Envoyé en préfecture le 12/02/2024
Reçu en préfecture le 12/02/2024
Publié le
ID : 038-213802358-20240208-012024-DE

MAIRIE DE MIRIBEL-LANCHÂTRE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIO
DU CONSEIL MUNICIPAL

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil	en exercice	qui ont pris part à la délibération
Onze	Neuf	Six

Délibération n° 01-2024

Objet : HABITAT, LOGEMENT - Convention de gestion en flux des logements sociaux : modalités de gestion des réservations communales au sein du bloc Collectivités Territoriales dans le cadre de la réforme des attributions des logements sociaux

L'an deux mil Vingt-quatre et le huit février,
A 18 heures 30, sous la Présidence de M. Michel GAUTHIER, Maire de MIRIBEL-LANCHÂTRE, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances,

Convocation du : 1er février 2024

Etaient présent(e)s : M. GAUTHIER, F. BAILLY, N. CROS, Y. JUANICO, S. TRESSE, P. CULLAZ,
Absent(e)s/Excusé(e)s : A. WOJKIEWICZ, A.L JOUVET, S. TOUSSAINT,
Secrétaire de séance : Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, S. TOUSSAINT a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Monsieur le Maire expose :

La loi Évolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a engagé une réforme du système d'attribution des logements sociaux par la mise en œuvre de la gestion en flux des logements sociaux au 24 novembre 2023.
Sans modifier les objectifs de la politique locale de l'habitat inscrits dans les documents-cadre (production de logements locatifs sociaux dans le Plan Local de l'Habitat, objectifs de mixité sociale dans la Convention Intercommunale d'Attribution...), la gestion dite « en flux » succède à la gestion dite « en stock » et vient adapter les modalités d'orientation des logements sociaux libérés vers les différents réservataires.

Les réservataires sont des personnes morales ayant la possibilité de proposer des ménages aux bailleurs sociaux pour les logements qui leur sont « réservés » en contrepartie des financements ou garantie d'emprunts qu'ils ont pu apporter à l'opération de construction. Les principaux réservataires sont l'Etat, les collectivités territoriales (communes, métropole, département) et Action Logement Service.
Alors que la gestion « en stock » détermine les droits de réservations sur des logements précisément identifiés, la gestion en flux détermine un volume de droits acquis par chacun des réservataires proportionnellement aux financements/garanties accordés par chacun d'eux.
Comme le stipule la loi, la première attribution pour les logements neufs reste toutefois gérée « en stock », ce qui signifie que les réservataires sont en mesure de faire des propositions de ménages, en fonction de leurs droits de réservation, lors de la livraison de nouvelles opérations.

Envoyé en préfecture le 12/02/2024
Reçu en préfecture le 12/02/2024
Publié le
ID : 038-213802358-20240208-012024-DE

Dans ce nouveau système de gestion en flux, l'information de la libération d'un logement social (avis de résiliation de bail par le locataire) n'est donc plus systématiquement orientée vers le réservataire initial : tout logement libéré est susceptible d'être orienté vers tout réservataire, dans le respect d'un volume défini pour chacun.

Ce changement de pratique vise à parvenir à une plus grande souplesse de gestion du parc de logements sociaux et un rapprochement offre / demande de logements sociaux facilité.

La commune, membre du bloc Collectivités territoriales
Conformément à la loi, ces nouvelles modalités de gestion doivent faire l'objet d'une convention entre chaque réservataire et chaque bailleur social ; cette convention définit le volume de droits du réservataire, les modalités de mise en œuvre et de rendu compte du traitement des logements libérés.

La loi ELAN introduit la notion de « bloc Collectivités territoriales » réunissant l'ensemble des réservataires Collectivités territoriales ayant accordé des garanties d'emprunt en faveur de la production de logements sociaux. La commune de XX, s'inscrit dans ce nouveau bloc Collectivités territoriales aux côtés des 48 autres communes du territoire métropolitain, du Département de l'Isère et de Grenoble-Alpes Métropole.

Suite aux travaux politiques et techniques engagés depuis 2020, la Conférence Intercommunale du Logement a approuvé le 10 octobre 2023 les modalités d'organisation relative à la gestion des droits de réservation du Bloc Collectivités Territoriales. Cette nouvelle organisation est inscrite dans la convention de gestion en flux Bloc Collectivités territoriales et son annexe dont l'adoption est soumise à délibération.

Droits de réservation du Bloc Collectivités territoriales
Conformément aux dispositions législatives (20% de droits maximum au titre des garanties d'emprunt) et compte tenu de l'effort des collectivités territoriales en faveur de la production du logement social (aides diverses, subventions, minorations foncières...), le flux de logements locatifs sociaux familiaux négocié avec les bailleurs sociaux et réservé au bloc Collectivités territoriales est porté à :

- 25% de l'assiette disponible issue du patrimoine d'Actis, Alpes Isère Habitat, Grenoble Habitat, Société Dauphinoise de l'Habitat, Pluralis, Logement du Pays de Vizille, Erilia, Société Habitat Social Dauphinois-Groupe Valrim, IRA 3F
- 18% de l'assiette disponible issue du patrimoine d'ICF
- 18,54% de l'assiette disponible issue du patrimoine de CDC Habitat social et 4,83% du patrimoine de CDC Habitat.

