

DECISION MUNICIPALE N°15-25

Objet : signature de l'avenant pour la convention de gestion en flux pour le bailleur 3FSUD

LE MAIRE DE LA VILLE DE LA TRINITE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2122-22 et L.2122-23 ;

Vu la délibération n°1 du Conseil municipal du 11 juin 2020 portant sur les délégations d'attributions du Conseil municipal au Maire pour la durée de son mandat ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2122-22 et L.2122-23 ;

Vu la délibération n°4 du Conseil d'administration du 20 juillet 2020 portant sur les délégations d'attributions du Conseil d'administration pour le Président pour la durée de son mandat ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5217, L.5217-2 et L.2121-1 et suivants ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L441 à L441-2-9 et R441-1 à R441-12, ainsi que les articles D.331-1 à D.331-13-1 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et notamment son article 97 ;

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

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

Vu le décret n° 2014-1606 du 23 décembre 2014 portant transformation de la métropole dénommée « Métropole Nice Côte d'Azur » ;

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

Vu les délibérations n° 22.1 du Conseil métropolitain du 19 février 2016 autorisant l'installation de la conférence intercommunale du logement ;

Vu la délibération n° 22.1 du Conseil métropolitain du 28 juin 2018 adoptant le Programme Local de l'Habitat ;

Vu la délibération n° 22.1 du Conseil métropolitain du 22 mars 2019 adoptant le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs ;

Vu la délibération n°7.2 du Conseil métropolitain du 27 novembre 2020 Intercommunale d'Attribution de la Métropole Nice Côte d'Azur ;

Vu la délibération 7.1 du Conseil métropolitain du 11 mars 2022 prorogeant le troisième Programme Local de l'Habitat 2017-2022, pour une durée maximale de deux ans.

Vu la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2023 approuvant le passage à la gestion en flux ainsi que les huit conventions bilatérales de gestion en flux des réservations de logements sociaux entre la commune de La Trinité et les bailleurs sociaux de notre territoire.

Considérant la réforme des attributions de logements locatifs sociaux issue de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) et la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) en cours sur le territoire depuis 2016 qui prévoit le passage d'une gestion en stock à une gestion en flux des réservations de logements sociaux ;

Considérant que la gestion en flux est une nouvelle méthode de répartition des logements libérés qui fait évoluer le lien entre un logement physiquement identifié et le contingent de réservation ;

Considérant que les communes participent à la production de logements sociaux par des subventions, des prêts ou apports fonciers ou en garantissant les emprunts, et qu'elles sont nommées réservataires en contrepartie de ce soutien financier et qu'elles bénéficient d'un droit de réservation sur les logements ainsi financés ou garantis,

Considérant que la gestion en flux vise à apporter plus de fluidité dans le parc social et que les enjeux et objectifs qui en découlent sont les suivants :

- Maintenir les prérogatives des réservataires, des communes et des EPCI concernant la gestion des attributions ;
- Garantir la mixité sociale et l'équilibre de la politique de peuplement ;
- S'assurer du bon fonctionnement du parc social dans les communes. A ce titre une politique d'attribution mesurée et équilibrée est indispensable en tenant compte des spécificités des territoires, du quartier et du logement ;
- Optimiser l'adéquation entre l'offre et la demande ;
- Favoriser les parcours résidentiels.

Considérant que les objectifs poursuivis par la gestion en flux s'inscrivent dans la continuité de la politique publique et des actions d'ores et déjà engagées avec l'ensemble des acteurs du logement social pour mettre en œuvre la réforme des attributions en cours depuis 2014 : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), orientations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), mise en place de la cotation de la demande de logement social ;

Considérant que les travaux pour le passage à la gestion en flux ont démarré dès 2021 en lien avec la Démarche régionale pilotée par la DREAL PACA, l'Association Régionale HLM PACA Corse et Action Logement ;

Considérant qu'il en découle une approche partenariale positive menée avec l'ensemble des acteurs concernés du territoire associant les services de l'Etat, les bailleurs sociaux et les différents réservataires du territoire ;

Considérant que la commune de La Trinité a travaillé en étroite collaboration avec chaque opérateur afin de préserver l'intérêt général des Trinitaires ;

Considérant que des conventions ont donc été élaborées minutieusement avec chaque bailleur social ;

Considérant que la commune souhaite pérenniser ses attributions et veiller, tout particulièrement à préserver les équilibres socio-économiques de son territoire ;

Considérant que le passage à la gestion en flux est une obligation réglementaire depuis le 24 novembre 2023 ;

Considérant que l'année 2024 est inscrite comme une année d'expérimentation ;

Considérant que la gestion en flux s'exerce par bailleur et par réservataire et se traduit par une convention bilatérale entre chaque bailleur et chaque réservataire de logements sociaux.

