

**DELIBERATION N°**  
**CONSEIL DU 18 AVRIL 2024**  
**COMMISSION DUTE DU 5 AVRIL 2024**  
**APPROBATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA GESTION EN FLUX DES**  
**DROITS DE RESERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

**NOTA BENE** : VOUS N'ETES PAS OBLIGE DE LIRE LES ENCADRES, ILS NE SONT INDIQUES QUE POUR APPORTER UNE AIDE EN CAS DE QUESTIONS

Les politiques publiques en faveur du logement social sont nombreuses et se sont enrichies considérablement au cours de ces dernières années avec le panel des lois LAMY et ALUR en 2014, suivies des Lois Egalité Citoyenneté en 2017 et loi Elan en 2018 et la loi 3DS en 2022.

Ce cadre législatif a désigné les intercommunalités « comme le chef de file des politiques des attributions des logements locatifs sociaux ».

C'est dans ce contexte que la Métropole du Grand Nancy met en œuvre une politique partenariale des attributions harmonisées à l'échelle intercommunale.

C'est ainsi qu'elle a installé en décembre 2017 l'instance de gouvernance de ces politiques d'attribution qu'est la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Cette instance partenariale coprésidée par le Président de la Métropole et le Préfet est chargée de définir les orientations en matière d'attribution des logements locatifs sociaux (Document d'orientation stratégique, Convention intercommunale d'attribution) et de mettre en place les dispositifs règlementaires tels que le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur approuvé en février dernier et **la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux, objet de la délibération présentée .**

En contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, les communes et la Métropole sont bénéficiaires de droits de réservation de logements sociaux, **la Métropole déléguant ses droits aux communes.**

Jusqu'alors, **ces droits de réservation étaient gérés en stock, identifiés à l'adresse, par typologie et par type de financement.**

L'article 114 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (**loi ELAN**), modifié par 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**) **rend obligatoire le passage à la gestion en flux des droits de réservation de logements sociaux octroyés en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière.**

Les enjeux de la gestion en flux sont les suivants :

- Apporter une meilleure fluidité et lisibilité dans les attributions
- Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc locatif social
- Faciliter la mobilité résidentielle
- Favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés
- Pérenniser et renforcer le partenariat entre les bailleurs sociaux et les réservataires.

La Métropole du Grand Nancy, au même titre que les autres réservataires (État, Action Logement...) ainsi que les bailleurs sociaux doivent se mettre en conformité avec ce nouveau mode de gestion des droits de réservation.

Pour cela, une concertation a été menée avec des communes volontaires (Ludres, Saint Max, Malzéville, Nancy Vandoeuvre- lès Nancy), les 9 bailleurs du territoire de la Métropole, U&S, ARELOR et l'Etat.

Ces groupes de travail techniques ont permis d'une part **de faire un point sur le partenariat de qualité existant entre bailleurs et communes**, de réinterroger l'état des droits de réservation et les modalités d'application, et d'autre part d'arrêter les grands principes de la gestion en flux.

De plus, le groupe de travail élargi issu du premier collège des collectivités, (les 20 communes sont membres de droit) et deuxième collège (collège des bailleurs sociaux) de la Conférence Intercommunale du Logement réuni le 20 février 2024 a validé les principes et les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux.

**Ces principes sont les suivants :**

### **1.1 Méthode de calcul et détermination du flux de logements concernés**

L'encadré ci- dessous détaille comment est déterminée l'assiette nette de logements auxquels on appliquera le taux de 20 %. Le nombre de logements concernés par le flux est obtenu en prenant le total du parc du bailleur auquel on enlève une certaine catégorie de logements (logements réservés à la Défense Nationale, logements mis à la vente, démolis...)

