République Française

Délibération n°2023-206 du 23/11/23

Le jeudi 23 novembre 2023, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 15 novembre 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Président, a délibéré.

Présents (46) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, M. Maxime GOURRU, M. Gilles CARANTON, Mme Sabine DESMAISON, M. Didier BARACHET, M. Marc FLEURET, Mme Delphine GENESTE, M. Fabien BISTON, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle FAURE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT , M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Olivier VIGNAU, M. Gilbert BLANC, M. Ludovic RÉAU, Mme Brigitte VOITIER, M. Henri LORY, M. Philippe GUERINEAU, M. François JOLIVET.

Délibération affichée et exécutoire le : 27/11/2023

Excusé(s) (7) : Mme Christelle PALLEAU. Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à Mme Chantal MONJOINT, M. Damien NOEL ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à Mme Christine DAGUET, Mme Pascale BAVOUZET ayant donné procuration à M. Didier DUVERGNE, Mme Martine LACOTTE ayant donné procuration à M. Christian BARON.

24 : Contingent de réservation de logements sociaux : conventions Châteauroux Métropole - Bailleurs sociaux

En sa qualité de garante des emprunts des organismes HLM (depuis 2006), et en contrepartie des financements qu'elle apporte, la Communauté d'agglomération Châteauroux Métropole peut bénéficier de droits de réservations de logements sociaux dans le patrimoine des bailleurs OPAC 36 et Scalis.

Ces droits de réservations constituent un « contingent » qui n'a jamais été conventionné à l'échelle de l'intercommunalité.

Châteauroux Métropole souhaite désormais formaliser ce « contingent » pour consolider son rôle de pilote dans les politiques de peuplement sur son territoire, pour être davantage partie prenante des attributions, notamment pour répondre aux objectifs de mixité sociale définis dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

Ainsi, par délibération n°2023-102 du 29 juin 2023, le Conseil communautaire a approuvé la mise en place d'un contingent communautaire de réservation de logements sociaux sur le territoire de Châteauroux Métropole et a autorisé le Président, ou son représentant, à signer tout acte s'y rapportant et en particulier les conventions de réservations à établir avec chacun des organismes bailleurs ayant du patrimoine situé sur le territoire de Châteauroux Métropole.

Dans le cadre réglementaire de passage à une gestion en flux des contingents, Châteauroux Métropole doit formaliser ses droits par des conventions à signer avec les bailleurs sociaux avant le 24 novembre 2023 pour une activation dès janvier 2024.

Le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux. Il précise notamment que chaque réservataire doit mener des négociations avec les bailleurs sociaux afin de déterminer le mode de calcul de ses droits de réservation (flux annuel) ainsi que les modalités concrètes de son déploiement.

Dans ce cadre, Châteauroux Métropole a élaboré une convention de réservation par organisme bailleur (OPAC et Scalis), déterminant ses droits de réservation (établis en fonction du poids de chacun des bailleurs dans les attributions sur le territoire) et les modalités pratiques de fonctionnement de ce contingent. Le choix a été fait, pour les deux conventions, d'une gestion du contingent déléguée aux bailleurs.

Pour le volume des droits, l'article R. 441-5-3 du Code de la Construction et de l'Habitation permet à l'EPCI de réserver jusqu'à 20 % du flux annuel d'attributions en contrepartie des garanties financières d'emprunt octroyées aux bailleurs sociaux.

Le volume de ménages appartenant au contingent communautaire sera donc limité à un taux de 20%.

Un objectif prévisionnel de ce volume sera ainsi établi chaque début d'année afin d'organiser au mieux la gestion du contingent communautaire avec les bailleurs sociaux et les autres réservataires que sont l'Etat et Action Logement Services.

Pour ces premières conventions, et en prenant comme référence le flux annuel global de l'année 2022, le volume de droits de réservations pour Châteauroux Métropole est évalué à 72 pour Scalis et 102 pour l'OPAC. Le contingent communautaire est donc estimé à 174 droits de réservations au total au sein du parc social des deux bailleurs.

Sur ces bases, il est proposé au Conseil communautaire :

- D'approuver les conventions de réservations de logements sociaux entre Châteauroux Métropole, l'OPAC de l'Indre d'une part, et Scalis d'autre part ;
- D'autoriser Monsieur le Président, ou sa représentante, à signer les conventions de réservations avec chacun des organismes bailleurs avant l'échéance règlementaire du 24 novembre 2023.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité des votes exprimés (4 ne prennent pas part au vote).