Considérant que les conventions bilatérales approuvées et signées entre la commune et les bailleurs présents sur le territoire,

Considérant qu'il convient de procéder à l'actualisation des conventions et aux ajustements nécessaires suite à l'expérimentation,

Considérant que pour ce faire un avenant est nécessaire conformément à l'article 8 « durée de la convention – modalités de révision et d'adaptation ».

Considérant que les objectifs de l'avenant sont les suivants :

- Préciser les modalités d'actualisation et de suivi des conventions
- Actualiser le taux de réservation et l'estimation du flux de logements à mettre à disposition de la commune pour 2025 ;

Considérant l'avenant n°1 à la convention bilatérale de gestions en flux entre la commune et le bailleur 3FSUD

DÉCIDE

ARTICLE 1 - De procéder à la signature de l'avenant bilatéral de la convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux entre la commune de la Trinité et du bailleur 3FSUD sur notre territoire.

ARTICLE 2 - qu'il sera rendu compte de la présente décision au Conseil municipal dans sa prochaine séance en application des dispositions du 3° alinéa de l'article L.2122-23 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 3 - que la décision peut faire l'objet d'un recours administratif dans un délai de deux mois, à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de la légalité.

18 JUL. 2025

La Trinité, le



Ladislav Polski

Maire de La Trinité
Vice-Président de la Métropole Nice Côte d'Azur

Envoyé en préfecture le 30/07/2025

Reçu en préfecture le 30/07/2025

Publié le



ID : 006-210601498-20250730-DM_1525-CC



Convention de gestion en flux des réservations des logements sociaux AVENANT N°1

Entre

L'organisme locatif social 3FSUD
Et la ville de La TRINITE

Le présent avenant est établi entre :

D'une part :

- **Le bailleur 3FSUD dont le siège** est au 72 avenue de Toulon, 13006 MARSEILLE
Représenté par son directeur général monsieur Jean Pierre SAUTAREL.

Et d'autre part :

- **La commune de la TRINITE** dont le siège est situé 19 rue de l'Hôtel de Ville 06340 LA TRINITE, représentée par son Maire POLSKI Ladislav, dûment habilité aux fins de la présente par décision municipale N°15-25.

Ci-après dénommée « *le réservataire* »,

Ci-après dénommées collectivement les « *parties* ».

PREAMBULE

Par décision municipale N°15-25, le maire a approuvé la convention de gestion en flux des réservations de logement social entre la commune de la TRINITE et le bailleur 3FSUD.

La convention de gestion en flux précise que l'année 2024 est une année d'expérimentation.

Le présent avenant n°1 à la convention de gestion en flux a pour objectif de :

- Procéder aux ajustements nécessaires suite à l'expérimentation ;
- Préciser et simplifier les modalités d'actualisation des conventions ;
- Préciser le suivi et l'évaluation du dispositif à l'échelle de la Métropole Nice Côte d'Azur ;
- Actualiser le taux de réservation et l'estimation du flux de logements à mettre à disposition du réservataire pour 2025.

Les modifications qui en découlent sont les suivantes :

- **Article 1** : Modification de l'article 3 « Objectif et détermination du flux de logements mis à disposition du réservataire » ;
- **Article 2** : Modification de l'article 6 « Suivi-Evaluation du dispositif »
- **Article 3** : Modification de l'article 8 de la convention « Durée de la convention – Modalités de révision et d'adaptation » ;
- **Article 4** : Prise d'effet de l'avenant ;
- **Article 5** : Modification de l'annexe 1 « Calcul des droits de réservation du réservataire pour l'année N ».

CECI EXPOSÉ, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

L'article 3 « Objectif et détermination du flux de logements mis à disposition du réservataire » est modifié comme suit.

La part du flux annuel ou volume estimé de logements mis à disposition du réservataire est exprimée en pourcentage. Elle correspond au taux de réservation établi à l'issue de la phase d'état des lieux des réservations, et des échanges entre les bailleurs et les réservataires dans le cadre du passage à la gestion en flux,

Les différentes parties ont abouti au taux de réservation suivant :

Pour l'année 2025, la part du parc locatif social du bailleur, réservée au profit du réservataire est de 25 % à l'échelle du territoire concerné.

Ce taux de réservation détermine la part du flux qui sera mise à disposition du réservataire.

Ce taux sera actualisé chaque année avant le 28 février afin d'intégrer les éventuelles variations du parc de logements (sorties du parc et mises en service) et/ou en fonction de nouvelles contreparties qui auraient été négociées. **Les modalités d'actualisation sont prévues à l'article 3 du présent avenant.**

ARTICLE 2 :

L'article 6 « Suivi-Evaluation du dispositif » est modifié comme suit.

6.1. Modalités et objectifs

Le dispositif prévu dans la présente convention fait l'objet de plusieurs points d'étapes d'une évaluation annuelle partagée entre le bailleur et le réservataire signataire.