Il est retenu la méthode de calcul suivante :
Parc de logements concernés par la gestion en flux (= assiette brute) X Taux de rotation du parc (= nombre de logements libérés au cours de l'année divisé par le nombre de logements dans le parc)
-
Logements nécessaires aux relogements ANRU, ORCOD*, LHI*, ventes
-
Logements nécessaires aux mutations internes
=
<b>Assiette de logements nette qu'on multipliera pas le pourcentage dédié au réservataire concerné (20% pour les collectivités locales)</b>
• ORCOD : Opération de requalification des copropriétés dégradées

**Le taux de réservation est fixé à 20% du flux annuel sur le territoire métropolitain (tel que le préconise la loi)**

### 1.2 le taux de rotation

Il est calculé de la manière suivante : nombre de sorties / nombre de logements total du parc x100

Deux hypothèses ont été envisagées pour déterminer ce taux :

- Soit un taux de rotation moyen propre à chaque bailleur sur l'ensemble du territoire métropolitain constaté à l'année n-1.
- Soit un taux de rotation par bailleur et par commune constaté à l'année n-1

**L'hypothèse retenue est un taux moyen métropolitain par bailleur à l'année n-1.**

Pour arriver à ce taux moyen, chaque bailleur a indiqué son taux de rotation par commune, et il a été fait la moyenne en proratisant le nombre de logements disponibles à la location à l'ensemble des logements (cf. annexe avec l'ensemble des taux de rotation par commune / bailleur et les taux moyens métropolitains / bailleur.)

### 1.3 Le mode de gestion

**Il est décidé de choisir la gestion directe. Le réservataire (la commune) désignera dans un délai de 15 jours après sollicitation du bailleur au moins trois candidats ayant déposé leur demande de logement, ayant obtenu un numéro unique et présentant un dossier recevable (plafond de ressources respecté, adéquation typologie recherchée et nombre de personnes composant le foyer...). En l'absence de trois candidats, le bailleur pourra lui-même faire des propositions pour le passage en CALEOL.**

Les échanges se feront par courrier électronique et il convient donc d'identifier des personnes référentes dans les communes et chez les bailleurs

#### 1.4 Le bilan annuel

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur fera connaître à la collectivité le nombre de logements prévisionnels concernés par le flux.

A cette même date le bailleur transmettra un bilan annuel produit sous la forme d'un tableau transmis par la Métropole du Grand Nancy. Il comprendra le nombre annuel de logements proposés, ainsi que les logements attribués au cours de l'année précédente par réservataire, par typologie de logement, par mode de financement et localisation (en QPV et hors QPV), par date de construction, et par commune.

Les communes transmettront à la Métropole le nombre de publics prioritaires qu'elles auront proposé, et le nombre de ces publics ayant obtenu une attribution. Pour mémoire chaque réservataire doit consacrer 25% de ces attributions aux publics prioritaires tels que définis par le code de la construction et de l'habitation.

Un bilan avec l'ensemble des réservataires pourrait être envisagé vers janvier-février 2025.

#### 1.5 les conventions et les signataires

Il est retenu le principe de l'élaboration de deux types de convention permettant ainsi la signature des différentes parties : Métropole, communes, bailleurs sociaux et associations représentant les bailleurs :

- Une **convention cadre détaillant toutes les règles et grands principes de la gestion en flux des droits de réservation** pour l'ensemble de la durée de la convention c'est-à-dire trois ans. Les signataires sont la Métropole du Grand Nancy, les vingt communes et UES et ARELOR.
- Une convention annuelle d'application entre chaque bailleur, la Métropole, et les vingt communes indiquant le nombre de logements réservés à la Métropole et déterminant le flux annuel des logements concernés par cette réservation.

**Il convient de rassurer les élus de l'Assemblée concernant la pérennité du partenariat Bailleurs sociaux / communes, et toujours la possibilité pour ces derniers de bénéficier de logements réservés et de proposer des candidats.**

Les nouvelles conventions dont certains chiffres en valeur absolue peuvent susciter des craintes, ne sont que la formalisation de pratiques déjà existantes entre bailleurs et communes et que le reflet de la réalité des attributions et du « turn over » existant au sein du parc social .