

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 16 octobre 2023

Délibération n° CP-2023-2612

Commission pour avis : développement solidaire et action sociale

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux - Actualisation de la politique de réservation de la Métropole de Lyon et passage à la gestion en flux - Charte partenariale et convention de gestion en flux des réservations

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

Rapporteur : Monsieur Renaud Payre

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 65

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 29 septembre 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Jean-Claude Ray

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, Mme Chadier, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Duvivier Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, M. Van Styvendaël, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Charmot (pouvoir à Mme Sarselli), Mme Crespy (pouvoir à M. Seguin), Mme Dehan (pouvoir à M. Ray), M. Marion (pouvoir à Mme Brunel), Mme Vacher (pouvoir à Mme Khelifi).

Commission permanente du 16 octobre 2023**Délibération n° CP-2023-2612**

Commission pour avis : développement solidaire et action sociale

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux - Actualisation de la politique de réservation de la Métropole de Lyon et passage à la gestion en flux - Charte partenariale et convention de gestion en flux des réservations

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

La Commission permanente,

Vu le rapport du 27 septembre 2023, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

I - Contexte

Dans la continuité de la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 mars 2014, la loi n° 2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 et 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 (3DS), visent à renforcer la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat en s'appuyant sur 2 leviers :

- agir sur l'offre de logements en veillant à sa bonne répartition territoriale, son attractivité, sa diversité et son adaptation aux besoins et revenus des ménages,
- agir sur le parc social existant à partir des processus d'attribution des logements sociaux.

Ces objectifs sont traduits dans le plan logement hébergement d'inclusion et d'accompagnement des habitants en difficulté (PLAID) 2023-2027 de la Métropole au sein de 2 actions :

- action 4 : augmenter et mieux orienter la production de logements abordables en réponse aux besoins des ménages mal logés,
- action 9 : renforcer la mobilisation du parc social à destination des publics en difficulté et, notamment, des ménages à bas revenus.

À horizon du 1^{er} janvier 2024, plusieurs évolutions vont sensiblement modifier le paysage de l'accès au logement social.

II - Projet

Il s'agit pour la Métropole d'affirmer sa politique de réservation (1) pour passer sereinement à la gestion en flux des réservations (2).

1° - La politique de réservation de la Métropole : un levier pour l'atteinte des objectifs réglementaires et une politique sociale de l'employeur affirmée

a) - La politique de réservation de la Métropole depuis 2000

La politique de réservation de la Métropole est actuellement définie par délibération du Conseil n° 2000-4944 du 25 janvier 2000 qui précise les priorités de la mobilisation du contingent de logements sociaux réservés de la Métropole :

- priorité 1 : relogement opérationnel (dont démolitions reconstructions), saturnisme, familles en difficulté avec leur environnement,
- priorité 2 : agents communautaires,
- priorité 3 : propositions des communes issues des commissions d'urgence, cas prioritaires, cas bloqués.

b) - La convention intercommunale d'attribution et l'encadrement de la politique de réservation métropolitaine

Conformément à la loi égalité citoyenneté précitée, la Conférence intercommunale du logement (CIL) a rédigé une convention intercommunale d'attribution (CIA) votée par délibération du Conseil n° 2019-3424 du 18 mars 2019 et effective pour 6 ans. Les objectifs d'attribution partagés par les partenaires (Métropole, État, Action logement, communes, bailleurs sociaux) sont regroupés en un seul document puisque la CIA intègre les objectifs de l'accord collectif intercommunal d'attribution. Les objectifs partagés d'attribution concernent ainsi :

- les objectifs portant sur les attributions hors quartiers politique de la ville (QPV) et dans les ex-zones urbaines sensibles,
- les objectifs portant sur les attributions en QPV,
- les objectifs portant sur les publics prioritaires,
- les autres objectifs fixés dans le document cadre et le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs.