Cette évaluation est réalisée notamment sur la base d'un bilan, documenté et objectivé, de l'année écoulée.

Le bailleur s'engage à transmettre à l'ensemble des réservataires au plus tard le 31 juillet de l'année un bilan semestriel (intermédiaire) quantitatif et qualitatif de la mise en œuvre de la gestion en flux. Ce bilan permettra d'évaluer le niveau d'atteinte des objectifs et si nécessaire, d'apporter d'éventuels ajustements ou correctifs.

L'évaluation définitive sera exercée au vu du bilan final basé sur les mêmes indicateurs quantitatifs et qualitatifs fournis par le bailleur au plus tard le 28 février de l'année N+1 conformément l'article R.441-5-1 du CCH.

Les objectifs de ce bilan qualitatif et quantitatif de la gestion en flux consistent à :

- Examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc ;

- Questionner l'évolution par réservataire entre taux d'orientation des logements, taux d'attribution, taux de refus post attributions, taux de baux signés ;
- Revoir à la hausse ou à la baisse les objectifs de mises à disposition en lien avec l'évolution du parc de logements et des droits de réservations.

Les éléments de bilan font l'objet d'une présentation en Conférence Intercommunale du Logement. **La Métropole Nice Côte d'Azur sera destinataire des bilans semestriels et annuels des réservataires sur son territoire ou du bilan à l'échelle de la Métropole permettant de disposer de l'ensemble des éléments prévus à l'article 6.2 de la convention de gestion en flux « contenu des bilans ».**

ARTICLE 3 :

L'article 8 de la convention « Durée de la convention – Modalités de révision et d'adaptation » est modifié comme suit.

Durée :

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans avec tacite reconduction, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, 6 mois avant l'expiration de sa validité sur l'initiative de l'une des parties.

Révision et adaptation de la convention :

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1.

Son actualisation se fera sur la base :

- De l'évaluation définie à l'article 6. Elle pourra également prendre en compte :
 - les nouveaux besoins identifiés par le bailleur et/ou les réservataires ;
 - l'évolution de la législation relative à l'attribution des logements locatifs sociaux.
- **Du dispositif retenu pour l'actualisation du taux de réservation (% flux) du réservataire :**
 - **Si l'évolution du taux de réservation entre l'année N et N+1 est < 1 point : le bailleur adresse un courrier au réservataire en lui indiquant le taux qui s'appliquera à compter du 1^{er} janvier pour l'année N+1 ainsi que le tableau actualisé de l'annexe 1 « calcul des droits de réservation du réservataire ».**
 - **Si l'évolution du taux de réservation entre l'année N et N+1 est = ou > 1 point : un avenant sera nécessaire pour actualiser ce taux ainsi que le tableau prévu à l'annexe 1 « calcul des droits de réservation du réservataire ».**

Le taux de référence à prendre en compte est celui indiqué à l'article 2 du présent avenant n°1.

ARTICLE 6 :

Les autres articles de la convention de gestion en flux restent inchangés.

Fait à LA TRINITE, le 24/06/2025

En deux exemplaires

Pour le Bailleur
3FSUD
Le Directeur Général

Pour le Réservataire
La commune de La Trinité
Le Maire

Jean Pierre SAUTAREL



Ladislas POLSKI

Un avenant sera établi tous les quatre ans pour assurer l'information des partenaires à compter du 1^{er} janvier 2025. L'annexe 2 de la convention sera actualisée à cette occasion.

ARTICLE 4 :

Le présent avenant prendra effet au 1er janvier 2025.

ARTICLE 5 :

L'annexe 1 « Calcul des droits de réservation du réservataire pour l'année N » est modifié comme suit.

Détermination du volume prévisionnel des logements à mettre à disposition du réservataire pour **l'année 2025.**

Le nombre de logements prévisionnel à mettre à disposition du réservataire **Ville de La Trinité** s'obtient selon le tableau ci-dessous :

a	Nombre de logements RPLS du bailleur au 1 ^{er} janvier 2025	189
b	Logements identifiés comme n'étant pas légalement dans l'assiette (PLI, démolitions, ventes, etc...)	113
c	Assiette (a) – (b)	76
d	Taux de rotation N-1 du bailleur (dans l'assiette)	1%
e	Flux annuel estimé (c) x (d)	1
f	Logements identifiés dans le décret du 20 février 2020 (mutations internes, relogements ANRU, hors ANRU, ORCOD IN, LHI)	0
g	Autres logements à déduire (sous réserve accord préfectoral)	
h	Nombre de logements prévisionnel à mettre à disposition pour la période	1
i	Taux de logements réservés (résultat de l'état des lieux)	25%
j	Flux de réservation annuel du réservataire (h) x (i)	0.2

Report des objectifs 2024 : +1.3 logement, **soit 1.5 logements** à devoir mettre à disposition pour l'année 2025