

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU GERS (OPH32)**

Décision N° 2023 057 CA

SEANCE du 19 décembre 2023
Présidée par Monsieur **Bernard KSAZ**
L'An deux mille vingt trois
Le dix-neuf décembre à 09h30

Le Conseil d'Administration s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sur convocation régulière de son Président.

Membres convoqués : 23
Présents : 12
Pouvoirs : 8
Absents excusés : 3

Membres présents ayant voix délibérative : Mmes/MM Bernard KSAZ, Président – Charline DUMONT, Vice-Présidente, Conseillère Départementale – Patricia MARROCQ, Conseillère Départementale – Francis LARROQUE, Conseiller Départemental – Françoise CARRIE, Personnalité Qualifiée élue local – Michel BURGAN, Personnalité Qualifiée – Suzanne MACABIAU, Personnalité Qualifiée – Marie-Ange PASSARIEU, Personnalité Qualifiée – Colette SABATHE, Personnalité Qualifiée – Anne BIEMOURET, Personnalité Qualifiée – Régis SANSOT, Représentant d'association œuvrant pour l'insertion – Jacques JEAN-LOUIS, Représentant l'UDAF – Philippe LAFFORGUE, Représentant Action Logement Services – Marie-Laure AMIGUES, Représentante des locataires – Lahcen GHANMOUNI, Représentant des locataires – Martine LAFFONT, Représentante des locataires.

Excusés ayant donné pouvoir : Mme Charlette BOUE, Conseillère Départementale à Mme Patricia MARROCQ - Mme Christine BEYRIA, Personnalité Qualifiée élue local à Bernard KSAZ - M. Franck CHARRIE, Représentant la CAF à Mme Martine LAFFONT, M. Pascal RICAUD, Représentant Syndicat CGT à Michel BURGAN

Excusés : Mme Chantal DEJEAN-DUPEBE, Conseillère Départementale - Représentant Syndical UD CFDT. - M. Ahmed MOUHOUCHE, Représentant des locataires.
M. le représentant du Conseil Départemental.

Assistaient à la séance : Karine BOUSQUAIL, Directrice Générale de l'OPH32, Mme Marie-Josée LASJUNIES, Responsable financement du logement social et ANRU – Service Cohésion des Territoires – DDT du Gers, représentant Monsieur le Préfet du GERS
Monsieur Michaël BOUTINES, secrétaire du C.S.E
Christine PUJOS, Secrétaire de séance

OBJET : Présentation de la gestion des flux des droits de réservations des logements sociaux

Le Président rappelle Conseil que la loi Elan généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Sauf pour quelques réservataires très spécifiques, elle 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 stock 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.

Les droits de réservation

En effet, l'octroi d'une aide pour le logement social offre en contrepartie des droits de réservation.
Un logement social est construit avec une aide de la collectivité publique directe (subventions) ou indirecte (dispositifs fiscaux).

Les personnes morales réservataires (collectivités locales, Etat, Action Logement, employeurs...) peuvent ainsi contracter des droits de réservation de logements sociaux auprès des organismes de logement social en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie d'emprunt.

Ces droits s'exercent lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. Ces droits de réservation sont formalisés dans une convention de réservation signée par le bailleur social et le réservataire qui définit les modalités pratiques de la mise à disposition des logements du parc social, ainsi que les droits et obligations de chaque signataire (typologie de logements, communication, délais, suivi, etc.).

Il faut différencier la gestion en stock et la gestion en flux.

La gestion en stock porte sur des logements identifiés dans des programmes. Ce mode de gestion du contingent par le réservataire consiste à identifier des logements qui, lorsqu'ils sont libérés ou livrés, sont mis à la disposition du réservataire afin qu'il puisse proposer des candidats sur ces logements.

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 et la mixité sociale.

En effet, un 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 contingent.

La gestion en flux porte sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur à l'échelle du département ou de la collectivité lorsque celle-ci dispose de droits de réservation. Les réservations portent sur un flux annuel de logements disponibles à la location.

Obligation d'une gestion en flux

Le législateur souhaite basculer d'une gestion en stock vers une gestion en flux.

L'objectif du législateur est :

- d'apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social,
- d'optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée,
- de faciliter la mobilité résidentielle et
- de favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés,
- tout en renforçant le partenariat entre les bailleurs et les réservataires pour une meilleure gestion des attributions au service de la politique du logement, par exemple au moyen de l'outil de réservation en ligne AL'In pour les réservations d'Action Logement.

Les conventions de réservation conclues avant le 24 novembre 2018 et ne portant pas exclusivement sur un flux doivent être mises en conformité dans les conditions précisées par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020, modifié, relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS), a fixé un report des obligations légales au 24 novembre 2023, date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation.

Le décret met l'accent sur la liberté de négociation entre bailleurs et réservataires, qui permet une certaine souplesse.

Une convention de réservation est obligatoirement signée par le bailleur et le réservataire. Elle précise les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations de logements locatifs sociaux.

Elle est compatible avec les politiques d'attribution propres aux territoires des intercommunalités ayant compétence en matière de politique d'attribution de logements sociaux et avec les orientations adoptées par les conférences intercommunales du logement (CIL), ainsi qu'avec les engagements souscrits par les bailleurs et réservataires dans les conventions intercommunales d'attribution (CIA).

C'est ainsi que des conventions ont été établies avec l'ensemble de nos réservataires avec en annexe un objectif chiffré à atteindre pour 2024 :

ETAT	72 logements
CONSEIL DEPARTEMENTAL	44 logements
ACTION LOGEMENT	36 logements
MAIRIE D'AUCH	11 logements
ENSEMBLE DES 67 COMMUNES	9 logements
EPCI DU GRAND AUCH	5 logements

Ces chiffres résultent d'un calcul prenant en compte le nombre de logements de l'Office sur chaque commune, auquel sont retirés les démolitions, les logements faisant l'objet d'une politique de vente.
Sur cette base de calcul est appliquée un taux de réservation de 20 % pour les collectivités et de 25 % pour l'Etat auquel s'ajoute le taux de rotation des logements et le taux de garantie des emprunts.

Le Conseil, après avoir entendu l'exposé de son Président, prend acte de la présentation de la gestion en flux annuel du droit de réservation des logements locatifs sociaux applicable à compter du 24 novembre 2023.

FAIT ET DELIBERE A AUCH, LES JOURS, MOIS ET AN QUE DESSUS,
LE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION,



Bernard KSAZ

Pour : 20
Abstention : 0
Contre :