Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
034-213401466-20251215-822025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 22/12/2025
Affichage : 22/12/2025

REPUBLIQUE FRANCAISE
HERAULT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LUNEL-VIEL N° 82/2025

Nombre de membres :
Afférents au Conseil Municipal : 27
En exercice : 27
Qui ont pris part à la délibération : 21

SEANCE DU 15 DÉCEMBRE 2025

Pour : 21
Contre : 0
Abstention : 0

DATE DE LA CONVOCATION : 9 décembre 2025
DATE D'AFFICHAGE DE LA CONVOCATION : 9 décembre 2025

L'an deux mille vingt–cinq et le quinze décembre, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil Municipal – Hôtel de Ville, sous la présidence de monsieur Fabrice FENOY, Maire.

PRESENTS : M. FENOY – M. BOLUDA – Mme PELLET-LAPORTE – Mme DE OLIVEIRA – Mme BAFFALIE – Mme DOZ – Mme MARIN-CHARPENTIER – Mme FROIDURE – M. CANNAT – Mme SALGUES – M. GRANDGONNET – M. MUSEMAQUE – Mme MOUSSU – M. BILLET – Mme MONGRAIN – M. CARNUS – M. GOUASMI – M. TINEL – M. CHAZALLET
REPRÉSENTÉS :
Mme BERARDI est représentée par M. BOLUDA
M. PELLET est représenté par Mme BAFALLIE
ABSENTS : M. MOHAD – M. RICOME – Mme BOUABDALLAH – Mme BOULZE – Mme REMESY – Mme RAYNAL
SECRETAIRE DE SEANCE : M. CANNAT

OBJET : ADOPTION DE LA CONVENTION DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DU CONTINGENT DE LA MAIRIE DE LUNEL-VIEL AVEC LE BAILLEUR UN TOIT POUR TOUS POUR 2025-2026
Rapporteur : Mme Johanna MOUSSU

1.Contexte et rappel législatif :
La loi ELAN du 23 novembre 2018 a modifié les modalités de gestion des droits de réservation des logements sociaux. Cette évolution instaure un système dit de « gestion en flux » des réservations, remplaçant la gestion en stock, afin d'améliorer la fluidité de l'offre locative sociale et d'accroître l'égal accès au logement sur les territoires.

Conformément aux dispositions des articles L.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et au décret n°2020-145 du 20 février 2020, la Mairie de Lunel-Viel doit conclure une convention avec le bailleur social « Un toit pour tous » pour organiser la gestion et l'attribution des logements sociaux relevant de son contingent.

2.Objet de la convention :
Cette convention cadre la gestion en flux des droits de réservation sur les logements sociaux du parc locatif de « Un toit pour tous » situés sur le périmètre géographique de la commune de Lunel-Viel, pour la période 2025-2026.

Elle vise à :
- Assurer une gestion mieux mutualisée, plus fluide et adaptée des attributions de logements sociaux,
- Favoriser un accès égalitaire aux logements sociaux et la mixité sociale,
- Répondre aux obligations légales de réservation, notamment en faveur des publics prioritaires définis dans le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)

3.Principaux engagements et dispositions de la convention :
- Au 31 décembre 2024, la part du parc locatif social du bailleur réservé au profit de la Mairie de Lunel-Viel est de 12,50 % à l'échelle de son périmètre géographique.
Ce taux de réservation détermine l'objectif de proportion du flux qui sera mis à disposition du réservataire pendant toute la durée de la convention. La mise à disposition du logement par le bailleur vaut décompte dans l'objectif.

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), de la fin des droits de réservation intervenue dans l'année écoulée et/ou en fonction de nouvelles contreparties qui auraient été négociées.

- La convention détaille également les modalités de proposition des candidats par le réservataire (au minimum 3 candidatures par logement), l'attribution par la commission CALEOL, ainsi que les échanges d'informations et la gestion des données personnelles dans le respect du RGPD.
- Une attention particulière est portée aux opérations de renouvellement urbain et à la gestion des relogements, intégrés dans le calcul du flux.
- La convention prévoit un bilan annuel d'évaluation des flux, présentant les résultats quantitatifs et qualitatifs des attributions, afin d'ajuster le flux en fonction des réalisations effectives.

- Une clause d'arbitrage est introduite en cas de non-respect ou de litige, incluant une commission de conciliation ou la saisine judiciaire.
- La convention est conclue pour une durée de deux ans avec tacite reconduction, révisable annuellement par avenants.

4.Les bénéfices attendus :
- Cette gestion en flux doit favoriser une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, améliorer les délais d'attribution et la transparence des procédures.

- Elle est censé fortifier la coopération entre la commune et le bailleur, notamment dans le suivi des publics prioritaires.

Calcul de la proportion du flux à mettre à disposition du réservataire pour 2025
La détermination du volume prévisionnel des logements à mettre à disposition du réservataire est issue de l'état des lieux remis à jour chaque année.
Ce nombre de logements prévisionnel s'obtient selon le calcul suivant

a	Nombre de logements sur le périmètre géographique au 31/12/2024	
b	Nombre de logements identifiés comme n'étant pas légalement dans l'assiette (PLI, démolitions, ventes, etc…)	
c	Nombre de logements (a) - (b) concernés par la gestion en flux au 31/12/2024	
d	Taux de rotation 2024 du bailleur sur le périmètre géographique du réservataire*	7,79 %
e	Flux annuel du bailleur estimé (c) x (d) en nombre de logements prévisionnel	
f	Nombre de logements identifiés dans le décret du 20 février 2020 (mutations internes, relogements ANRU, ORCOD IN, LHI)	0,19
g	Autres logements à déduire (sous réserve accord préfectoral)	
h	Assiette prévisionnelle soumise à la gestion en flux (e) - (f) - (g) à répartir entre les réservataires	
i	Taux de logements réservés, du réservataire, résultant de l'état des lieux	12,50 %
j	*Flux annuel du réservataire estimé (h) x (i) en nombre de logements prévisionnel pour indication*	

* Le taux de rotation 2024 étant nul sur le périmètre géographique, le bailleur considère le taux de rotation de l'EPCI.

Au regard de la réglementation en vigueur et des intérêts de la commune dans la maîtrise des attributions de logements sociaux, Le conseil municipal, ayant ouï l'exposé de madame Moussu, et après en avoir délibéré, décide **à l'unanimité**

- D'approuver la convention de gestion en flux des droits de réservation de logements sociaux avec le bailleur « Un toit pour tous » pour la période 2025-2026,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention ainsi que ses éventuels avenants,
- De s'engager à participer activement au suivi et à l'évaluation de la mise en œuvre de ce dispositif.

Ainsi délibéré et ont signé au registre les membres présents.
Pour extrait conforme.

Le Maire
Fabrice FENOY

Le secretaire de seance
Gilles CANNAT