

République Française

/ Délibération n° 2023/22

LOGEMENT SOCIAL. Convention gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 49
Nombre de présents : 36

Date de la convocation : 12/12/23
Compte rendu affiché :

Transmis en préfecture :
Numéro de télétransmission unique :

Présidente : Mme Michèle PICARD

Secrétaire : M. Nicolas PORRET

Elu(e)s :

Présent(e)s : Mme Michèle PICARD, Mme Yolande PEYTAVIN, M. Pierre-Alain MILLET, Mme Saliha PRUDHOMME-LATOUR, Mme Véronique FORESTIER, Mme Samira MESBAHI, M. Djilannie BEN MABROUK, Mme Véronique CALLUT, M. Bayrem BRAIKI, Mme Souad OUASMI, M. Nicolas PORRET, Mme Patricia OUVRARD, M. Hamdiatou NDIAYE, Mme Monia BENAÏSSA, M. Nacer KHAMLA, Mme Valérie TALBI, M. Jean-Maurice GAUTIN, M. Aurélien SCANDOLARA, M. Pierre MATEO, M. Saïd ALLAOUI, M. Jeff ARIAGNO, Mme Amel KHAMMASSI, Mme Christelle CHARREL, Mme Sophia BRIKH, M. Karim SEGHIER, M. Murat YAZAR, M. Benoît COULIOU, M. Maurice IACOVELLA, M. Lotfi BEN KHELIFA, Mme Marie-Danielle BRUYERE, M. Damien MONCHAU, Mme Fatma HAMIDOUCHE, M. Lionel PILLET, M. Alexandre DALLERY, Monsieur Cyril SANTANDER , M. Aurélien ARNOULD.

Absent(e)s : M. Idir BOUMERTIT, Mme Fazia OUATAH, Mme Estelle JELLAD, Mme Camille CHAMPAVERE, M. Farid BEN MOUSSA.

Excusé(e)s :

Dépôt de pouvoir : M. Lanouar SGHAÏER à M. Djilannie BEN MABROUK, Mme Joëlle CONSTANTIN à M. Hamdiatou NDIAYE, Mme Sandrine PICOT à M. Lotfi BEN KHELIFA, Mme Nathalie DEHAN à M. Nicolas PORRET, M. Yannick BUSTOS à Mme Patricia OUVRARD, Mme Aude LONG à M. Benoît COULIOU, M. Yalcin AYVALI à Mme Fatma HAMIDOUCHE, M. Albert NIGRA à Mme Souad OUASMI.

République Française

/ Rapport n° 22

LOGEMENT SOCIAL. Convention gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux

Direction Solidarité Action Sociale

Mesdames, Messieurs,

Les modalités de gestion de la demande de logement social et de la politique d'attribution ont été modifiées successivement par plusieurs lois :

- la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017,
- la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018 qui rend notamment obligatoire la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations et d'un système de cotation des demandes de logement social,
- la loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification) du 21 février 2022 prévoit un report au 24 novembre 2023 de la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations et au 31 décembre 2023 pour la mise en œuvre d'un système de cotation de la demande.

En 2024, plusieurs évolutions vont donc modifier sensiblement les modalités de gestion des demandes et des attributions de logement social, et le rôle des différents acteurs dont la commune.

Afin de préparer ces différentes transformations, la Métropole de Lyon a mis en place une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), délibérée par le Conseil métropolitain le 18 mars 2019 et effective pour 6 ans. La CIA encadre les politiques de réservation de la Métropole et des communes sur la base des besoins du territoire.

La politique de réservation de chaque commune comme de chaque bailleur se définit ensuite dans le cadre des orientations données par la CIA.

La présente délibération énonce les principales modalités inscrites dans les conventions à signer entre la Ville et chaque bailleur concerné pour le passage à la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

La gestion en flux des réservations, qui se substitue à la gestion en stock, ambitionne de rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande, en particulier pour faciliter l'atteinte par les bailleurs sociaux et les réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires.

Pour rappel, les réservations de logements, dans le cadre actuel d'un mode de gestion en stock, sont matériellement identifiées, ainsi une réservation porte sur un logement physiquement défini et repéré par une adresse.

La gestion en flux des réservations ne définit plus de liste détaillée de logements réservés mais un objectif annuel de mises à disposition du réservataire par le bailleur en fonction du nombre de logements qui se libère dans son patrimoine. Elle s'accompagne d'autres réformes dont le système de cotation (pour priorisation) des demandes de logement social.

Cette évolution se fait dans un contexte de tension toujours plus forte entre le nombre de demandeurs en hausse continue, l'inadéquation du parc aux demandes actuelles de petits logements, de logements accessibles et/ou adaptés au vieillissement. Difficultés auxquelles s'ajoute l'insuffisance de moyens financiers des bailleurs pour construire des logements neufs à la hauteur des besoins.

Selon ce nouveau mode de gestion, il convient donc de définir au préalable les logements inclus ou non dans le périmètre et identifier le pourcentage que les réservations représentent pour chacun (assiette des flux).

