médico-sociales, structures d'hébergement...), les réservations de logements intermédiaires (PLI/LLI) ainsi que les réservations au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ou des établissements de santé.

Par ailleurs, le bailleur social disposera d'un volume de logements libérés, estimé à 30% de son parc, qu'il ne proposera pas aux réservataires. En effet, le bailleur doit prioritairement répondre aux mutations de locataires au sein de son parc de logements, ainsi qu'aux relogements dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, dans le cadre de la protection d'occupants concernés par l'habitat indigne, ou encore dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux.

La gestion en flux se déploiera sur le parc social à Sceaux au cours de l'année 2024 après la signature de nouvelles conventions avec chacun des bailleurs concernés.

La ville de Sceaux a acquis 101 droits de réservation en stock, dits « droits de suites », au sein du patrimoine des 4 bailleurs sociaux implantés sur le territoire, soit RATP Habitat, Sceaux Bourg-la-Reine Habitat, Hauts-de-Seine Habitat et SEQENS.

La gestion en flux prévoit la transformation de l'ensemble des droits de suite existants en un volume de droits uniques permettant de répartir le flux.

Le volume de droits est déterminé en prenant en compte la durée restant des réservations et le taux de rotation afin d'identifier le nombre de locataires potentiels selon la durée restante.

Le volume de droits uniques évolue dans le temps. Il diminue au fur et à mesure de sa consommation et est augmenté à chaque nouvelle acquisition de droits lors de livraisons neuves ou en contrepartie de subventions accordées pour la construction ou la réhabilitation de patrimoine.

Au 1^{er} janvier 2024, les réservations acquises et le nombre de droits annuels se répartissent comme suit :

Bailleurs présents à Sceaux	Nb logements concernés par bailleur (<i>hors résidence étudiante</i>)	Droits de suite acquis	Nombre de droits annuels prévisionnel
RATP	27	6	<1
SBLRH	841	43	2
HDSH	728	2	<1
SEQENS	293	50	2

Ces droits sont susceptibles d'évoluer en fonction de nouvelles livraisons et/ou de concours apportés par la Ville.

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir approuver la convention bilatérale avec les bailleurs sociaux relative au passage à la gestion en flux des contingents de réservation de logements sociaux et d'autoriser le maire à signer les conventions avec chacun des bailleurs sociaux implantés sur la ville de Sceaux.