

Réforme de la gestion de la demande et de de logements sociaux

CHARTRE PARTENARIALE des territoires de la Métropole de Lyon et du Rhône PRINCIPES DE GESTION EN FLUX Mai 2023



PRÉAMBULE

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a généralisé la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Cette réforme vise à améliorer le fonctionnement du système d'attributions pour remplir les grands objectifs de la politique du logement.

La gestion en flux des réservations, qui se substitue à la gestion en stock, vise à rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part et des objectifs de mixité sociale d'autre part.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux et impose à chaque organisme de logement social de signer avec chaque réservataire d'ici le 24 novembre 2023 au plus tard une convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux des réservations de logements.

La charte partenariale des territoires de la Métropole de Lyon et du Rhône relative aux principes de gestion en flux permet de formaliser ces principes de gestion en flux validés sur les territoires de la Métropole de Lyon et du Rhône, en amont et comme cadre de la négociation des conventions bilatérales de gestion en flux entre les bailleurs sociaux et les réservataires.

Cette charte partenariale a été construite collectivement sur la base des rencontres qui se sont tenues entre ABC Hlm, la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités du Rhône (DDETS), la Métropole de Lyon et Action Logement Services (ALS), et de la consultation des EPCI du Département du Rhône animée par la DDETS. Elle fait état des principes de gestion en flux qui ont été coconstruits au fil des travaux et des rencontres entre partenaires de 2020 à 2022.

Les partenaires ont travaillé dans un esprit de confiance mutuelle et d'ambition collective partagée avec un enjeu commun : celui de répondre aux besoins et d'atteindre les objectifs d'attributions de logements aux publics prioritaires du Plan Logement hébergement d'Accompagnement et d'Inclusion des habitants en Difficulté de la Métropole de Lyon (PLAID), du Plan Départemental Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Rhône, de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) de la Métropole de Lyon et des EPCI soumis à la réforme des attributions¹.

L'objectif a été de construire un dispositif fluide, souple et évolutif. Les modalités de ce dispositif pourront être amenées à évoluer dans le temps en fonction des bilans qui seront réalisés.

01

DÉFINITION DE L'ASSIETTE DES LOGEMENTS SOUMISE AU FLUX

L'assiette des logements soumise à la gestion en flux est calculée au début de l'année N.

Patrimoine locatif concerné par la gestion en flux

Il est composé du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux au 31 décembre de l'année N-1 duquel sont soustraits

¹ EPCI du Rhône concernés : Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône (CAVBS), Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR), Vienne Condrieu Agglomération (VCA), Communauté de communes Saône Beaujolais (CCSB), Communauté de commune de la vallée du Garon (CCVG) et Communauté de communes de l'Est Lyonnais (CCEL)

- les logements non concernés par la gestion en flux, à savoir les logements-foyers, résidences services, résidences universitaires, logements réservés pour la défense nationale et la sécurité intérieure, logements réservés par des services d'établissements publics de santé,
- les logements inclus dans un plan de vente et les logements devant faire l'objet d'une démolition qui n'ont pas vocation à être remis à la location s'ils se libèrent.

Taux de mobilité

Un taux de mobilité sera appliqué au patrimoine locatif concerné par la gestion en flux. Ce taux permettra de déterminer le flux prévisionnel de l'année.

Enjeu : définir un taux qui sera utilisé pour permettre aux bailleurs et aux réservataires d'avoir une première visibilité sur le flux de logements de l'année N (calcul du flux prévisionnel).

Modalité de mise en œuvre : il sera retenu le taux de mobilité moyen des 3 dernières années (N-1, N-2 et N-3) pour chaque bailleur à l'échelle de chaque EPCI, selon les modalités de calcul suivantes :

(Logements libérés année N – logements libérés du fait de démolitions année N – logements libérés du fait de ventes année N) / (Parc occupé au 31/12/N – logements ayant fait l'objet d'une première mise en location année N)

Ce calcul permet d'obtenir un taux au plus près du taux de rotation hors projets spécifiques de ventes ou de démolitions pour lesquels la vacance est organisée.

Mutations

Enjeu : répondre à la forte demande de mutations sur le territoire, et se donner collectivement les moyens pour répondre aux demandeurs de mutations.

Modalités de mise en œuvre : le pourcentage cible de mutations internes et inter bailleurs défini dans la convention d'utilité sociale (CUS) pour l'année N de chaque bailleur sera appliqué au flux prévisionnel calculé pour l'année N. Cette part ainsi calculée sera déduite du flux prévisionnel pour calculer l'assiette en flux. Ce pourcentage cible de la CUS comprend les objectifs de relogement dans le cadre du renouvellement urbain.

