



EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil Municipal
séance du 5 décembre 2023

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	qui ont pris part à la Délibération
45	45	41

**2023 - 228 CONVENTION DE GESTION DE FLUX DES DROITS DE RESERVATION
DES LOGEMENTS SOCIAUX
APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE**

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 28 novembre 2023, s'est réuni le mardi 5 décembre 2023 à 14h30 au Palais des Congrès, salle Gérard PHILIPPE, sous la présidence de Monsieur Jérôme VIAUD, Maire.

PRESENTS : Monsieur Jérôme VIAUD, Maire et Mesdames et Messieurs les Adjoints :

Valérie COPIN, Christophe MOREL, François ROUSTAN, Catherine BUTTY, Gilles RONDONI, Claude MASCARELLI, Nicolas DOYEN, Nicole NUTINI, Ali AMRANE, Murièle CHABERT, Cyril DAUPHOUD, Anne-Marie DUVAL, Jean-Marc GARNIER, Dominique BOURRET, Marie CHABAUD, Roger MISSENTI, Philippe BONELLI, Annie OGGERO-MAIRE, Serge PERCHERON, Laurence COSTE, Richard KISS, Franck BARBEY, Jeannette GISQUET, Jean-Pierre BICAIL, Jocelyne BUSTAMENTE, Jean-François LAPORTE, Stéphanie MANDREA, Charles FERRERO, Levanna CALATAYUD, Alexandre GAIFFE, Magali CONESA, Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL, Mékia Noura ADDAD, Bernard BRUNEAU.

PART EN COURS DE SEANCE :

/

PART EN COURS DE SEANCE SANS PROCURATION :

/

ABSENTS EXCUSES :

Madame Aline BOURDAIRE
Monsieur Pascal PELLEGRINO

Marie-Madeleine GUALLINO
Madame Mélanie ZARRILLO
Madame Karine GIGODOT
Monsieur Paul EUZIERE

ABSENTS EXCUSES SANS PROCURATION :

Madame Myriam LAZREUG
Monsieur Stéphane CASSARINI
Monsieur Patrick ISNARD

ABSENT SANS PROCURATION :

Monsieur Jean-Paul CAMERANO

ARRIVE EN COURS DE SEANCE :

Monsieur Ali AMRANE
(Prend part aux délibérations N°232 à N°267)

PROCURATION :

Madame Aline BOURDAIRE à Madame Valérie COPIN
Monsieur Ali AMRANE à Madame Catherine BUTTY
Monsieur Pascal PELLEGRINO à Monsieur François ROUSTAN
Marie-Madeleine GUALLINO à Monsieur Christophe MOREL
Madame Mélanie ZARRILLO à Monsieur le Maire
Madame Karine GIGODOT à Nicolas DOYEN
Monsieur Paul EUZIERE à Madame Magali CONESA

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil. Madame Valérie COPIN ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté le procès-verbal de la séance du 7 novembre 2023.

En vertu de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire donne lecture des décisions prises en application de la délégation qui lui a été consentie par délibération n° 2020-26 du 28 mai 2020 en ce qui concerne l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Questions retirées à l'ordre du jour :

- | | |
|-------------------|--|
| 2023 - 239 | VALLON DE CAMPEROUSSE
ACQUISITION A L'EURO SYMBOLIQUE PAR LA COMMUNE
DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION DX N° 141 |
| 2023 - 240 | VALLON DE CAMPEROUSSE
ACQUISITION A L'EURO SYMBOLIQUE PAR LA COMMUNE
DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION DX N° 142 |

DU 5 DÉCEMBRE 2023

**CONVENTION DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX
APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE**

RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT

En contrepartie des contributions qu'elle a apportées en faveur de la production du logement social, la commune de Grasse dispose de droits de réservation de logements locatifs sociaux dans le parc des bailleurs sociaux. La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 généralise la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux, jusqu'alors gérés en stock. Cette évolution impose de ce fait une mise en conformité des conventions de réservation, en cohérence avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du Pays de Grasse. Sa mise en application se traduit par la conclusion bilatérale de conventions de gestion en flux des droits de réservation entre réservataires et organismes du logement social. Il est ainsi proposé de valider les termes des projets de conventions établies avec chaque bailleur disposant d'un patrimoine dont la commune est réservataire et d'en autoriser la signature.