Chaque bailleur s'engage à tenir compte de ces objectifs dans les attributions qui sont faites par les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), et chaque réservataire s'engage à prendre en compte ces objectifs lorsqu'il désigne le demandeur issu de son contingent en amont des CALEOL.

La CIA fera l'objet de 2 prochaines délibérations : visant à sa modification fin 2023 afin d'intégrer de nouveaux publics prioritaires comme prévu par les textes, puis une visant à sa réécriture pour la période 2025-2031.

c) - La politique de réservation nécessite d'être réécrite dans un objectif de transparence et de mise en conformité avec les évolutions législatives récentes

La réforme de la demande et des attributions a pour objectif de rendre plus transparent l'ensemble du processus lié à la demande et aux attributions de logements sociaux. La Métropole est un réservataire important, avec près de 1 000 logements sociaux sur le territoire. Il apparaît donc essentiel de clarifier la politique de réservation métropolitaine, et de la mettre en cohérence avec les évolutions mentionnées précédemment.

Ainsi, il est proposé que la politique de réservation de la Métropole s'oriente vers les publics cibles suivants :

- les ménages issus d'une opération de renouvellement urbain, de relogement opérationnel, de copropriétés dégradées avec l'objectif indicatif de mobilisation de 10 % du contingent :

Bien que la gestion en flux automatise la contribution des réservataires au renouvellement urbain sur le stock de logements, la Métropole mobilise ses réservations pour le relogement de ces ménages sur les programmes neufs (à hauteur de 30 %). La Métropole porte également des projets urbains qui engendrent des besoins en relogement et pour lesquels elle mobilise ses réservations (les besoins en relogement opérationnel dépendent des projets). La Métropole mobilise aussi son contingent pour reloger les ménages issus des copropriétés dégradées,

- les ménages bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation du droit au logement opposable et les publics prioritaires de la CIA avec l'objectif indicatif de mobilisation de 40 % du contingent :

La liste exhaustive de ces publics cibles apparaît dans la CIA. Le service d'accueil et d'information des demandeurs étant fondé sur un système de repérage et de labellisation de ces publics, il est essentiel de réaliser les attributions en priorité sur les publics labellisés par ces acteurs,

- les agents de la Métropole avec l'objectif indicatif de mobilisation de 40 % du contingent :

Les agents de la Métropole concernés sont ceux justifiant d'un bulletin de salaire, d'une lettre d'embauche, d'un contrat d'apprentissage ou contrat aidé. Les agents retraités peuvent bénéficier d'un logement réservé par la Métropole dans le cas où leur demande a été déposée avant leur départ à la retraite. Les veuves ou veufs d'agents peuvent également relever du contingent métropolitain si leur conjoint était en activité ou en maladie lors du dépôt de la demande de logement,

- les pompiers :

Dans l'attente d'un travail de la CIL sur les travailleurs essentiels, prévu lors de la réécriture de la CIA 2025-2031, la Métropole reloge les pompiers professionnels et volontaires,

- les ménages repérés par les communes avec l'objectif indicatif de mobilisation de 10 % du contingent :

Les communes, en tant que services d'accueil et d'information des demandeurs, sont amenées à identifier des situations qui ne rentrent pas dans les cas vus précédemment. La Métropole mobilise ses réservations pour travailler avec les communes sur leurs publics cibles, notamment les agents publics travaillant sur la commune, les publics non labellisés prioritaires mais dans des situations complexes (violences sans plainte mais documentées, congés pour vente ou reprise non échu, décohabitations avec enjeu de maintenir les cellules familiales, etc.), les agriculteurs,

- les cas de force majeure :

En cas de force majeure, la Métropole est susceptible de mobiliser son contingent autant que nécessaire sur des publics cibles qui ne rentreraient pas dans une des précédentes catégories.

Cette clarification de la politique de réservation de la Métropole permet aussi de donner à voir aux bailleurs sociaux ses publics cibles afin de faciliter l'orientation des logements vers la Métropole, dans le cadre du passage à la gestion en flux des réservations.