Les bailleurs s'engagent à faire en sorte que l'assiette en flux correspondant au flux d'offres à transmettre aux réservataires reste suffisante pour atteindre l'ensemble des objectifs (collectifs et propres à chacun).

Relogements dans le cadre du renouvellement urbain (« relogements ANRU »)

Enjeu : garantir la bonne réalisation des opérations de relogement ANRU en fléchant suffisamment de logements, dans la continuité du fonctionnement positif du dispositif actuel.

Modalités de mise en œuvre : les logements nécessaires pour reloger des ménages dans le cadre des opérations conventionnées avec l'ANRU seront ôtés du flux prévisionnel de l'année, ils sont compris dans le pourcentage de mutations cible de la CUS.

Spécificités sur le territoire métropolitain

Poursuite du dispositif inter bailleur : ABC Hlm recevra, dans le cadre du dispositif de relogement ANRU inter bailleur, la quote-part de logements neufs de l'État et de la Métropole de Lyon destinés au « relogement renouvellement urbain (RU) » ainsi que des logements transmis directement par chaque bailleur.

Le nombre de logements à transmettre par les bailleurs sera calculé par ABC Hlm chaque année.

Modalités de calcul pour les logements transmis directement par chaque bailleur : nombre de relogements NPNRU de l'année N-1. Ce nombre sera réparti au prorata des attributions réalisées sur le parc de chaque bailleur de l'année N-1 sur le territoire métropolitain. Les bailleurs n'ayant pas (ou plus) d'opérations conventionnées par l'ANRU nécessitant des relogements transmettront 100 % de ces logements. Les bailleurs ayant des opérations conventionnées par l'ANRU nécessitant des relogements n'en transmettront qu'une partie (ratio qui sera précisé par ABC Hlm).

>> Au total, environ 50 % des logements nécessaires au relogement RU continueront à transiter via ABC Hlm, comme c'est globalement le cas aujourd'hui.

>> A noter que comme actuellement, ABC Hlm, via le dispositif inter bailleur, pourra proposer des logements aux ménages issus d'opérations ANRU hors Métropole de Lyon et souhaitant un relogement sur la Métropole de Lyon. Il s'agit de quelques ménages par an.

Relogement dans le neuf sur le territoire métropolitain

Enjeu : conserver une part importante de logements neufs à destination du relogement ANRU (aujourd'hui 30 % des relogements NPNRU sur la Métropole de Lyon sont réalisés dans le neuf, soit un besoin pour les années à venir d'environ 150 logements neufs par an).

Modalité de mise en œuvre :

Une quote-part de logements neufs à destination des relogements RU sera identifiée dès la livraison des opérations pour chaque réservataire selon les modalités suivantes :

- ➔ pour les logements réservés de l'État : 25 % des logements neufs sur les communes ayant un quartier prioritaire de la politique de la ville,
- ➔ pour les logements réservés de la Métropole de Lyon : 30 % des logements neufs sur les communes concernées par un programme ANRU et 20 % des logements neufs sur le reste du territoire,
- ➔ pour les logements réservés par ALS : ALS affectera une partie de ses droits uniques 1er tour aux relogements opérationnels. ALS retient un taux cible de 20 % de son objectif total de relogements à effectuer dans des logements neufs ou de moins de 5 ans.

Autres logements à soustraire de l'assiette

- Les logements nécessaires pour reloger des ménages dans le cadre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) telles que définies par les articles L. 741-1 et L. 741-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). À ce jour, il n'existe pas d'opération de ce type sur le territoire de la Métropole de Lyon et du Département, ni en cours ni en projet.
- Les logements nécessaires pour reloger des ménages en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH). Ces volumes sont difficiles à anticiper. Cette soustraction du flux ne se substituera au circuit habituel qu'en dernier recours ou en cas d'urgence. Les logements nécessaires ne seront donc pas déduits de l'assiette en début d'année.

Synthèse du calcul de l'assiette de logements soumise au flux

Assiette en flux = (A x B) x (1 - C)

A = patrimoine de logements concernés par la gestion en flux tel que défini ci-dessus

B = taux de mobilité

C = taux CUS défini pour l'année N (mutations internes et inter bailleurs)

02

RÉPARTITION DU FLUX

L'objectif défini collectivement est celui de la répartition du flux entre les différents réservataires.

