



Séance ordinaire du mardi 19 décembre 2023

L'an deux-mille-vingt-trois et le dix neuf décembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Solidarités

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Zohra DIRHOUSI, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Guy LAURET, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Cyril MEUNIER, Mylène MIFSUD, Julien MIRO, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Yvan NOSBE, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, François RIO, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA.

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Mohed ALTRAD, Christian ASSAF, Florence AUBY, Véronique BRUNET, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Fanny DOMBRE-COSTE, Laurent JAOU, Patricia MIRALLES, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Yvon PELLET, Eric PENSO, René REVOL, Anne RIMBERT, Séverine SAINT-MARTIN, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Michel ASLANIAN, Jean-François AUDRIN, Mathilde BORNE, Brigitte DEVOISSELLE, Alenka DOULAIN, Stéphanie JANNIN, Frédéric LAFFORGUE, Nathalie LEVY, Jean-Luc MEISSONNIER, Arnaud MOYNIER, Clothilde OLLIER, Manu REYNAUD, Sylvie ROS-ROUART, Radia TIKOUK, Joëlle URBANI

Solidarités - Conventions de gestion en flux du contingent de Montpellier Méditerranée Métropole avec les bailleurs sociaux - Approbation - Autorisation de signature

Madame Claudine VASSAS MEJRI, Vice-Présidente, rapporte :

En contrepartie des garanties d'emprunts et aides accordées pour la construction et la réhabilitation des logements locatifs sociaux, Montpellier Méditerranée Métropole dispose d'un droit de réservation formalisé par la signature d'une convention, conformément à l'article R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation. Ce droit permet aux réservataires de proposer des candidats, afin que leurs dossiers soient étudiés par le bailleur en commission d'attribution de logement.

Jusqu'à présent, le droit de réservation de Montpellier Méditerranée Métropole relève d'une « *gestion en stock* ». Ce mode de gestion consiste à identifier des logements précis qui, lorsqu'ils sont livrés ou libérés, sont mis à la disposition du réservataire pour qu'il propose des candidats. Le droit du réservataire ne peut donc s'appliquer qu'au moment de la libération du logement identifié.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) et la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 (loi 3DS) viennent modifier les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralisent une gestion des droits en flux annuel pour les réservataires. Cela signifie que les droits de réservations vont désormais s'exprimer en pourcentage des logements disponibles à la location chaque année. Aussi, un réservataire aura droit à une part des logements disponibles, au prorata de ce que représente son droit de réservation sur le parc du bailleur. L'objectif de cette réforme est d'apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social, de faciliter la mobilité résidentielle et favoriser la mixité sociale. Elle doit également permettre de renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires pour une meilleure gestion des attributions au service de la politique de l'habitat.

Le décret n°2020-145 du 20 février 2020 précise que certains logements sont exclus de la gestion en flux, comme les logements locatifs intermédiaires, les logements étudiants et les logements foyers/transitoire (foyer travailleurs migrants, résidences sociales, pension de famille, CHRS etc.), ou encore les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé.

En parallèle, les logements nécessaires aux relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres, dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées, et pour le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) Mosson-Cévennes sont déduits du flux annuel. Sont également déduits les logements permettant les mutations internes au sein du patrimoine du bailleur afin de favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc public.

Chaque bailleur doit réaliser un état des lieux de ses réservations, en précisant localisation, nombre et typologie des logements. A partir de cet état des lieux, bailleurs et réservataires s'accordent sur un taux de réservation, actualisé chaque année afin d'intégrer les variations du parc de logements (ventes et mises en service) et les nouvelles contreparties octroyées par les collectivités.

Pour sa part, l'Etat dispose de 30% au plus du flux annuel total des logements de chaque organisme bailleurs.

Une convention sera signée entre chaque réservataire et chaque bailleur formalisant le passage à la gestion en flux des contingents. Les bailleurs du territoire, avec l'appui d'Habitat Social en Occitanie, ont élaboré une convention type permettant d'harmoniser les modalités de calcul des droits des réservataires et ainsi faciliter la mise en œuvre de la gestion en flux des contingents.

Aussi, il est proposé d'approuver la signature de conventions entre Montpellier Méditerranée Métropole et les 12 bailleurs sociaux du territoire qui fixe le taux de réservation de la collectivité dans le cadre de la gestion en flux des contingents.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver les termes des conventions de réservation de logements sociaux au titre du contingent de Montpellier Méditerranée Métropole 2024 à 2026 à intervenir avec ACM Habitat, CDC Habitat Social, FDI Habitat, Erilia, SFHE, Hérault Logement, Un Toit Pour Tous, Promologis, ICF Habitat, 3F Occitanie, Sa Patrimoine et la Cité Jardins ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer les conventions ainsi que tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 76 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 29/12/23

Pour extrait conforme,

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 30 décembre 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20231219-253462-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/12/23

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Convention de gestion en flux - 3M-ACM.docx
- Convention de gestion en flux - 3M-CDC.docx
- Convention de gestion en flux - 3M-SFHE.docx
- Convention de gestion en flux - 3M-Erilia.docx
- Convention de gestion en flux - 3M-Promologis.docx
- Convention de gestion en flux - 3M-UTPT.docx
- Convention de gestion en flux - 3M - 3F.docx
- Convention de gestion en flux - 3M-SA Patrimoine.docx
- Convention de gestion en flux - 3M-HL.docx
- Convention de gestion en flux - 3M-ICF.docx
- Convention de gestion en flux - 3M-FDI.docx
- Convention de gestion en flux - 3M-Cité Jardins.docx

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.