

**DEPARTEMENT DE L'ISERE****Arrondissement de La Tour du Pin****Canton de Bourgoin-Jallieu****Nombre de membres : 18****En exercice : 18****Présents : 11****Pouvoirs :** De BALLY Liliane à  
GIRARD Sophie.**Absent(es) ou excusés :** CLOPET  
Sylvain, FERRARRO Cindy,  
DOUCELIN Romain, LAURENT  
Catherine, PRIEUR-DREVON Elise,  
GARNIER Vincent.**Pour : 11****Contre : 0****Abstention : 0****Objet****Gestion en flux des réservations de  
logements sociaux****République Française****COMMUNE D'ECLOSE-BADINIERES****EXTRAIT DU REGISTRE  
DES****DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL****Délibération n°24/03.11/08***Séance du 11 mars 2024**Compte-rendu visible le 18 mars 2024**Date de convocation le 06 mars 2024**Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour de  
la séance : 18***Maire :** BERGER Alain**Secrétaire de séance :** JACOLIN Jocelyne**Membres présents :** BERGER Alain, PELLET Valérie,  
BUTTIN Gérard, JACOLIN Jocelyne, JOLY Bernard,  
GIRARD Sophie, FERLET Dominique, CUSIN Cécile,  
COUTURIER Alban, FROMENTOUX Cyril, MICHA  
Abigaël.

**VU** le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment les articles R441-1 et suivants, R441-5 à R441-5-4, L441 et suivants ;

**VU** la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) ;

**VU** la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

**VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) et notamment son article 114 ;

**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 (dite « loi 3DS ») ;

**VU** le décret 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;

**VU** le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de l'Isère 2022-2028 ;

**VU** le Programme Local de l'Habitat de la CAPI approuvé le 25 septembre 2018 ;

**VU** la délibération du Conseil Communautaire du 31 janvier 2012 fixant les modalités d'intervention de la CAPI et des communes en matière de garanties d'emprunt des logements locatifs sociaux ;

**VU** le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs de la CAPI approuvé le 25 juin 2019 ;

**VU** la Convention Intercommunale d'Attribution de la CAPI approuvée le 25 juin 2019 ;

**VU** la commission Habitat réunie le 21 novembre 2023 ;

**Monsieur le Maire expose :**

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a modifié les modalités de gestion des droits de réservation des logements sociaux, en généralisant la gestion en flux annuel, en lieu et place de la gestion en stock. La mise en œuvre de cette réforme ayant été freinée par la crise sanitaire, l'échéance a été prolongée par la loi 3DS du 21 février 2022 au 24 novembre 2023.

La gestion en stock porte sur des logements identifiés par réservataire dans chaque programme. Lorsqu'ils sont libérés, ils sont mis à la disposition du réservataire pour qu'il propose des candidats.

La gestion en flux porte sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur à l'échelle de la collectivité, lorsque celle-ci dispose de droits de réservations. Les réservations concernent un flux annuel de logements disponibles à la location et mis à disposition du réservataire.

Les objectifs de cette réforme sont de favoriser la mixité sociale et l'accès au logement des plus défavorisés, faciliter la mobilité résidentielle et proposer une offre de logements répondant aux besoins des demandes exprimées.

Cette réforme s'impose à tous les réservataires (Etat, communes, EPCI, Département, Action Logement Service) ayant contracté des droits de réservation, en contrepartie des garanties d'emprunt et des aides financières apportées aux bailleurs sociaux.

L'enjeu de cette réforme à l'échelle de la CAPI est de s'organiser pour définir des modalités de mise en œuvre cohérente entre les treize bailleurs du territoire aux patrimoines hétérogènes.

Le décret du 20 février 2020 prévoit la signature d'une convention de réservation signée par organisme bailleur et par réservataire, à l'échelle du département.

Cette convention de réservation doit définir : le cadre territorial de la convention, le patrimoine locatif social concerné par la convention, les modalités de gestion de la réservation de la collectivité locale, les modalités d'évaluation annuelle, les modalités d'ajustement liées à la répartition du flux de logements et la durée de la convention.

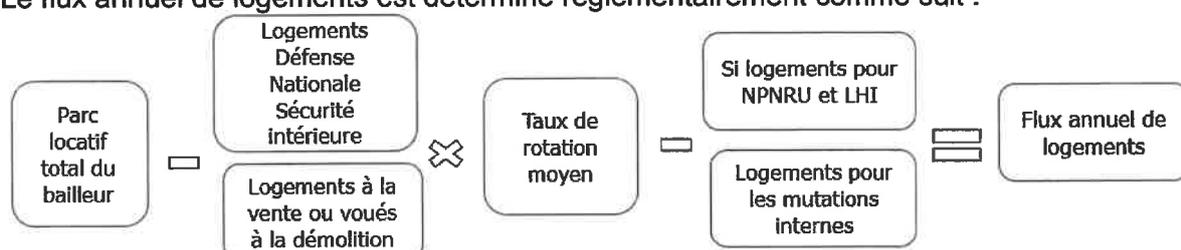
Par simplification administrative, l'Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère (Absise), comprenant cinq bailleurs sur le territoire de la CAPI a sollicité la signature d'une convention unique avec la CAPI, ses communes et le Département de l'Isère.

