



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

Objet mis en délibération : Passage à la gestion en flux des contingents de réservation de logements sociaux

CONSEIL MUNICIPAL DU 7 DÉCEMBRE 2023

Le jeudi 7 décembre 2023 à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la ville de Boulogne-Billancourt se sont réunis dans la Salle du Conseil, sous la présidence de M. Pierre-Christophe BAGUET, Maire, pour la séance à laquelle ils ont été convoqués par le Maire individuellement et par écrit le 1 décembre 2023.

ETAIENT PRESENTS : 49

Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Mme Marie-Laure GODIN, Monsieur Pascal LOUAP, Monsieur Michel AMAR, Madame Béatrice BELLIARD, Monsieur Bertrand-Pierre GALEY, Madame Sandy VETILLART, Monsieur Philippe TELLINI, Monsieur Pierre DENIZIOT, Madame Elisabeth DE MAISTRE, Monsieur Jean-Claude MARQUEZ, Madame Emmanuelle CORNET-RICQUEBOURG, Monsieur Claude ROCHER, Madame Armelle GENDARME, Monsieur Emmanuel BAVIERE, Madame Stéphanie MOLTON, Monsieur Alain MATHIOUDAKIS, Madame Blandine DE JOUSSINEAU, Monsieur Thomas CLEMENT, Madame Christine LAVARDE-BOEDA, Madame Marie-Josée ROUZIC-RIBES, Monsieur Olivier CARAGE, Monsieur André DE BUSSY, Monsieur Maurice GILLE, Monsieur Sidi DAHMANI, Monsieur Vittorio BACCHETTA, Madame Dorine BOURNETON, Madame Joumana SELFANI, Monsieur Nicolas MARGUERAT, Madame Cathy VEILLET, Monsieur Philippe MARAVAL, Monsieur Bertrand AUCLAIR, Madame Marie THOMAS, Madame Laurence DICKO, Monsieur Guillaume BAZIN, Monsieur Yann-Maël LARHER, Madame Constance PELAPRAT, Madame Marie-Noëlle CHAROY, Monsieur Xavier LAISSUS-PASQUALINI, Monsieur Hilaire MULTON, Madame Clémence MAZEAUD, Monsieur Antoine DE JERPHANION, Monsieur Denys ALAPETITE, Monsieur Evangelos VATZIAS, Madame Baï-Audrey ACHIDI, Madame Judith SHAN, Monsieur Laurent MOLARD, Monsieur Remi LESCOEUR, Madame Pauline RAPILLY-FERNIOT.

EXCUSES REPRESENTE(S) : 6

Madame Jeanne DEFRANOUX qui a donné pouvoir à Mme Blandine DE JOUSSINEAU, Madame Isaure DE BEAUVAl qui a donné pouvoir à M. Philippe TELLINI, Madame Emmanuelle BONNEHON qui a donné pouvoir à Mme Marie-Josée ROUZIC-RIBES, Madame Marie-Laure FOUASSIER qui a donné pouvoir à Mme Marie THOMAS, Madame Charlotte LUKSENBERG qui a donné pouvoir à Mme Joumana SELFANI, Madame Agathe RINAUDO qui a donné pouvoir à M. Yann-Maël LARHER.

Madame Constance PELAPRAT a été désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

M. Pierre DENIZIOT, Maire-adjoint, rapporteur.

« Mes chers collègues,

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 Boulogne-Billancourt est titulaire de droits de réservation. Ce système de réservations permet d'obtenir la mise à disposition de logements nouvellement livrés ou remis à la location et la présentation de candidats à l'attribution de ces logements.

Jusqu'à présent, cette gestion dite « en stock » reposait sur l'identification des logements (adresse, étage, typologie, loyer) au sein d'une convention de réservation sur lesquels la ville de Boulogne-Billancourt disposait de droits de réservation pendant une durée déterminée dits « droits de suite ». 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.

La gestion en stock étant apparue comme un facteur de rigidité pour la gestion du parc social, la loi ELAN du 24 novembre 2018 a rendu obligatoire le passage à une gestion « en flux » annuel des différents contingents de réservation de logements sociaux. La ville de Boulogne-Billancourt ne disposera plus de droits de suite sur des logements réservés pendant la durée des conventions mais de « droits uniques » valables pour une seule attribution sur un logement qu'un bailleur aura choisi de lui adresser. Le nombre de droits uniques mis à disposition de la ville de Boulogne-Billancourt par chaque bailleur correspondra à une part de leur flux annuel de logements disponibles à la location. Il sera déterminé en fonction notamment des droits de réservation en stock initialement détenus, de la durée restante des conventions et de la rotation sur le parc du bailleur.

L'objectif visé par le passage général à une gestion en flux est ainsi d'optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée, en facilitant la mobilité résidentielle et la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés.