INCIDENCE BUDGETAIRE

SERVICE GESTIONNAIRE	IMPUTATION BUDGETAIRE	MONTANT
AMENAGEMENT	Sans incidence	

Monsieur le Maire expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite ELAN) ;

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

Vu le document-cadre d'orientations et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) approuvée par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du Pays de Grasse du 2 mars 2023, et par délibération du Conseil Communautaire du 6 avril 2023 ;

Considérant la loi ELAN et le décret n° 2020-145 modifiant les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et posant le principe de la gestion en flux annuel. Jusqu'alors, les droits de réservation de logements sont encadrés par des conventions de gestion dites "en stock" ; à ce titre, les logements mis à disposition du réservataire sont référencés au sein d'un programme immobilier. Ce mode de gestion "en stock" du contingent consiste à identifier des logements qui, lorsqu'ils sont libérés ou livrés, sont mis à la disposition du réservataire afin qu'il puisse proposer des candidats sur ces logements. A contrario, la gestion en flux porte sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur à l'échelle du territoire – communal pour la commune réservataire, intercommunal pour l'EPCI, départemental pour l'Etat et Action Logement. Les réservations portent sur un flux annuel de logements disponibles à la location.

Considérant les objectifs poursuivis par le passage à la gestion en flux consistant à :

- renforcer la fluidité, en faisant mieux correspondre la proposition de logement à la demande exprimée, et lever de ce fait les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondraient pas aux demandes émanant du contingent réservataire initial,
- faciliter les parcours résidentiels, en favorisant notamment les demandes de mutation,
- renforcer les partenariats, faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions au service de la politique du logement.

Considérant les orientations de la CIL et les engagements figurant dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) du Pays de Grasse en matière d'attributions de logements sociaux.

Considérant les droits de réservation acquis par la commune de Grasse sur les programmes de logements sociaux, désormais traduits en flux annuel de logements portant sur l'ensemble du patrimoine du bailleur à l'échelle communale. Ce pourcentage est appliqué au volume de logements estimé à la location au cours de l'année. Ainsi, ce ratio constitue l'objectif du bailleur vis-à-vis du réservataire et sera réactualisé chaque année.

Considérant le passage de la gestion en flux impliquant transparence et information. A cet effet, un bilan sera réalisé chaque année par les bailleurs et transmis aux réservataires. Ces éléments devront faire l'objet d'un examen et d'un avis de la Conférence Intercommunale du Logement, restant l'instance centrale de suivi de la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation.

Considérant les projets de conventions établies entre la commune de Grasse et les bailleurs disposant, dans leur parc, de logements dont elle est réservataire, et précisant les modalités de gestion des droits de réservation prenant effet le 1^{er} janvier 2024, pour une durée de 3 ans.

Aussi, une convention par bailleur sera établie avec la commune ; elle comprend 9 articles et 3 annexes, dont :

L'article 2 « Composantes du flux (bases de calcul de l'assiette et estimation du flux) » précise :

- les logements intégrés à l'assiette de calcul,
- ceux qui en sont exclus - tels que notamment les logements des structures médico-sociales, ceux voués à démolition, ceux réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure, les logements des programmes faisant l'objet d'une opération de vente, etc. ;
- puis ceux qui sont soustraits de l'assiette de référence – tels que notamment les logements dédiés au relogement des opérations de rénovation urbaine, de lutte contre l'habitat indigne (LHI) ou les logements permettant de satisfaire les demandes de mutation à l'intérieur du parc social du bailleur.

L'article 3 « Objectif et détermination du flux de logements » précise le mode de calcul du flux, son actualisation, les modalités d'orientation et de mise à disposition du logement.

Les articles 4 et 5 encadrent les « Modalités de gestion de la réservation » et celles relatives à la « Proposition et attribution de logement – CALEOL ». Dans l'article 4.2, il est notamment précisé que lors de la 1^{ère} mise en location d'un nouveau programme, le nombre de logements proposé au réservataire est proportionnel aux droits acquis. Il est par ailleurs rappelé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux et que les réservations sont alors gérées en stock.

