

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 28 mars 2024

**Délibération n°2024- 084 - Habitat – Conventions de Gestion en flux avec les bailleurs sociaux – Approbation et autorisation de signature**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	56
Ne prend pas part au vote	0
Votants	56
Abstention	0
Suffrage exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	56
Contre	0

L'an deux mil vingt-quatre, le 28 mars, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 22 mars, s'est réuni, Salle André Millet à Samoreau, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Estelle BERTÉE (à partir de la délibération N°2024-017), Françoise BICHON-LHERMITTE, Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE (à partir de la délibération N°2024-016), Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN, Marie HOLVÖET, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Isabelle MARIE, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Judith REYNAUD, Sonia RISCO, Audrey TAMBORINI, Pascale TORRENTS-BELTRAN et Nathalie VINOT (à partir de la délibération N°2024-016)

MM. Christophe BAGUET, Christian BOURNERY, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Romain COQUERY, David DINTILHAC (à partir de la délibération N°2024-016), Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Jean HÉLIE, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL (à partir de la délibération N°2024-016), Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Cédric THOMA, Yannick TORRES, Vitor VALENTE et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ  
Mme Sandrine-Magali BELMIN à M. Thierry REYJAL  
Mme Naciba MESSAOUDI à M. Laurent SIGLER  
Mme Chantal PAYAN à M. Vitor VALENTE  
Mme Isabelle BOLGERT à M. Julien GONDARD  
Mme Gwenaël CLER à Mme Francine BOLLET  
Mme Marie-Laure VASSEUR à M. Christian BOURNERY  
Mme Anne GHYSSENS à M. Francis GUERRIER  
M. Pascal GROS à Mme Marie HOLVÖET

Membres absents :

Mme Sophie BERTHOLIER

Mme Aurélie BRICAUD

M. Jean-Claude DELAUNE

M. Thomas IANZ

M. Frédéric VALLETOUX

Mme Nathalie VINOT (pour les votes du Procès-verbal du 8 février 2024 et de la délibération N°2024-015)

M. Thierry REYJAL (pour les votes du Procès-verbal du 8 février 2024 et de la délibération N°2024-015)

Mme Sandrine-Magali BELMIN (pour les votes du Procès-verbal du 8 février 2024 et de la délibération N°2024-015)

M. David DINTILHAC (pour les votes du Procès-verbal du 8 février 2024 et de la délibération N°2024-015)

Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE (pour les votes du Procès-verbal du 8 février 2024 et de la délibération N°2024-015)

Mme Estelle BERTÉE (pour les votes du Procès-verbal du 8 février 2024 et des délibération N°2024-015 et N°2024-016)

M. Romain COQUERY (pour le vote des délibérations N°2024-073 à N° 2024-079)

Mme Marie HOLVÖET (pour le vote de la délibération N° 2024-082)

M. Pascal GROS (pour le vote de la délibération N° 2024-082)

Membre n'ayant pas pris part au vote :

Le Président sort de la salle au moment du vote des comptes administratifs et ne prend pas part au vote des délibérations N°2024-039 à N°2024-046.

Secrétaire de Séance : M. Christophe BAGUET

**Références juridiques :**

- **La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN**
- **La loi 3DS 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,**
- **Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux**

**Rapporteur : M. Fabrice LARCHÉ**

Ce point a été présenté à la commission urbanisme, habitat, déplacements du 12 mars 2024.

La loi N° 2018 -1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN » généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux.

Sauf pour quelques réservataires très spécifiques, la gestion des contingents de réservation des logements sociaux en flux s'applique de manière obligatoire à toutes les réservations de logements sociaux, quel que soit le territoire et quel que soit le réservataire. La gestion en flux s'applique pour tous les logements sociaux à partir du 24 novembre 2023, délai fixé par la loi 3DS du 21 février 2022.

En effet, la gestion « en stock »<sup>1</sup> est apparue comme un facteur de rigidité pour la gestion du parc social, alors que les caractéristiques de ce parc, le profil des demandeurs, les obligations en matière de logement en faveur des publics prioritaires et les objectifs de mixité sociale évoluent.

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de mixité, les principaux enjeux de la contractualisation entre les réservataires et les bailleurs du territoire reposent sur la volonté de :

- Renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée, ainsi que de lever les freins liés à des logements réservés, dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues des publics cibles du réservataire initial ;
- Faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations et en accompagnant les occupants ;
- Apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches et le traitement de leur demande ;
- Faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité
- Assurer le pilotage et l'animation des modalités de gestion permettant de mettre en adéquation la demande et l'offre mobilisée au titre de l'ensemble des contingents de réservations.