Les partenaires soulignent la vigilance à ne pas faire courir le risque d'un « surbooking ».

Voici ce qui est convenu quant au taux annuel de répartition du flux pour chaque réservataire :

- 30% du flux annuel de logements (dont 5 % au plus au bénéfice des agents de l'État) sera orienté vers l'État.
- Le taux du flux orienté vers les collectivités sera celui correspondant aux états des réservations donnés par les états des lieux.
- Du fait de la conversion des droits de suite en droits uniques, le flux orienté vers Action Logement Services sera calculé de manière spécifique pour chaque bailleur sur la base de l'objectif d'attribution annuel défini chaque année dans le cadre des négociations bilatérales entre Action Logement Services et le bailleur.
- La part de flux restante sera orientée directement vers le bailleur.

03

MODALITÉS DE GESTION

Temporalité et clause de revoyure

Les partenaires valident collectivement :

- L'importance de la temporalité dans la mise en place de cette réforme ;
- La nécessité de définir la version 1 d'un dispositif qui pourra dans le temps évoluer et être réorienté au vu des bilans qui pourront être réalisés. Une clause de revoyure sera inscrite dans les conventions bilatérales ;
- Le principe d'une première année test pour l'application de la gestion en flux. Si nécessaire, en fonction du bilan qui sera réalisé, les modalités retenues initialement pourraient évoluer, sous réserve d'un accord des parties concernées.

Mode de gestion

Les droits de réservation peuvent être gérés en gestion directe ou en gestion déléguée.

En gestion directe, le réservataire désignera des ménages au bailleur social. Il est rappelé que le délai dans lequel le réservataire proposera les candidats au bailleur est d'un mois maximum à compter du jour où le bailleur informe le réservataire de la vacance du logement (hors logements neufs, ces derniers peuvent parfois bénéficier d'un délai de commercialisation différent indiqué dans les conventions de financements).

En gestion déléguée, le réservataire confiera au bailleur le soin d'identifier les ménages.

Les bailleurs et les réservataires décideront en concertation du mode de gestion retenu.

Qualification de l'offre

Enjeu : garantir la fluidité du système et s'assurer de la réponse optimum

Modalités de mise en œuvre : il est convenu de ne pas retenir des objectifs quantitatifs qualifiant les logements mais d'organiser des temps de dialogue sur les besoins. Les réservataires pourront indiquer à titre indicatif aux bailleurs leurs objectifs afin que ceux-ci puissent adapter au mieux l'orientation des logements.

04

BILAN

Selon l'article R. 441-5-1 du CCH, des bilans annuels seront transmis par les bailleurs :

- aux réservataires sur leurs réservations,
- aux présidents de la Métropole de Lyon et des EPCI disposant d'une conférence intercommunale du logement (CIL), à l'échelle du territoire de chacun.

Pour la bonne information de l'ensemble des partenaires à l'échelle du territoire, ces bilans seront aussi adressés au Préfet et aux EPCI ne disposant pas de CIL, dans la mesure où ces derniers assurent un rôle d'animation et de coordination des communes sur la thématique du logement.

Bilan annuel des logements proposés et attribués

Comme le prévoit l'article 2 du décret 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux, tout comme l'article L. 441-1-1 du CCH, chaque bailleur transmettra chaque année aux réservataires un bilan annuel des logements proposés permettant de suivre les objectifs de répartition du flux, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente. Un des indicateurs qui sera suivi est celui de l'orientation et de l'attribution des logements localisés en quartier politique de la ville.

Les signataires de la charte Partenariale Métropole de Lyon et Rhône gestion en flux

Fait à Lyon, le

Pour l'Etat,	Pour ABC Hlm,	Pour Action Logement Services,
	Anne Warsmann, Présidente	Noel Pétrone, Directeur Régional Auvergne Rhône Alpes
Pour la Métropole de Lyon	Pour la CA Villefranche Beaujolais Saône	Pour la CA de l'Ouest Rhodanien
Renaud Payre, Vice-président délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville,		
Pour la CC Beaujolais-Pierres Dorées	Pour la CC de l'Est lyonnais	Pour la CC des Monts du Lyonnais
Pour la CC des Vallons du Lyonnais	Pour la CC du Pays Mornantais	Pour la CC du Pays de l'Ozon
Pour la CC Saône Beaujolais	Pour la CC de la Vallée du Garon	Pour Vienne Condrieu Agglomération
Pour la CC du Pays de l'Arbresle		