



VersaillesGrandParc  
communauté d'agglomération

C2110-Direction de l'aménagement et des déplacements-Aménagement et habitat

## **DELIBERATION N° D.2024.06.12** **du Conseil communautaire du 25 juin 2024**

### **Réforme des attributions de logement social.**

**Approbation de la convention-cadre avec l'Union sociale pour l'habitat en Ile-de-France (AORIF) pour le passage à la gestion en flux des réservations de logements sociaux situés sur le territoire de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.**

**Signature des conventions bilatérales ou tripartites pour le passage à la gestion en flux des réservations de logements sociaux de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc avec les bailleurs, et les communes si tripartites.**

Date de la convocation : 18 juin 2024

Date d'affichage : 26 juin 2024

Nombre de conseillers en exercice : 76

Secrétaire de séance : Mme Lucie LONCLE-DUDA

Rapporteur : Mme Caroline DOUCERAIN

**Président:** M. François DE MAZIERES

#### **Sont présents :**

Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. François DARCHIS, Mme Pascale RENAUD, M. Alain SANSON, M. Olivier DELAPORTE, M. Richard RIVAUD, M. Arnaud HOURDIN, Mme Lydie DUCHON, Mme Magali LAMIR, Mme Jane-Marie HERMANN, M. Michel BANCAL, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Annick BOUQUET, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, M. Philippe PAIN, M. Jean-François PEUMERY, M. Olivier LEBRUN, M. Luc WATTELLE, Mme Caroline DOUCERAIN, Mme Nathalie JAQUEMET, Mme Violaine CHARPENTIER, Mme Géraldine LARDENNOIS, Mme Sonia BRAU, M. Jean-Pierre CONRIE, M. Bruno DREVON, Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU, Mme Emmanuelle DE CREPY, M. Emmanuel LION, M. Gilles CURTI, M. Pierre SOUDRY, M. François DE MAZIERES, M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, Mme Anne-France SIMON, Mme Lucie LONCLE DUDA, M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN, Mme Martine BELLIER, M. Jean-François BARATON, Mme Lydie DULONGPONT, Mme Anne-Sophie BODARWE, M. Patrice BERQUET, M. Christophe KONSDORFF, M. Kamel HAMZA, M. Jérémy DEMASSIET, M. Gwilherm POULLENNEC, M. Jacques ALEXIS, M. Philippe BENASSAYA, M. Benoît VIGNES

#### **Absents excusés:**

Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Erik LINQUIER, M. Olivier DE LA FAIRE, Mme Anne-Lise JOSSET, M. Fabien BOUGLE, Mme Marie BOELLE, M. Moncef ELACHECHE.  
Mme Martine SCHMIT (pouvoir à Mme Jane-Marie HERMANN), Mme Sophie TRINIAC (pouvoir à M. Benoît VIGNES), M. Jean-Michel ISSAKIDIS (pouvoir à M. Olivier LEBRUN), Mme Florence MELLOR (pouvoir à M. Emmanuel LION), M. Marc TOURELLE (pouvoir à Mme Géraldine LARDENNOIS), M. Pascal THEVENOT (pouvoir à M. Jean-Pierre CONRIE), Mme Dorothee BILGER (pouvoir à M. Jean-François PEUMERY), M. Alain NOURISSIER (pouvoir à Mme Sylvie PIGANEAU), Mme Sylvie D'ESTEVE (pouvoir à M. Pierre SOUDRY), M. Richard DELEPIERRE (pouvoir à M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN), Mme Vanessa AUROY (pouvoir à M. Patrice BERQUET), Mme Valérie PECRESSE (pouvoir à Mme Magali LAMIR), M. Benoît RIBERT (pouvoir à M. Christophe KONSDORFF), M. Henri LANCELIN (pouvoir à Mme Sonia BRAU), Mme Christine CARON (pouvoir à Mme Violaine CHARPENTIER), M. Charles RODWELL (pouvoir à M. François DE MAZIERES), Mme Marie-Hélène

AUBERT (pouvoir à M. Gilles CURTI), M. Stéphane GRASSET (pouvoir à M. Olivier DELAPORTE), Mme Elodie DEZECOT (pouvoir à M. Jérémy DEMASSIET), Mme Jocelyne HANNIER (pouvoir à Mme Lydie DULONGPONT), Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER (pouvoir à M. Richard RIVAUD).

