



MAIRIE DU SAPPEY EN CHARTREUSE
14 PLACE DE L'ÉGLISE
38700 LE SAPPEY EN CHARTREUSE
Tel : 04 76 88 80 51

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 mars 2024

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, le 14 mars, le Conseil Municipal de la Commune du SAPPEY EN CHARTREUSE, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire filmé et diffusé en direct, à la Mairie du Sappey en Chartreuse.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 15

Date de convocation du Conseil Municipal : 08/03/2024

PRESENTS :

Dominique Escaron, Laurette Aimonetti, Laurent Lebrun, Anne Barrand, Anne-Marie Michalet, Franck Balducci, Gildas Bouffaud, Odile Bertrand, Laurent Ristord, Jean-Marc Jouffe, Jean-Yves Perino,

ABSENTS REPRESENTES : Sylvain Seurat (représenté par Jean-Yves Perino), Isabelle Nury (représentée par Anne Barrand),

ABSENTS : Hugues De Montal (excusé), Stéphanie Plaisant,

SECRETAIRE DE SEANCE : Laurent Lebrun

240314_05 : Convention de gestion en flux des logements sociaux avec la Métropole

Monsieur le Maire explique à l'assemblée que ce point avait déjà été présenté au Conseil municipal du 14 décembre 2023, un report de la délibération avait été demandé suite à un manque d'explications et d'absence de clarté de la proposition de délibération de la Métropole.

Un mail explicatif a été reçu le 2 février 2024, le voici :

« La loi ELAN 2018 impose à l'ensemble des réservataires et des bailleurs sociaux de contractualiser ensemble sur une nouvelle organisation pour l'attribution des logements sociaux avant le 1^{er} janvier 2024. A ce titre, la Métropole a délibéré le 24 novembre 2023 sur cette nouvelle organisation qui implique les 49 communes de son territoire.

Deux évolutions majeures :

- Jusqu'à 2024, la Métropole laissait aux communes la gestion de son contingent de réservation de logements sociaux. Depuis 2019, l'Etat local a alerté considérant que cela est contraire au Code de la Construction et de l'Habitation, et qu'une délégation de gestion du contingent métropolitain aux communes est interdite. Aussi, afin de garder un partenariat autour de l'attribution des logements sociaux entre communes et Métropole, un pot commun des réservations Communes et Métropole a été créé, rejoint par le Département de l'Isère. Ces collectivités forment désormais le Bloc Collectivités territoriales. Désormais, ce pot commun est donc co-géré par tous ces acteurs à l'aide d'une interface informatique Imhoweb. Toutes les communes gardent la possibilité de positionner des candidats demandeurs de logements sociaux sur leur commune mais aussi sur les autres communes de la Métropole. La Métropole anime cette organisation (1 ETP dédié), finance le logiciel d'interface, organise des formations à l'attention des acteurs et des réunions dites Instances de Coordination en vue de suivre l'activité de ce Bloc Collectivités territoriales.

- La loi ELAN impose de ne plus raisonner en stock mais en flux de logements. Cela veut dire que les logements réservés ne sont plus identifiés par réservataire mais que chaque réservataire dispose d'un volume de droits (%) sur les logements qui se libèrent. Désormais, les réservataires n'ont donc plus de visibilité sur leur parc de réservations ; ils reçoivent un nombre d'avis de libération des logements par les bailleurs correspondant au volume de droits qui leur est garanti.

Ceci relève d'une obligation législative, ce n'est pas au choix des territoires. Pour cela, chaque réservataire de logements doit conventionner avec chaque bailleur social de son territoire. La Métropole et ses partenaires du Bloc Collectivités territoriales ont donc négocié avec les bailleurs sociaux pour obtenir un volume de droits orientés vers eux à hauteur de 25%. Cela signifie que 25% des logements qui vont se libérer sur le territoire métropolitain vont être adressés au bloc Collectivités territoriales pour proposition de candidatures. Le Sappey pourra proposer des candidats sur ces logements libérés.

Le document-unique constitue la convention réservataires – bailleurs : il réunit toutes les communes, la Métropole et le Département.

La constitution d'un bloc Collectivités territoriales permet de maintenir le partenariat Métropole-communes pour la proposition de candidats, a permis la négociation à hauteur de 25% de droits soit plus que ce qui devait être retenu au titre des garanties d'emprunt (+5pts), et évite la signature d'une convention par commune et par bailleur et le circuit administratif induit. »

La délibération suivante est remise au vote :

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

Exposé des motifs

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.

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.

En tant qu'experte de son territoire et premier maillon de proximité avec ses habitants, la commune est confortée dans sa place auprès des demandeurs de logement social sur son 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 maîtrise 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 efficaces 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 ;

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré décide à l'unanimité moins deux abstentions (Odile Bertrand et Dominique Escaron):

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

FAIT ET DELIBERE les jours et mois et an que dessus.

Délibération conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal.

Certifié exécutoire compte tenue de la transmission en Préfecture le 15/03/2024

Affichée ou publiée le 15/03/2024- Fait à Le Sappey, le 15/03/2024

Dominique ESCARON, Maire