République Française

A ce titre, les réservations sont pour l'essentiel constituées :

- de logements sociaux dits du contingent préfectoral, réservations qui sont de droit et à durée indéterminée,
- de logements sociaux dits des réservations signées, en contrepartie de garanties d'emprunt ou de financements de la Ville de Vénissieux, de la Métropole de Lyon et d'Action Logement, réservations qui ont quant à elles une durée limitée.

Un certain nombre de logements, défini par les textes, sont « exclus du flux » principalement (liste non-exhaustive) :

- les logements réservés aux services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure ;
- les logements réservés aux services relevant des établissements publics de santé ;
- les logements inclus dans un plan de vente et les logements devant faire l'objet d'une démolition ;
- les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires.

Le calcul de l'objectif de réservations en flux repose chaque année sur une assiette de référence (calculée à partir du flux annuel d'attribution moyen des trois dernières années) et un taux de réservation constaté dans l'inventaire (tableau ci-dessous).

Pour la Ville de Vénissieux, les taux de réservation et le nombre de logements réservés actuels (état des lieux arrêté au 31/12/2021) sont les suivants :

Bailleur social	Parc HLM par bailleur	Nombre de logements et pourcentage de réservations			
		État	Action Logement	Métropole	Ville de Vénissieux
ALLIADE	3252	592 (18,20 %)	2204 (67,77 %)	101 (3,11%)	17 (0,52 %)
CDC HABITAT	421	77 (18,29 %)	27 (6,41 %)	47 (11,16%)	4 (0,95 %)
ERILIA	351	83 (23,65 %)	15 (4,27 %)	38 (10,83%)	29 (8,26 %)
ICF HABITAT	923	206 (22 %)	38 (4 %)	145 (16%)	24 (3 %)
IRA - 3F	271	61 (22,51 %)	70 (25,83 %)	54 (19,93%)	12 (4,43 %)
LYON MÉTROPOLE HABITAT	3256	701 (21,53 %)	424 (13,02 %)	274 (8,42%)	6 (0,18 %)
RHÔNE SAÔNE HABITAT	34	10 (29,41 %)	15 (44,12 %)	7 (20,59%)	2 (5,88 %)
SACOVIV	2054	434 (21,13 %)	55 (2,68 %)	31 (1,51%)	136 (6,62 %)
SDH NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	22	5 (22%)	12 (54%)	0	5 (22%)
VILOGIA	325	2 (1 %)	10 (3 %)	4 (1%)	1 (0,31 %)
TOTAL	10909	2171	2870	701	236

République Française

La convention de gestion en flux des réservations entre la Ville et chacun des bailleurs auprès desquels elle détient des réservations, est conforme à la Charte Partenariale signée entre l'État, la Métropole de Lyon, ABC HLM et Action Logement. Cette dernière garantit des principes communs et harmonisés concernant :

- la définition de l'assiette des logements soumise au flux,
- la répartition du flux entre les différents réservataires,
- les modalités de gestion,
- le bilan.

La convention relative à la gestion en flux de ses réservations à signer entre la Ville et chaque bailleur social auprès duquel elle a des réservations, précise :

- le patrimoine social concerné par la convention (assiette du flux) ;
- les modalités opérationnelles de décompte du flux ;
- le taux affecté aux réservataires : État (30% du flux annuel total de logements du bailleur), la Métropole et la commune concernée (taux constaté sur le patrimoine du bailleur lors de la phase d'inventaire, selon le tableau ci-dessus) ;
- les dispositions spécifiques aux programmes neufs ;
- les modalités de gestion des réservations et des attributions.

Les conventions sont conclues pour trois ans, à compter du 1er janvier 2024.

Dans ce nouveau cadre contractuel, la Ville discutera avec chaque bailleur des modalités partenariales permettant de mieux prendre en compte la connaissance de la demande par la Ville et les enjeux locaux d'attribution des bailleurs. Le partenariat pourra par ailleurs conduire à définir des objectifs de mise à disposition complémentaires à cette convention.

Vu l'évolution de la réglementation susvisée,

Considérant l'organisation métropolitaine et les enjeux locaux,

Le Conseil municipal,
Le rapport de Madame Le Maire, entendu,
après en avoir délibéré,

A la majorité
décide de :

- Prendre acte des orientations de la politique de réservation, telles que définies dans la Convention Intercommunale d'Attribution (C.I.A) délibérée par le Conseil métropolitain le 19 mars 2019, effective pour 6 ans,

- Approuver la convention-type de passage à la gestion en flux des réservations à établir et signer entre la Ville de Vénissieux et chacun des bailleurs suivants : Alliade Habitat, CDC Habitat, Erilia, ICF Habitat, Immobilière Rhône-Alpes 3F, Lyon Métropole Habitat (LMH), Rhône Saône Habitat (RSH), SACOVIV, SDH Nouveaux Constructeurs, VILOGIA ;

- Autoriser Madame le Maire, ou à défaut l'Adjoint délégué, à signer lesdites conventions à établir conformément à la Charte Partenariale des Territoires, et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour expédition certifiée conforme

Pour le Maire
La Première Adjointe
Yolande PEYTAVIN