COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS MORNANTAIS
*Le Clos Fournereau*
*CS 40107*
*69440 MORNANT*

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 069-246900740-20230919-CC_2023_106-DE

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

## Délibération n° CC-2023-106

L'an deux mille vingt-trois
Le dix-neuf septembre à dix-neuf heures
Le Conseil Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Salle Valéry Giscard d'Estaing à Mornant, sous la présidence de Monsieur Renaud PFEFFER.
Date de convocation : 13 septembre 2023

| **Nombre de membres :** | |
|---|---|
| **En exercice** | **37** |
| **Présents** | **24** |
| **Votes** | **32** |

**PRESENTS** :
Renaud PFEFFER, Yves GOUGNE, Pascal OUTREBON, Fabien BREUZIN, Isabelle BROUILLET, Jean-Pierre CID, Arnaud SAVOIE, Marc COSTE, Olivier BIAGGI, Luc CHAVASSIEUX, Françoise TRIBOLLET, Charles JULLIAN, Magali BACLE, Caroline DOMPNIER DU CASTEL, Stéphanie NICOLAY, Denis LANCHON, Anik BLANC, Pascale CHAPOT, Pascale DANIEL, Véronique MERLE, Marilyne SEON, Thierry BADEL, Hélène DESTANDAU, Séverine SICHE-CHOL

**ABSENTS / EXCUSES :**
Jean-Luc BONNAFOUS, Raphaëlle GUERIAUD, Christèle CROZIER, Gérard MAGNET, Bernard CHATAIN

**PROCURATIONS :**
Christian FROMONT donne procuration à Pascal OUTREBON
Loïc BIOT donne procuration à Olivier BIAGGI
François PINGON donne procuration à Yves GOUGNE
Anne RIBERON donne procuration à Jean-Pierre CID
Bruno FERRET donne procuration à Caroline DOMPNIER DU CASTEL
Patrick BERRET donne procuration à Pascale CHAPOT
Cyprien POUZARGUE donne procuration à Fabien BREUZIN
Anne-Sophie DEVAUX donne procuration à Magali BACLE

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Anik BLANC

**ACTION SOCIALE D'INTERET COMMUNAUTAIRE**

******

**Approbation de la charte de la gestion en flux concernant le logement social**

Rapporteur : Monsieur Luc CHAVASSIEUX, Vice-Président délégué au Logement, à l'Habitat inclusif et à la Revitalisation urbaine

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, et son article 114 qui vient organiser les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généraliser une gestion de ces droits en flux annuel par les réservataires,

Vu les articles L.441-1 et R441-5 à R. 441-5-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH),

Vu le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Rhône en date du 23 novembre 2022,

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays Mornantais validés par arrêté préfectoral n° 69-2021-06-01-00004 du 1er juin 2021 et notamment sa compétence en matière d'action sociale d'intérêt communautaire,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Instruction « Solidarités et Vie sociale » du 5 septembre 2023,

La loi ELAN vient instituer la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux qui doit être mise en œuvre au 1er janvier 2024. La gestion en flux s'applique ainsi de manière obligatoire à toutes les réservations de logements sociaux, dans l'objectif d'apporter plus de souplesse et de fluidité dans la gestion du parc social.

A cette fin, des conventions bilatérales entre les réservataires et les bailleurs doivent être signées au plus tard le 24 novembre 2023.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 069-246900740-20230919-CC_2023_106-DE

Les services de l'Etat, ABC HLM, Action logement ont travaillé ensemble à l'élaboration d'une charte partenariale. Cette charte présente les différents principes ayant servi de socle commun pour l'élaboration des conventions bilatérales de réservation. Chaque EPCI, est invité à signer cette charte partenariale. Elle permet de formaliser les principes de gestion en flux validés sur le territoire du Département du Rhône, en amont et comme cadre de la négociation des conventions bilatérales de gestion en flux entre les bailleurs et les réservataires.

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 PDALHPD du Rhône. 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.