L'article 6 « Evaluation du dispositif » précise les points d'étape prévus, et plus précisément la 1^{ère} année. Ces bilans pourront permettre de réajuster les objectifs, le cas échéant.

L'annexe 1 détermine le volume prévisionnel des logements mis à disposition du réservataire commun de Grasse par le bailleur dans son patrimoine, pour l'année 2024. Afin de déterminer le nombre de logements mis à disposition de la commune de Grasse, le bailleur renseignera annuellement le tableau.

a	Nombre de logements concernés par le flux au 1^{er} janvier de l'année N (selon l'état des lieux ou données RPLS N-1)	[...]
b	Logements identifiés comme n'étant pas légalement dans l'assiette (PLI, démolitions, ventes, etc...)	[...]
c	Assiette du flux (a) – (b)	[...]
d	Taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire, ou moyenne des 3 dernières années si aucune libération en N-1 (dans l'assiette)	[...]
e	Flux annuel estimé (c) x (d)	[...]
f	Logements soustraits du flux : mutations internes	[...]
g	Logements soustraits du flux : relogements dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, ANRU, ORCOD ou LHI	[...]
h	Estimation du nombre de logements dans l'assiette du flux (e)-(f)-(g)	[...]
i	Part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire (taux de réservation)	[...]
j	Nombre de logements estimé à disposition du réservataire (h) x (i)	[...]

L'annexe 2 précise les objectifs qualitatifs des logements orientés vers le réservataire et rappelle l'état des lieux du patrimoine du bailleur au 1^{er} janvier de l'année N-1 à l'échelle du réservataire.

Les annexes 1 et 2 sont modifiées annuellement afin de tenir compte des éléments de bilans, des nouveaux besoins identifiés et de l'évolution des textes relatifs aux attributions de logements.

Considérant les projets de conventions de gestion en flux, annexés à la présente délibération, établis avec les bailleurs disposant d'un volume de logements dont la commune de Grasse est réservataire au 1^{er} janvier 2023, pour une mise en œuvre au 1^{er} janvier 2024 :

- 3F SUD,
- 1001 Vies Habitat – Logis Familial,
- Logirem,
- OPH Cannes – Pays de Lérins,
- Côte d'Azur Habitat.

Toutefois, nous porterons une attention particulière aux stratégies de peuplement du parc social afin d'éviter tout risque de fragilisation, de paupérisation des résidences et de maintenir une fluidité dans le parcours résidentiel des publics « non prioritaires ».

A cet égard, il conviendra également de s'assurer de continuer à travailler étroitement avec les services de l'Etat, notamment en préalable des commissions d'attributions (CALEOL) pour échanger sur les désignations.

La CAPG étant par ailleurs délégataire des aides à la pierre, il sera fait tous les six mois des bilans avec les services de l'Etat afin de s'assurer du bon équilibre des attributions et du respect des objectifs de mixité sociale.

La commission aménagement du cadre de vie ayant été saisie de ce dossier dans sa séance du 14 novembre 2023,

Je vous demande de bien vouloir :

- **APPROUVER** les termes des cinq projets de conventions de gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux, figurant en annexe, mettant en conformité les conventions de réservation établies antérieurement avec 3F SUD, Logis Familial, Logirem, OPH de Cannes et Côte d'Azur Habitat ;
- **RAPPELER** que le cadre conventionnel est fixé pour 3 années et que les éléments de calcul du flux, la détermination du volume de logements mis à disposition pour la commune de Grasse par chaque bailleur social et les objectifs qualitatifs des logements orientés, figureront en annexes et seront modifiés annuellement après examen en CIL du Pays de Grasse ;

- **AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer lesdites conventions de gestion en flux de réservation des logements locatifs sociaux, avec les bailleurs sociaux disposant d'un parc de logements sur le territoire de la ville de Grasse et dont elle est réservataire, et toute pièce qui serait la suite de la présente délibération.

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés, adopte.

Delibération affichée le - 6 DEC. 2023
suivant les signatures
POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire

La Secrétaire de séance
Valérie COPIN, Première Adjointe



Certifié exécutoire compte tenu de la publication sur le site internet le

- 6 DEC. 2023