

<http://pierrealainmillet.fr/La-gestion-des-reservations-de-logement-en-flux-et-le-role>



Conseil municipal du 18 Décembre 2023

# La gestion des réservations de logement en flux et le rôle de la villeâ€!

- Interventions - Conseil Municipal -



Date de mise en ligne : mardi 19 décembre 2023

---

Copyright © Blog Vénissian de Pierre-Alain Millet - Tous droits réservés

---

**Cette délibération fait suite à plusieurs réformes de la gestion des demandes de logement, loi ALUR de 2014, égalité citoyenneté de 2017, ELAN de 2018, et enfin 3DS de 2022 qui reportait la mise en œuvre de deux réformes, celle de la cotation et celle de la gestion en flux qui est l'objet des conventions qui vous sont proposées.**

**De fait, les réformes se succèdent et permettez-moi de dire qu'elles sont constantes dans l'effort sur deux points, réduire le rôle de l'état dans le financement du logement social, désormais totalement nul, et centraliser la gestion des demandes de logement loin des communes. Et c'est ce que nous montre cette délibération qui précise la part des réservations de logement qui restent aux communes. Je vous propose de vous donner tout de suite le résultat pour Vénissieux, 236 réservations sur près de 13 000 logements, et c'est la même situation dans toutes les villes.**

Cette délibération présente donc les modalités de mise en œuvre de cette nouvelle gestion des réservations dans le cadre de la convention Intercommunale d'Attribution (CIA), délibérée par le Conseil métropolitain en 2019 pour 6 ans.

La gestion en flux des réservations, qui se substitue à la gestion en stock, ambitionne de rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande, en particulier pour faciliter l'atteinte par les bailleurs sociaux et les réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires. C'est ce que dit la loi, et je ne vous étonnerai pas si je vous dis que personne n'y croit un seul instant ! Car cette évolution se fait dans un contexte de tension toujours plus forte entre le nombre de demandeurs en hausse continue, l'inadéquation du parc aux demandes actuelles de petits logements, de logements accessibles et/ou adaptés au vieillissement. Difficultés auxquelles s'ajoute l'insuffisance de moyens financiers des bailleurs pour construire des logements neufs à la hauteur des besoins.

Revenons à ce changement. Il faut d'abord expliquer ce qu'est cette gestion dite "en flux", par opposition à la gestion précédente qu'on appelait "en stock".

Dans la gestion en stock, chaque logement réservé est identifié physiquement et repéré par une adresse. Et quand ce logement précisément fait l'objet d'une dédite, alors le réservataire est consultée par le bailleur. On peut donc avoir 10 réservations sur un parc et ne jamais avoir de logement à attribuer tant que les locataires existants restent.

La gestion en flux des réservations ne définit plus de liste détaillée de logements réservés mais un objectif annuel de mises à disposition du réservataire par le bailleur en fonction du nombre de logements qui se libère dans son patrimoine. Elle s'accompagne d'autres réformes dont le système de cotation (pour priorisation) des demandes de logement social.

Il faut donc définir pour chaque bailleur le nombre de logements concernés par la gestion en flux, le taux de rotation annuel pris en compte pour obtenir le nombre d'attributions auquel le réservataire a droit chez ce bailleur.

C'est un peu plus compliqué cependant, car il y a des logements qui ne sont pas inclus dans cette gestion. Il faut donc définir l'assiette de calcul et le taux.

## La gestion des réservations de logement en flux et le rôle de la ville

Les réservations sont constituées :

- de logements sociaux dits du contingent préfectoral, réservations qui sont de droit et à durée indéterminée,
- de logements sociaux dits des réservations signées, en contrepartie de garanties d'emprunt ou de financements de la Ville de Vénissieux, de la Métropole de Lyon et d'Action Logement, réservations qui ont quant à elles une durée limitée. C'est d'ailleurs une des surprises de cette réforme car beaucoup de communes n'avaient pas conscience de cette durée limitée

D'autre part, certains logements sont « exclus du flux » comme

- les logements réservés aux services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure ;
- les logements réservés aux services relevant des établissements publics de santé ;
- les logements inclus dans un plan de vente et les logements devant faire l'objet d'une démolition ;
- les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires.

On prend donc le parc d'un bailleur, on enlève les logements exclus, ce qui donne une assiette de logements gérés en flux, on calcule alors le taux de réservation constaté dans l'inventaire dont vous avez le tableau. On peut alors appliquer le taux de rotation du bailleur pour connaître le nombre de logement attribuable par le réservataire, donc dans notre cas par la ville.

Bailleur social	Parc	État	Action Logement	Métropole	Ville de Vénissieux
ALLIADE	3252	592 (18,20 %)	2204 (67,77 %)	101 (3,11%)	17 (0,52 %)
CDC HABITAT	421	77 (18,29 %)	27 (6,41 %)	47 (11,16%)	4 (0,95 %)
ERILIA	351	83 (23,65 %)	15 (4,27 %)	38 (10,83%)	29 (8,26 %)
ICF HABITAT	923	206 (22 %)	38 (4 %)	145 (16%)	24 (3 %)
IRA - 3F	271	61 (22,51 %)	70 (25,83 %)	54 (19,93%)	12 (4,43 %)
LYON MÉTROPOLE HABITAT	3256	701 (21,53 %)	424 (13,02 %)	274 (8,42%)	6 (0,18 %)
RHÔNE SAÔNE HABITAT	34	10 (29,41 %)	15 (44,12 %)	7 (20,59%)	2 (5,88 %)
SACOVIV	2054	434 (21,13 %)	55 (2,68 %)	31 (1,51%)	136 (6,62 %)
SDH NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	22	5 (22%)	12 (54%)	0	5 (22%)
VILOGIA	325	2 (1 %)	10 (3 %)	4 (1%)	1 (0,31 %)
TOTAL	10909	2171	2870	701	236

Il y a des bailleurs qui ne sont pas dans le tableau car la ville n'a aucune réservation chez eux, y compris GLH qui est pourtant le quatrième bailleur de la ville. Et donc en fait, nous avons 13000 logements sociaux avec moins de 2% de réservations villes. C'est ce taux qui va s'appliquer sur les 600 ou 700 attributions annuelles d'un logement à Vénissieux, autrement dit, 12 à 14 attributions sur proposition de la ville.

Il y a une Charte Partenariale signée entre l'État, la Métropole de Lyon, ABC HLM et Action Logement qui garantit 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.

Chaque convention entre la Ville et chaque bailleur précisera :

- 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), la Métropole et la commune concernée (taux constaté sur le patrimoine du bailleur lors de la phase d'inventaire, selon le tableau ci-dessus) ;
- les dispositions spécifiques aux programmes neufs ;
- les modalités de gestion des réservations et des attributions.

Les conventions sont conclues pour trois ans, à compter du 1er janvier 2024.

Dans ce nouveau cadre contractuel, la Ville discutera avec chaque bailleur des modalités partenariales permettant de mieux prendre en compte la connaissance de la demande par la Ville et les enjeux locaux d'attribution des bailleurs. Le partenariat pourra par ailleurs conduire à définir des objectifs de mise à disposition complémentaires à cette convention.