Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
034-213401466-20251215-832025-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° 83/2025

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 RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DE GESTION EN FLUX AU TITRE DU CONTINGENT DE LA COMMUNE DE LUNEL-VIEL AVEC LE BAILLEUR PROMOLOGIS POUR 2025-2027
Rapporteur : Mme Johanna MOUSSU

1.Contexte et rappel législatif :
Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions prévues par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) et ses décrets d'application, la commune de Lunel Viel est amenée à conclure avec PROMOLOGIS, SA HLM, une convention relative à la réservation de logements sociaux sur son territoire pour la période 2025-2027.

Cette démarche s'inscrit dans la politique publique nationale et locale visant à fluidifier l'attribution des logements sociaux, à garantir la mixité sociale et à mieux répondre aux besoins diversifiés des demandeurs.

2.Objet de la convention :
Cette convention organise la gestion mutualisée et en flux du contingent de réservation de logements sociaux réservé au titre du périmètre géographique de la commune de Lunel Viel pour les années 2025 à 2027.

Elle garantit un accès équitable aux logements sociaux et fixe les modalités d'attribution, de gestion et de suivi des flux de logements réservés à la commune. La gestion en flux remplace la gestion en stock et répond à une logique de publics plutôt qu'à une logique de filière.

3.Principaux éléments de la convention :
-Au 31 décembre 2024, la part du parc locatif social du bailleur réservé au profit de la commune de Lunel Viel est de **14.29%** 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.

- Modalités de gestion :
- Le bailleur PROMOLOGIS met à disposition les logements au fur et à mesure des départs des locataires.
- Le réservataire (commune) doit proposer au minimum 3 candidatures par logement dans un délai de 10 jours ouvrés (21 jours pour préavis 3 mois).

- En cas d'absence de candidats, le bailleur peut réorienter le logement vers un autre réservataire ou choisir pour son propre compte.
- Concertation pour les nouveaux programmes : Une concertation est prévue pour répartir équitablement les logements neufs entre réservataires avant leur mise en location.
- Commission d'attribution (CALEOL) : Le système de décision est partagé avec le réservataire, notamment via la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, garantissant la transparence et le respect des priorités légales (dont DALO, PDALHPD).
- Protection des données : La convention s'inscrit dans le respect de la réglementation sur la protection des données personnelles (RGPD), définissant les responsabilités du bailleur et du réservataire.
- Suivi et évaluation : Un bilan annuel est réalisé, examinant le flux de logements, le respect des objectifs, la répartition par typologie et les publics prioritaires. Ce bilan permet, le cas échéant, d'ajuster les objectifs pour l'année suivante.
- Durée : La convention est conclue pour une durée de 3 ans, avec tacite reconduction et possibilité de modification annuelle par voie d'avenant.

4.Les bénéfices attendus :
- Garantie d'accès à une part définie du parc social adapté aux besoins locaux.
- Flexibilité et fluidité dans l'attribution des logements, optimisant la réponse aux demandes.
- Renforcement de la mixité sociale et respect des priorités légales (personnes défavorisées, DALO).
- Protection juridique claire et conforme au RGPD dans la gestion des données personnelles des candidats.

Calcul de la proportion du flux à mettre à disposition du réservataire

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	49
b	Nombre de logements identifiés comme n'étant pas légalement dans l'assiette (PLI, démolitions, ventes, etc…)	0
c	Nombre de logements (a) - (b) concernés par la gestion en flux au 31/12/2024	49
d	Taux de rotation 2024 du bailleur sur le périmètre géographique du réservataire	14.29%
e	Flux annuel du bailleur estimé (c) x (d) en nombre de logements prévisionnel	7
f	Nombre de logements identifiés dans le décret du 20 février 2020 (mutations internes, relogements ANRU, ORCOD IN, LHI) Mutation = 2	0
g	Autres logements à déduire (sous réserve accord préfectoral)	0
h	Assiette prévisionnelle soumise à la gestion en flux (e) - (f) - (g) à répartir entre les réservataires	7
i	Taux de logements réservés, du réservataire, résultant de l'état des lieux	14.29%
j	*Flux annuel du réservataire estimé (h) x (i) en nombre de logements prévisionnel pour indication*	1

Le conseil municipal, ayant ouï l'exposé de madame Moussu, et après en avoir délibéré, décide **à l'unanimité** :
- D'approuver la convention cadre de réservation de logements sociaux et de gestion en flux établie entre la Mairie de Lunel Viel et PROMOLOGIS pour la période 2025-2027,
- D'autoriser le maire à signer la convention ainsi que de ses éventuels avenants,
- De prendre acte du taux de réservation de 14,29%,
- D'engager toutes les démarches nécessaires afférentes à ce dossier.

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

Le Maire
Fabrice FENOY

MAIRIE DE LUNEL-VIEL (Hérault)

Le secrétaire de séance
Gilles CANNAT

MAIRIE DE LUNEL-VIEL (Hérault)