\*\*\*\*\*

## **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5216-5-I-3° ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles R.441-5 et R.441-5-3 ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;

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

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 « 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 Protocole régional francilien sur la mise en œuvre de la gestion en flux du 3 mars 2022 ;

Vu la délibération n° D.2021.04.18 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 6 avril 2021 portant sur le lancement de l'élaboration d'un nouveau Programme local de l'habitat intercommunal 2022-2027 (PLHI n° 3) de la communauté d'agglomération ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;

Vu le budget principal de l'exercice en cours ;

- 
- La loi ELAN du 23 novembre 2018 modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise la gestion de ces droits en flux.

Certains logements sociaux ne sont pas soumis à la gestion en flux des réservations : les logements étudiants, les logements-foyer/transitoires (résidence sociale, pensions de famille, ...), les logements locatifs intermédiaires (LLI), les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure et des établissements publics de santé demeurent gérés en stock. Les logements sociaux inscrits dans un plan de vente ne sont pas non plus pris en compte.

Un certain nombre de logements sociaux sont soustraits temporairement du flux chaque année pour répondre aux besoins de mutations de locataires au sein du parc de bailleur, au relogement dans le cadre d'opération Agence Nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU) ou d'opération (Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD). Ces logements feront l'objet d'un suivi annuel dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL).

- Aussi, les réservations de logements sociaux obtenus en contrepartie des garanties d'emprunt et de surcharge foncière que la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc a octroyé aux bailleurs sociaux sont transformées en droits uniques. Ces droits uniques sont calculés à partir du taux de rotation observés sur le territoire de Versailles Grand Parc et de la durée de réservation restante à courir.

Le taux de rotation retenu est la moyenne du taux de rotation annuel des cinq dernières années sur le parc du bailleur à l'échelle du territoire.

Un travail préalable a été effectué avec l'ensemble des bailleurs pour arrêter l'état des réservations dont Versailles Grand Parc est bénéficiaire soit un stock de 266 réservations à décembre 2023. Des conventions devront donc être signées avec les bailleurs suivants : 1001 Vie Habitat, Antin, CDC Habitat, Domnis, Erigère, Haut de Seine Habitat, I3F, ICF La Sablière, IRP, Les Résidences, Polylogis, RLF, Seqens, Toit et Joie, Valophis, Versailles Habitat et Vilogia. Cette liste peut être amenée à évoluer au gré des projets de construction de logements sociaux sur le territoire de Versailles Grand Parc.

Dans le cadre des programmes neufs, la première mise en location est établie sur la base d'une gestion en stock. Les réservations sont ensuite transformées en droit unique pour les changements ultérieurs de locataire. Le nombre de droits uniques sera actualisé chaque année pour tenir compte des attributions et des nouveaux droits uniques acquis.

Afin d'accompagner cette évolution réglementaire, l'Union sociale pour l'Habitat d'Île-de-France

(AORIF) a proposé des modèles de convention.

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 ;
- de faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations et en accompagnant les occupants ;
- d'apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches et le traitement de leur demande ;
- de faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité ;
- d'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.

Dans ce cadre, l'Agglomération souhaite privilégier sur son territoire pour une grande proximité, des conventions tripartites: entre le bailleur, Versailles Grand Parc et la commune membre. Ces conventions intégreront les réservations de l'Agglomération sur cette commune et les réservations communales. Les conventions bilatérales (Versailles Grand Parc/bailleur) seront possibles mais resteront une exception.

La gestion du contingent se fera en gestion directe, étant entendu que cette gestion directe est déléguée aux communes sur lesquelles sont implantées les logements sociaux. Les caractéristiques des droits uniques seront précisées dans chaque convention et à l'échelle communale (que soit en matière de typologie de logements, de type de financement ou de modalités de décompte).

Compte tenu de ces éléments, il convient que le Conseil communautaire autorise le Président à signer les conventions susmentionnées à venir qui permettront la gestion en flux des réservations de logements locatifs de l'Agglomération.

Par conséquent, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil communautaire :

-----

**APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,**

- 1) d'approuver les termes de la convention-type proposée par l'Union sociale pour l'Habitat d'Île-de-France (AORIF) qui permettront la gestion en flux des réservations des logements locatifs de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;
- 2) d'autoriser M. le Président ou son représentant à signer les conventions à venir entre la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, les bailleurs sociaux et les communes membres concernés, et tous documents y afférents.

Ces conventions seront établies pour une période de 3 ans.

\*\*\*\*\*

M. le Président soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil communautaire.

Nombre de présents : 48

Nombre de pouvoirs : 21

Nombre de suffrages exprimés : 69 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 69 voix

*Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.*