Ouï l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

**Certifié exécutoire**
**Transmis en Préfecture le** 25/09/23
**Notifié ou publié le** 25/09/23
**Le Président**

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président ou d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Lyon, 184 rue Duguesclin 69003 Lyon / www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois suivant sa publication*

**APPROUVE** la Charte partenariale sur le principe de la gestion en flux des logements sociaux,

**AUTORISE** Monsieur le Président à signer cette Charte et tous documents permettant la mise en place des conventions bilatérales entre réservataires et bailleurs, sur notre territoire.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme.

Le Président,
**Renaud PFEFFER**

PUBLIE LE 25 SEPTEMBRE 2023
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT

Communauté de Communes du Pays Mornantais

PUBLIE LE 25 SEPTEMBRE 2023
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 069-246900740-20230919-CC_2023_106-DE

*Réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux*

# CHARTE PARTENARIALE
# Métropole de Lyon et Département du Rhône

# PRINCIPES DE GESTION EN FLUX
# Mai 2023

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 069-246900740-20230919-CC_2023_106-DE

# PREAMBULE

Cette charte partenariale a été construite collectivement sur la base des rencontres qui se sont tenues entre ABC Hlm, la DDETS, la Métropole de Lyon et Action Logement Services et de la consultation des EPCI animée par la DDETS avec les EPCI du Département du Rhône. Elle fait état des principes de gestion en flux qui ont été co-construits au fil des travaux et des rencontres entre partenaires de 2020 à 2022.

Elle permet de formaliser ces principes de gestion en flux validés sur le territoire de la Métropole de Lyon et du Département du Rhône, en amont et comme cadre de la négociation des conventions bilatérales de gestion en flux entre les bailleurs et les réservataires.

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 des PLAID de la Métropole de Lyon, PDALHPD du Rhône et CIA de la Métropole de Lyon et des EPCI soumis à la réforme des attributions[1].

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
# DEFINITION 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 les logements non concernés par la gestion en flux (LLI, 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), ainsi que 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 :

[1] EPCI du Rhône concernés : CAVBS, COR, Vienne Condrieu Agglomération, CCSB, CCVG et CCEL

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 069-246900740-20230919-CC_2023_106-DE

(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 interbailleurs défini dans la 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 NPNRU.

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 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.

<u>Spécificités sur le territoire métropolitain</u>

*Poursuite du dispositif interbailleur* : ABC Hlm recevra, dans le cadre du dispositif de relogement ANRU interbailleur, la quote-part de logements neufs de l'Etat et de la Métropole de Lyon destinés au relogement 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 : ABC Hlm retient le 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).

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 069-246900740-20230919-CC_2023_106-DE

=> A noter que comme actuellement, ABC Hlm, via le dispositif interbailleurs, 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 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'Etat : 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 DU 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 CCH. A ce jour, il n'existe pas d'opération de ce type dans le 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 interbailleurs)*

## 02
## REPARTITION 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 ».

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 069-246900740-20230919-CC_2023_106-DE

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'Etat) sera orienté vers l'Etat.

- 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
# MODALITES 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 aux besoins des réservataires

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 069-246900740-20230919-CC_2023_106-DE

*Modalités de mise en œuvre* : il est convenu de ne pas retenir des objectifs quantitatifs annuels par 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 avec 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 ils 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 (ou article L. 441-1-1 du Code de la construction et de l'habitation), chaque année, le bailleur transmettra 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 QPV.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 069-246900740-20230919-CC_2023_106-DE

**Les signataires de la charte Partenariale Métropole de Lyon et [illegible] gestion en flux**

Fait à Lyon, le

| | | |
|---|---|---|
| **Pour l'Etat,** | **Pour ABC Hlm,**<br><br>**Anne Warsmann,**<br>Présidente | **Pour Action Logement Services,**<br><br>**Noel Pétrone,**<br>Directeur Régional Auvergne Rhône Alpes |
| **Pour la Métropole de Lyon**<br><br>**Renaud Payre,**<br>Vice-président délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville, | **Pour la CA Villefranche Beaujolais Saône** | **Pour la CA de l'Ouest Rhodanien** |
| **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** |

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 069-246900740-20230919-CC_2023_106-DE

| | | |
|---|---|---|
| **Pour la CC du Pays de l'Arbresle** | | |