Le Président,	Le Secrétaire de séance
M. Gil AVÉROUS	M. Didier BARACHET

Convention de réservation de logements sociaux

conclue en application du décret n°2020-145 du 20 février 2020 et des articles L.441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Années 2024 – 2026

La présente convention est établie entre :

Scalis, dont le siège social est situé au 14-16 rue Saint Luc, 36 000 Châteauroux, représenté par Madame Virginie Corberand, sa Directrice Générale,

Ci-après désigné par les mots : « Scalis » ou « le bailleur social »,

et

Châteauroux Métropole, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de Châteauroux, Place de la république, 36 000 Châteauroux, représentée par Monsieur Gil Avérous, son Président,

Ci-après désigné par les mots : «Châteauroux Métropole» ou « l'EPCI » ou « le réservataire ».

Préambule

Rappel du cadre législatif

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) :

- il est convenu la réservation d'un flux annuel de logements qui s'appliquera sur le parc locatif du bailleur implanté sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole (14 communes - département 36). Les conventions de réservation doivent être mises en conformité au plus tard, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi.

PROJET

En vertu du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux modifiant l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) :

- Les bénéficiaires des réservations de logements locatifs sociaux prévues aux trente-cinquième et trente-septième alinéas de l'article L. 441-1 peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, la société mentionnée à l'article L. 313-19 et les organismes à caractère désintéressé.
- Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre ;

En application du même décret :

- les conventions de réservation avec les bailleurs sociaux qui disposent de patrimoine locatif soumis à la réglementation des attributions doivent être passées d'une gestion en stock à une gestion en flux au plus tard le 24 novembre 2021.

- les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1. Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, la convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont les flux annuels de logements exprimés en pourcentage, de façon compatible avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution.

La loi « 3DS » relative à la différentiation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale du 22 février 2022 reporte la **date limite de signature de ces conventions au 24 novembre 2023.**

En vertu de la délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2006, Châteauroux Métropole garantit à 100% les emprunts des organismes HLM pour la production et la réhabilitation du logement social. A ce titre, l'Agglomération bénéficie de droits de réservation qu'elle n'a jamais conventionnés jusqu'alors.

Aussi, en vertu de la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2023, et dans le contexte de renégociation des conventions entre les organismes HLM et les réservataires, Châteauroux Métropole se dote d'un contingent communautaire sur son territoire et le formalise au moyen de la présente convention.

Contexte

Châteauroux Métropole, garante des emprunts pour la construction et la réhabilitation de logements sociaux depuis 2006, est compétente pour établir sur son territoire un contingent communautaire.

Ce contingent répond à un besoin exprimé du territoire compte-tenu :

- de l'augmentation du taux de pression sur le parc social, du fait d'une diminution de l'offre et d'une hausse de la demande ;
- de la tension sur le contingent préfectoral, sur les publics prioritaires ;

PROJET

- de l'organisation à l'échelle de l'EPCI d'une nouvelle politique partenariale de gestion de la demande reposant sur un service d'accueil et d'information des demandeurs et sur le système de cotation.

Sa mise en œuvre sera un levier pour renforcer la solidarité intercommunale dans le cadre des attributions de logements sociaux et contribuer au rééquilibrage du territoire.

En tant que pilote des politiques de peuplement, l'intercommunalité se dote ainsi d'un outil supplémentaire pour asseoir sa maitrise des attributions et pour répondre aux objectifs de mixité sociale définis globalement dans la Convention Intercommunale d'Attribution (de 2018) et déclinés opérationnellement par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) depuis son installation en 2015. La gestion en flux des contingents devra suivre les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans les documents cadres locaux.

La généralisation du passage à la gestion en flux de tous les contingents de réservation a pour objectif d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

Sur le plan opérationnel, les objectifs sont multiples :

- Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social ;
- Optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée ;
- Favoriser l'accueil des nouveaux arrivants dans le parc social ;
- Faciliter la mobilité résidentielle ;
- Favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés ;
- Renforcer les partenariats avec les bailleurs.

Cette convention de réservation porte sur un flux annuel de propositions de logements, dans la limite de 20% du flux. Le flux prévisionnel est précisé pour la première année dans la convention.

La présente convention définit :

1. le cadre territorial de la convention ;
2. le patrimoine locatif social concerné par la convention ;
3. l'état du stock de logements réservés ;
4. l'estimatif du flux de logements ;
5. les modalités de gestion de la réservation de la collectivité locale ;
6. les objectifs quantitatifs à atteindre pour le bailleur et le flux de logements ;
7. les modalités d'attribution des logements ;
8. les modalités d'évaluation annuelle ;
9. les modalités d'actualisation ;
10. la durée de la convention.

