



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE LA CONVOCATION : 28 mars 2025

Le jeudi 10 avril 2025 le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à l'espace Léonard de Vinci, salle René Char en séance publique, à 19h00 sous la Présidence de Monsieur Miloud GOUAL, le Maire.

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 35

PRESENTS : 25

VOTANTS : 34

Étaient présents :

Miloud GOUAL, Jacqueline HUCHIN, Jean-Claude BENHAÏM, Adelaïde HAMITI, Monique LAMOUREUX, Casimir PIERROT, Dalila KHORBI, Mohamed BOUROUIS, Annie TOUSSAINT, Diénabou KOUYATE, Stéphane LARTIGUE, Isabelle MOSER, Housman BATHILY, Jimmy JOUHANET, Nassira BENOUARI, Marie-Claire LETY, Cyril JOLY, Landry PERQUIS, Bastien REDDING, Manuela MELO, Atika LHOUM, Régis PEDANOU, Ruffin KAPELA, Brigitte CERVETTI, Toufik LAADJAL

Excusés ayant donné pouvoir :

Thibault PETIT donne procuration à Jacqueline HUCHIN, Hafid IABASSEN donne procuration à Jean-Claude BENHAÏM, Tina RAMAH donne procuration à Diénabou KOUYATE, Christine DENIS donne procuration à Bastien REDDING, Uriell MARQUEZ donne procuration à Dalila KHORBI, Mustafa HECIMOVIC donne procuration à Stéphane LARTIGUE, Laurent LE LEUXHE donne procuration à Miloud GOUAL, Sébastien CÉLERIN donne procuration à Annie TOUSSAINT, Maria GUIDEC donne procuration à Isabelle MOSER

Absents :

Jeanne DOCTEUR

Secrétaire :

Bastien REDDING

Objet : Conclusion de la convention avec le bailleur Valophis La Chaumière, définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux dans le cadre de la gestion des flux

La loi ELAN rend obligatoire la gestion en flux des réservations en remplacement d'une gestion en stock. La loi 3DS fixe l'obligation de la conversion de l'ensemble des conventions contractées en stock, en flux.

La gestion en stock consiste à identifier, avant la livraison d'un programme, des logements qui, lorsqu'ils sont livrés ou libérés, sont mis à disposition du réservataire afin qu'il puisse proposer des candidats. Un même logement est ainsi automatiquement fléché vers le même réservataire à chaque vacance. Or, le logement libéré peut ne pas répondre à la demande de logement du fait de sa localisation, de sa typologie, de son loyer, alors qu'il aurait pu répondre à une demande émanant d'un autre réservataire.

Avec la gestion en stock, l'offre disponible pour un réservataire est tributaire de l'historique des programmes, ce qui constitue une rigidité, freinant notamment la mobilité résidentielle au sein du parc social.

La gestion en flux vise à apporter plus de souplesse et de fluidité dans la gestion du parc social :

- optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée,
- faciliter la mobilité résidentielle.

La présente délibération a pour objet d'autoriser la signature d'une convention qui doit définir les modalités pratiques de mise en œuvre des droits de réservation de la commune au sein du patrimoine du bailleur VALOPHIS LA CHAUMIÈRE, conformément à l'article R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ce même article, les réservations portent sur un flux annuel de logement. La présente convention précise les modalités et délais selon lesquels la commune propose des candidats au bailleur.

La convention est établie pour trois ans. Le calcul des réservations mises à disposition de la commune par le bailleur est actualisé annuellement en fonction des mises en service et de l'échéance des droits de réservation.

Conformément à l'article R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation, une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département. Toutefois, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la Métropole du Grand Paris, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire (article R. 441-5-3 du CCH).

Il est rappelé que VALOPHIS LA CHAUMIÈRE est le bailleur dont le parc social est constitué de quarante-cinq logements, 100 % maisons individuelles, au niveau de la rue Auguste Renoir et de la rue César Sculpteur, avec l'un des taux de rotation les plus faibles observés chez l'ensemble des bailleurs.

Il est proposé aux membres du Conseil municipal d'approuver cette convention avec le bailleur VALOPHIS LA CHAUMIÈRE et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à la signer.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 441-1 et R. 441-5 et suivants,

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 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, dite loi « 3DS »,

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

Vu le projet de convention avec le bailleur VALOPHIS LA CHAUMIERE,

Considérant que la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique prévoit la mise en place de la gestion en flux des droits de réservation de logements locatifs sociaux,

Considérant, en effet, que, jusqu'alors les logements sociaux étaient gérés en stock, chaque logement réservé au sein d'un programme en contrepartie d'un financement, d'un terrain ou d'une garantie financière étant identifié précisément par son réservataire,

Considérant que depuis le 1^{er} janvier 2024, ces logements sont gérés en flux et qu'ainsi, les conventions de réservation existantes doivent être converties en un volume de droits uniques estimatif,

Considérant qu'en d'autres termes, la gestion en flux des logements locatifs sociaux permet de mettre en place une gestion en temps réel de ces derniers, en fonction des besoins de la Ville, et non plus sur la base de logements attribués par avance à celle-ci,

Entendu l'exposé du Rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : APPROUVE les termes de la convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la ville de Montigny-lès-Cormeilles sur le territoire de la commune de Montigny-lès-Cormeilles.

Article 2 : AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer ladite convention, ses avenants et annexes éventuelles ainsi que tous documents y afférents avec le bailleur VALOPHIS LA CHAUMIERE, sis 9 ROUTE DE CHOISY 94000 CRETEIL, définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux dans le cadre de la gestion en flux.

Article 3 : PRÉCISE que la convention est conclue pour une durée de trois ans, à compter de l'entrée en vigueur de cette réforme, soit le 1^{er} janvier 2024.

Article 4 : DONNE tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour exécuter la présente délibération.

Le Conseil ADOPTE, à l'unanimité cette délibération

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification), auprès du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4, boulevard de l'Hautil – 95 000 CERGY) ou par voie dématérialisée, sur le site www.telerecours.fr.

Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée



Jacqueline HUCHIN

Mis en ligne sur le site internet
de la ville le : 11/04/2025