Pour les bailleurs dont le siège social est situé hors de l'Isère, il s'agira également de les regrouper, dans la mesure du possible, lorsque les modalités de la convention seront similaires.

Au total, ce sont donc trois conventions d'une durée de 3 ans et reconductibles qui devront être signées pour les treize bailleurs du territoire.

- Une première convention sera signée entre la CAPI, ses 22 communes, le Département de l'Isère et les bailleurs Absise, c'est-à-dire Alpes Isère Habitat, Pluralis, Société Dauphinoise de l'Habitat, Advivo et CDC Habitat social.
- Une deuxième convention sera signée entre la CAPI, ses 22 communes et les bailleurs Immobilière Rhône-Alpes, Semcoda, Batigère Habitat, Batigère Rhône-Alpes et Dynacité.
- Une troisième convention sera signée entre la CAPI, ses 22 communes et les bailleurs Poste Habitat Rhône-Alpes, Erilia et ICF Habitat Sud Est Méditerranée.

Le flux annuel de logements est déterminé réglementairement comme suit :



NPRU=opérations de renouvellement urbain

LHI=habitat indigne

Le taux départemental de rotation moyen estimé sur les trois dernières années (en excluant l'année 2020 non représentative) est de 10 % et sera réévalué chaque année.

Le taux départemental retenu par les bailleurs pour les mutations internes est fixé à 20 %.

Ce flux annuel de logements est ensuite réparti entre les différents réservataires.

La détermination du flux annuel pour chaque collectivité s'est basée sur l'état des lieux réalisé par les bailleurs et a pu faire l'objet de négociations lorsque le taux s'est révélé trop bas.

Pour rappel, les collectivités sont réservataires au titre de l'octroi des garanties d'emprunts et des financements apportées pour soutenir la production de logements sociaux, conformément notamment à l'article R441-5-3 du CCH.

La CAPI a ainsi négocié au nom du bloc collectivités territoriales, qui regroupe l'EPCI, les 22 communes et le Département de l'Isère, un flux annuel de réservation de 20% minimum pour l'ensemble des bailleurs sociaux.

Le tableau ci-dessous recense les flux du bloc collectivités territoriales par bailleur du territoire et sa répartition :

	Bloc collectivités territoriales	Répartition du % du bloc collectivités territoriales		
		CAPI	Communes	Département
Bailleurs ABSISE	20%	30%	26%	44%
Immobilière Rhône-Alpes 3F	20%	60%	40%	0%
SEMCODA				
DYNACITE				
BATIGERE Rhône Alpes				
BATIGERE Habitat				
POSTE HABITAT	30%			
ERILIA				
ICF HABITAT RHONE-ALPES				

Les réservations seront gérées en flux annuel, la part des droits de réservation sera donc exprimée en pourcentage des logements disponibles à la relocation.

Dans chaque convention, les modalités de gestion de réservation de chaque collectivité locale seront indiquées.

Ainsi, les communes étudieront les offres de logements sociaux directement transmises par les bailleurs sociaux en commission communale si elles en possèdent une, et/ou elles procéderont directement au rapprochement offre/demande en positionnant des candidatures.

La CAPI présentera les avis de vacance en commission de coordination, instance partenariale qui étudie les candidatures des demandeurs en difficulté à l'échelle intercommunale.

Le Département mettra à disposition ses réservations auprès de la commission de coordination de la CAPI, afin de participer localement à la gestion de la demande prioritaire de logement social.

Au-delà de ce flux annuel défini, les bailleurs sociaux du territoire poursuivront leur partenariat, notamment avec les communes, en continuant de proposer des logements.

Des bilans à mi-parcours et annuels sont prévus dans les conventions, afin d'évaluer le flux de logements mis à disposition des réservataires. La Conférence Intercommunale du Logement de la CAPI sera l'instance de suivi de la mise en œuvre de la gestion en flux sur le territoire.

#### Monsieur le maire propose :

- **D'APPROUVER** la convention unique ci-jointe entre la CAPI, ses 22 communes, le Département de l'Isère et les bailleurs Absise (Alpes Isère Habitat, Pluralis, Société Dauphinoise de l'Habitat, Advivo et CDC Habitat social) relative au passage à la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

- **D'APPROUVER** la convention unique ci-jointe entre la CAPI, ses 22 communes et les bailleurs Immobilière Rhône-Alpes, Semcoda, Batigère Habitat, Batigère Rhône-Alpes et Dynacité relative au passage à la gestion en flux des réservations de logements sociaux.
- **D'APPROUVER** la convention unique ci-jointe entre la CAPI, ses 22 communes et les bailleurs Poste Habitat Rhône-Alpes, Erilia et ICF Habitat Sud Est Méditerranée relative au passage à la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :**

- **ACCEPTE** que Monsieur le Maire signe les trois conventions d'une durée de 3 ans et reconductibles qui seront signées également par les treize bailleurs du territoire.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à ce dossier.

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

Rendu exécutoire après envoi  
en Sous-préfecture 12 mars 2024

Alain BERGER  
Le Maire



A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be "A. Berger", is written over the official stamp.