Article 1er – Le cadre territorial de la convention

L'objectif du passage à la gestion en flux est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

La convention vise à mettre en œuvre la gestion du flux dédié au réservataire EPCI Châteauroux Métropole. En privilégiant une logique de publics à une logique de filière, le processus simple, fluide et efficace de désignation des demandeurs sera préservé.

PROJET

La présente convention prévoit les modalités de mise en œuvre du droit de réservation de Châteauroux Métropole au sein du parc locatif social sur le territoire de l'EPCI Châteauroux Métropole et de ses 14 communes membres.

Le bailleur Scalis s'engage à gérer les flux d'attributions en prenant en compte :

- Les orientations et objectifs des politiques intercommunales d'attribution définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
- Les publics cibles de la cotation (Cf. pondérations grille Châteauroux Métropole) ;
- Les publics dont la demande est appuyée par le service Logement du CCAS ;
- Les publics en demande de logements adaptés ;
- Les personnes ayant un emploi sur le territoire communautaire dont le logement actuel est hors EPCI (dont nouveaux arrivants) ;
- Les besoins spécifiques identifiés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Article 2 – Le parc locatif social concerné par la gestion en flux

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH dont notamment :

- Les logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;
- Les logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État (financement antérieur à 1977) ;
- Les logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L411-6 du CCH ;
- Les logements appartenant au bailleur ou gérés par celui-ci.

Sont exclus de la gestion en flux :

- Les logements des sociétés d'économie mixte agréées n'ouvrant pas droit à l'APL ;
- Les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ;
- Les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ;
- Les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé ;
- Les logements ciblés par une opération de vente Hlm ;
- Les logements voués à la démolition.

Afin de répondre à des besoins et publics spécifiques et sous réserve d'accord du Préfet, les logements suivants feront l'objet de mode de gestion adapté et sont exclus de la convention :

- Les PLA-i adaptés ;
- Les logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- Les logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- Les logements faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan.

PROJET

L'EPCI, réservataire, est informé par le bailleur avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération.

Article 3 – L'état du stock de logements réservés

Les droits existants sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation sont issus :

- Des garanties d'emprunt, maximum 20% des logements de l'opération garantie répartis au prorata des garanties des garants ;
- D'un apport financier et/ou de foncier, selon négociation.

L'état de lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, n'a pas pu être réalisé en l'absence de conventions de réservation adossées aux opérations garanties par la Collectivité. Les droits de réservation de la collectivité n'ayant jamais été formalisés dans le cadre de conventions, le calcul s'appuiera sur le taux de 20% maximum appliqué au flux annuel.

Des réservations supplémentaires pourront être accordées en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.

Au global, le parc social de Scalis sur Châteauroux Métropole compte 3 696 logements proposés à la location à juillet 2023, dont 2 976 sur la Ville centre. C'est 42% du parc social total de l'Agglomération.

Article 4 – Le flux annuel de logements à répartir

4.1. Détermination de l'assiette de calcul

Le flux annuel global réparti entre les réservataires comprend les logements libérés ou mis en service dans l'ensemble du patrimoine soumis à la gestion en flux, après avoir opéré plusieurs déductions :

- Les mutations internes au sein du patrimoine du bailleur ;
- Les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ;
- Les relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH (opérations d'intérêt local et national) ;
- Les relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH) ;
- Les relogements en cas d'opérations de vente.

EPCI CHATEAUROUX METROPOLE	31/12/2022
Patrimoine Scalis : 4042 dont 346 logements neutralisés NPRU	3696
Logements en démolition	83

PROJET

Référence 2022	Nombre	%
Attributions suivies de baux signés	516	13,96
Attributions NPRU (baux signés)	47	1,27
Attributions logements financement PLI (baux signés)	28	0,76
Mutations (baux signés)	37	1,00
Logements pour sinistrés, réfugiés (baux signés) attributions résidences sociales	40	1,08

Attributions à prendre en compte pour l'assiette	Nombre	**20% du flux :**
Attributions suivies de baux signés	364	**72,00**
Attributions prononcées en CALEOL rangs 1,2,3	750	

➲ **Les 20% du flux annuel correspondent à 72 attributions.**

4.2. La qualification du flux

La qualification du flux proposé à la collectivité dépendra des libérations et mises en services de logements et considérera :

- Le principe général d'équité / de préservation des équilibres dans la répartition des logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés à l'ensemble des réservataires (Etat, Collectivités, Action Logement Service) ;
- La stratégie portée par les organismes pour maintenir ou renforcer la mixité sociale au regard de l'occupation sociale du parc ;
- Les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attributions de l'EPCI, dans une perspective de répondre à la diversité de la demande et d'être en cohérence avec les orientations d'attribution définies localement (en matière par ex. de localisation, QPV/hors QPV, plafonds de ressources, typologie) ;

Article 5 – Les modalités de gestion de la réservation des collectivités

Dans un objectif d'établir un processus simple, fluide et efficace, Châteauroux Métropole délègue au bailleur la gestion de ses droits de réservation et lui confie le soin de désigner des candidats à l'attribution.