L'objectif de mobilisation du contingent pour les différentes catégories de publics est indicatif et pourra varier qu'en fonction des bilans annuels de gestion en flux ainsi que de l'analyse de la demande et des attributions.

2° - Passer à la gestion en flux des réservations : des enjeux de fluidité, d'harmonisation et d'actualisation

a) - Une charte et une convention ayant pour objectif de faire converger les pratiques

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux de logements locatifs sociaux et impose à chaque organisme de logement social de signer, avec chaque réservataire d'ici le 24 novembre 2023, une convention de réservation. 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. En effet, les logements ne sont plus identifiés par réservataire, c'est le bailleur qui définit vers quel réservataire il oriente tel ou tel logement. En amont de l'orientation des logements, un certain nombre de logements (définis par les textes) sont ôtés par le bailleur et donc exclus du flux. Ces derniers sont dédiés, notamment à la réponse aux besoins de relogement en opérations de renouvellement urbain et aux demandes de mutations.

L'État, la Métropole, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) du Rhône, l'association des bailleurs constructeurs du Rhône (ABC HLM) et l'organisme Action logement ont convenu de signer une charte partenariale afin de garantir 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 Métropole signe, par ailleurs, avec chaque bailleur une convention relative à la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

Chaque convention 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) et collectivités (taux constaté sur le patrimoine du bailleur lors de la phase d'inventaire, selon le tableau ci-dessous),
- les dispositions spécifiques aux programmes neufs,
- les ménages cibles de la Métropole, en référence à la présente délibération (chapitre II aux 1° et c)),
- les modalités de gestion des réservations et des attributions.

Les conventions sont conclues pour 3 ans et prendront effet à compter du 1^{er} janvier 2024.

b) - Des enjeux sur le système des réservations

Les conventions précisent, notamment, le taux affecté aux réservataires. Le calcul du taux d'orientation du flux à destination des collectivités est régi par les articles R 441-5 à R 441-5-4 du code de la construction et de l'habitation (décret n° 2020-145 du 20 février 2020) : le pourcentage d'orientation du flux alloué aux réservataires collectivités doit être celui constaté dans les inventaires. Il est à reporter par chaque réservataire dans l'article 2-4 de la convention.

Pour la Métropole, les taux de réservation actuels sont les suivants :

Bailleurs	% de logements sociaux réservés pour la Métropole sur le patrimoine du bailleur
Alliade	9,44
Alpes Isère habitat	7,43
Batigère Rhône-Alpes	12,78
Batigère Grand Est	6,54
CDC habitat	14,89
Dynacité	5,69
Érilia	11,13
Est Métropole habitat	10,47
Grand Lyon habitat	10,73
ICF	10,49
Immobilière Rhône-Alpes	17,94
Lyon Métropole habitat	11,06
Rhône-Saône habitat	21,84
SACOVIV	1,51
SACVL	0,27
SDH	3,26
Semcoda	7,50
SFHE	12,32
Sollar	11,92
Vilogia	12,87

Aux termes des conventions, un travail sera engagé avec les partenaires sur les modalités et échéances de révision de ces taux, pour prendre en compte les évolutions du patrimoine et des réservations, en particulier sur les mises en service.

Un travail est également en cours entre la Métropole et les communes concernant le système de réservations issu des engagements des collectivités sur les garanties d'emprunt et le financement des programmes de logements sociaux (délibération prévue en fin d'année 2023) ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission développement solidaire et action sociale ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - les orientations de la politique de réservation de la Métropole,
- b) - la charte à passer entre la Métropole et l'État, l'association ABC HLM, l'organisme Action logement et les EPCI du département du Rhône, portant sur les principes de gestion en flux,
- c) - la convention type de passage à la gestion en flux des réservations à passer entre la Métropole et chaque bailleur pour les années 2024 à 2026.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer ladite charte et lesdites conventions et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 17 octobre 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20231016-311585-DE-1-1 Date de télétransmission : 17 octobre 2023 Date de réception préfecture : 17 octobre 2023