Les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux ont été fixées par décret du 20 février 2020 (échelle de la convention de réservation, calcul du flux, logements soustraits du flux, bilans, etc.). La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS), a fixé au 24 novembre 2023, la date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation existantes.

Dans ce cadre, la ville de Boulogne-Billancourt doit signer une convention bilatérale de réservation avec chaque bailleur social définissant les modalités de mise en œuvre des attributions pour les logements réservés. Les conventions devront être avenantées chaque année pour tenir compte des nouvelles livraisons, des attributions déjà réalisées et des sorties de patrimoine.

Chaque convention portera sur l'ensemble du patrimoine du bailleur (logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL), des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'État (HBM, HLMO, ILM, ILN, etc.), ou des logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH. Pour les sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, seuls les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL seront pris en compte.

Toutefois, conformément aux dispositions du décret précité, pour les programmes neufs et les premières attributions, les droits de réservations resteront fidèles aux contreparties des financements et

garanties des emprunts apportés par les différents réservataires pour le 1^{er} tour d'attribution. La convention bilatérale de réservation précisera les modalités de concertation entre le bailleur et le réservataire pour la désignation des candidats.

Parallèlement, 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 qu'il ne proposera pas aux réservataires afin de répondre à des besoins précis. Ainsi, sont soustraits du flux distribué aux réservataires, les logements nécessaires aux mutations, relogements dans le cadre d'opérations ANRU, de lutte contre l'habitat indigne ou de vente.

Au 01/01/2022, la ville de Boulogne-Billancourt a acquis 879 droits de réservation en stock, dits « droits de suites », au sein du patrimoine de 13 bailleurs pour des durées allant de 19 à 63 ans.

Nom bailleur	Nb de droits de réservation en stock en faveur de la Ville (droits de suite) acquis par la Ville au 01/01/2022	Nb de logements soumis à la gestion en flux à Boulogne-Billancourt au 01/01/2022
IMMOBILIERE 3F	226*	895
PARIS HABITAT	216	1531
SEINE OUEST HABITAT ET PATRIMOINE	129*	1163
CDC HABITAT SOCIAL	81*	1167
SEQENS	60	309
1001 VIES HABITAT	36	149
HAUTS-DE-SEINE HABITAT	30	1782
ICF HABITAT LA SABLIERE	30	158
VILOGIA	25	121
RIVP	17	103
RLF	17	138
RATP	8	200
IMMOBILIERE DU MOULIN VERT	4	14
TOTAL	879	7733

**Pour les bailleurs Immobilière 3F, Seine Ouest Habitat et Patrimoine et CDC Habitat social, l'état des lieux des droits de réservation de la Ville est arrêté au 31/12/2022.*

Dans les conventions bilatérales de réservation en flux avec les bailleurs sociaux, la ville de Boulogne-Billancourt intégrera notamment :

- le volume de droits uniques obtenus après conversion des droits de suite et une prévision du nombre annuel de logements que le bailleur lui proposera ;
- les modalités de consommation de ces droits uniques ;
- la nécessaire répartition proportionnée des logements proposés en taille et catégories de financement ;
- un tableau des financements et garanties octroyés sur les logements non encore livrés, et ce afin de faciliter la mise à jour annuelle ;
- les éléments relatifs au suivi et au bilan annuel des attributions de la part des bailleurs.

- Compte tenu de ces éléments, il vous est proposé d'approuver les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux, fixées par décret du 20 février 2020,
- d'autoriser le Maire à signer les futures conventions de gestion en flux entre la ville de Boulogne-Billancourt et les bailleurs établies sur le modèle de la convention bilatérale ci-jointe », définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la ville de Boulogne-Billancourt. »

LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

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 locatifs sociaux ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles R441-5 et suivants,

Vu l'avis de la Commission des Affaires Générales et Sociales du 5 décembre 2023,

Sur l'exposé qui précède.

DÉLIBÈRE

Article 1^{er} : Le Conseil municipal prend acte de la gestion en flux des logements sociaux réservés à la Ville, à compter du 24 novembre 2023, conformément au décret n° 2020-145 du 20 février 2020. Ces nouvelles modalités de gestion s'inspireront du modèle de convention bilatérale élaboré par les services de l'État.

Article 2 : Le Maire sera autorisé par une prochaine délibération à signer les futures conventions de gestion en flux entre la ville de Boulogne-Billancourt et chacun des bailleurs sociaux concernés. Ces conventions définiront les conditions de mise en œuvre des attributions pour les logements réservés.

Adopté à l'unanimité

Pour : 55

Et ont les membres présents, signé au registre après lecture.

Transmis en préfecture le 13 décembre 2023
N° 092-219200128-20231207-137169-DE-1-1

Pour copie conforme,
le Maire,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Laguet', written over a horizontal line.