Aujourd'hui, en contrepartie d'une aide des collectivités locales directe ou indirecte, les bailleurs sociaux mettent à disposition des réservataires des « droits de suite » dans le parc de l'opération.

Dans la « gestion en flux », <sup>2</sup> les logements ne sont plus identifiés par réservataire, mais selon la rotation annuelle du parc. Ainsi, si la Collectivité dispose de 20 % de droit de suite dans la gestion en stock, dans la gestion en flux, la Collectivité disposera de 20 % de droits de suite sur une année.

Afin d'appliquer ce nouveau système, des conventions de gestions en flux sont à contractualiser avec tous les bailleurs pour lesquels la Communauté d'agglomération dispose de droit de réservation, suite à des garanties d'emprunt ou à des subventions directes liées à l'opération.

Un modèle de convention type, validé par la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) pour l'État et par l'AORIF (Association professionnelle au service des organismes de logement social d'Île-de-France) pour les bailleurs sociaux, est joint à la présente note.

Les conventions à intervenir avec la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau reprendront ce modèle en précisant pour chaque bailleur la méthode de calcul retenue pour le calcul des droits uniques. L'ensemble de ces informations qui ne sont pas présentes dans l'annexe seront remplies par le bailleur social suivant les informations de l'inventaire réalisé sur son parc existant à l'année N-1 de la convention.

Outre le droit en stock, ladite convention reprend le temps restant de mise à disposition des logements, ainsi que le taux de rotation moyen observé. Ce taux s'applique sur l'assiette des logements en retirant les logements hors flux selon le schéma suivant.

---

<sup>1</sup> *La gestion en stock porte sur des logements identifiés dans des programmes. Ce mode de gestion consiste à identifier des logements qui, lorsqu'ils sont libérés ou livrés sont mis à disposition du réservataire, afin qu'il puisse proposer des candidats sur ces logements.*

<sup>2</sup> *La gestion en flux porte sur l'ensemble du patrimoine de logements réservés en vertu de la loi n° 488 du 1er août 1987 relative à l'échelle de la collectivité lorsque celle-ci dispose de droits de réservation.*



Un état obligatoire de réalisation des objectifs est formalisé par le bailleur chaque année sous forme d'un bilan de suivi.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

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

Vu la loi 3DS 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 l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;

Vu le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;

Considérant que la loi ELAN rend obligatoire la gestion des contingents de réservation de logements sociaux en flux,

Considérant que les bailleurs sociaux doivent se mettre en conformité en lien avec les réservataires et signer une convention de gestion des réservations en flux en chaque réservataire de logement,

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de :

- Approuver la convention type de gestion en flux annexée à la présente délibération ;
- Autoriser M. le Président à signer les conventions de gestion en flux et avenants à intervenir avec les bailleurs sociaux suivants ;
- Autoriser M. le Président à prendre toutes les dispositions nécessaires relatives à cette délibération.

## Décision :

L'assemblée décide, à l'unanimité, de :

- Approuver la convention type de gestion en flux annexée à la présente délibération ;
- Autoriser M. le Président à signer les conventions de gestion en flux et avenants à intervenir avec les bailleurs sociaux suivants ;
- Autoriser M. le Président à prendre toutes les dispositions nécessaires relatives à cette délibération.

Fait les jours, mois et an susdits,  
Ont signé les membres présents.

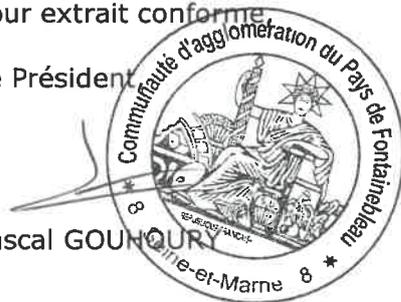
Le Secrétaire de séance

Christophe BAGUET

Pour extrait conforme

Le Président

Pascal GOUNOURY



Certifié exécutoire le - **5 AVR. 2024**  
Date de mise en ligne le - **5 AVR. 2024**  
Notification le  
AR Préfecture 077-200072346-

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa date de mise en ligne sur le site [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2023-084-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024