Le taux de 25% est un des taux les plus importants, au niveau national, accordé aux collectivités locales par les bailleurs. Il témoigne d'un soutien régulier et fort de celles-ci au logement social et d'un cadre partenarial dynamique puisque les bailleurs sociaux conditionnaient ce taux important à un système fluide et agile entre collectivités territoriales.

L'Etat dispose par ailleurs de 30% des réservations de logements (25% pour les publics prioritaires et 5% pour les fonctionnaires d'Etat) tel que l'indique la loi. Action Logement Service, avec des modalités propres de calcul définies au niveau national, sera attentif à ce qu'un nombre d'attributions similaire à la moyenne des trois dernières années soit obtenues pour son public-cible à l'échelle départementale.

La commune au cœur des attributions sur son territoire
La gestion des réservations du bloc Collectivités territoriales est partagée avec l'ensemble de ses membres via une plateforme dématérialisée animée par Grenoble-Alpes Métropole cheffe de file du Bloc Collectivités territoriales. L'offre de logements sociaux est visible par tous ce qui ouvre l'opportunité de mobiliser un volume de logements sociaux supérieur au profit des ménages du territoire.

Envoyé en préfecture le 12/02/2024
Reçu en préfecture le 12/02/2024
Publié le
ID : 038-213802358-20240208-012024-DE

En tant qu'experte de son territoire et premier maillon de proxim[illegible] avec ses habitants, la commune est confortée dans sa place auprès des demandeurs d[illegible] territoire :

- Elle peut proposer des candidats quelle que soit la commune de localisation du logement disponible,
- Elle sélectionne et priorise les candidatures sur les logements de son territoire en vue du passage en commission d'attribution des bailleurs sociaux,
- Elle participe à la Coopération métropolitaine PLAI, instance partenariale travaillant collectivement les logements très sociaux conventionnés PLAI,
- Elle maitrise et partage ses enjeux locaux en matière d'équilibre de peuplement sur son territoire.

Un rendu-compte régulier

Au regard des enjeux relatifs à l'attribution de logements sociaux sur le territoire communal, un regard régulier et approfondi sur le flux de logements orientés et sur les attributions réalisées sur le territoire communal est nécessaire via des modalités de reporting régulières et transparentes. Ainsi, la commune aura, au minimum, accès à l'ensemble des procès-verbaux des Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) des logements sociaux situés sur son territoire.

De plus, une commission de coordination est créée. Animée par Grenoble-Alpes Métropole, cette commission multi-partenariale permettra un suivi des flux de logements sociaux et des attributions sur le territoire métropolitain et à l'échelle communale. Elle devient le lieu privilégié d'échanges entre les partenaires en vue de développer des modalités de travail efficientes au profit des demandeurs de logement social.

Cet enjeu de suivi et de rendu-compte est particulièrement important dans une phase de mise en œuvre afin d'analyser la réalité des évolutions qu'induit la gestion en flux, en matière d'équité entre réservataires ou encore d'impact sur les équilibres territoriaux. La première année de mise en œuvre opérationnelle sera une phase-test et la vigilance sera renforcée.
La convention de gestion en flux du Bloc Collectivités territoriales et son annexe est convenue sur une période de 3 ans, entre 2024 et 2026. Cette durée est propice à l'évaluation de cette réforme et aux éventuels ajustements nécessaires.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové dite loi ALUR ;
Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté (Loi LEC) ;
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) ;
Vu 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 locale (loi 3DS) ;
Vu l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux
Vu l'instruction ministérielle du 28 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux des réservations des logements sociaux
Vu la délibération de Grenoble-Alpes Métropole du 05 juillet 2019 relative à la Convention Intercommunale d'Attribution de Grenoble Alpes Métropole ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2024
Reçu en préfecture le 12/02/2024
Publié le
ID : 038-213802358-20240208-012024-DE

Le Conseil Municipal,
après avoir délibéré

DÉCIDE

- D'approuver le document-unique valant convention de réservation de la gestion en flux pour le bloc Collectivités Territoriales relatif à la mise en œuvre opérationnelle de la gestion en flux et de l'organisation du bloc Collectivités Territoriales ;

- D'autoriser le Maire à signer ledit document-unique valant convention de réservation de la gestion en flux pour le bloc Collectivités Territoriales.

➢ **6 Voix pour**

Fait pour valoir ce que de droit à
MIRIBEL-LANCHÂTRE,
Les jours, Mois, An que ci-dessus.

Le Maire,
Michel GAUTHIER

MAIRIE DE MIRIBEL-LANCHÂTRE
38 (Isère)

Certifiée exécutoire après publication et transmission en Préfecture