Le choix du mode de gestion relève de l'EPCI en tant que réservataire, en accord avec le bailleur.

Les attributions réalisées devront permettre à l'EPCI d'atteindre :

- les obligations réglementaires :

- Attribution de 25 % des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH ;

PROJET

- Attributions suivis de baux signés aux ménages du premier quartile pour 25 % des attributions réalisées hors QPV.

- les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans les cadres locaux :

- Conférence intercommunale du logement (CIL) ;
- Commission intercommunale d'attribution (CIA) ;
- Cotation de la demande définie par l'EPCI ;
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;

5.1. Gestion déléguée

Le bailleur Scalis assure la gestion déléguée des droits de réservation de Châteauroux Métropole. Il a en charge l'identification des candidats dans le fichier de la demande locative sociale, les propositions et attributions de logements au titre des droits de réservations de la collectivité.

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- Les délais, pour éviter la vacance ;
- L'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité ;

5.2. Gestion particulière du parc neuf

Concernant les logements neufs, pour chaque livraison de programme de logements sociaux, le bailleur Scalis veillera à répartir de façon équilibrée les logements entre les réservataires de l'opération.

Un envoi systématique de la répartition des logements proposée par le bailleur à tous les réservataires (sur la base des droits de réservations de chacun) dans le respect des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires.

Il adressera à la collectivité, par courrier électronique, la liste des logements qui lui seront proposés pour leur première mise en location.

Cette transmission devra en outre préciser pour chacun des logements :

- la typologie du logement et la surface habitable,
- le loyer maximum par mois et le type de financement,
- la localisation précise et le niveau (étage).

Article 6 – L'objectif quantitatif d'attribution

Règlementairement le taux affecté à la collectivité correspond à la part des logements réservés identifiés dans l'article 3 de la présente convention.

Le bailleur s'engage à poursuivre le partenariat existant avec la collectivité sur les attributions et lui octroie au plus 20% du flux annuel au titre des garanties d'emprunt. La collectivité peut bénéficier d'un octroie plus important en cas d'apport financier ou de terrain.

PROJET

En contrepartie, la collectivité s'engage à poursuivre et/ou développer son soutien à la production locative sociale sur son territoire (garantie d'emprunt, apport en foncier et en financement).

Les engagements portent sur les attributions, mais les bilans intègreront les propositions d'attribution refusées par les candidats (gestion déléguée).

Le bilan réalisé au terme de la convention permettra de maintenir ou réviser la part des attributions du flux annuel réalisée dans ce cadre partenarial. Le taux pourra être revu, en accord avec la collectivité, notamment si un pourcentage significatif de refus persiste sur plusieurs années ou si l'engagement de la collectivité varie.

Article 7 : La proposition et l'attribution de logement – CALEOL

Les propositions et attributions des logements effectuées par le bailleur devront respecter l'équilibre sur le plan territorial de l'occupation sociale et la recherche de solutions adaptées aux besoins des ménages concernés (adéquation du logement aux caractéristiques et à la situation financière des ménages).

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable, par le ménage, d'une demande de logement social enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale.

La collectivité reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) lors desquels des attributions seront réalisées pour les logements situés sur son territoire.

Article 8 : L'évaluation annuelle de la convention

Le cadre règlementaire prévoit que les réservataires soient informés avant le 28 février de chaque année des logements proposés et attribués dans l'année par réservataire et par type de logements (typologie, financement, localisation dans et hors QPV, et période de construction), ainsi que des logements non pris en compte dans le cadre de la gestion en flux.

Cette évaluation sera réalisée sur la base d'un bilan de l'année écoulée, faisant apparaître a minima :

- Les attributions de logement réalisées dans le flux, par réservataire, par public (prioritaires, 1er quartile), par typologie de logement, type de financement, localisation (EPCI et commune, hors/en QPV), pourcentage de logement neufs.
- les attributions de logement réalisées hors du flux.

L'objectif de ce bilan qualitatif et quantitatif de la gestion en flux (objectivé et documenté) consiste à :

- Examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc ;
- Veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer ;
- Questionner le taux de refus des demandeurs post attributions ;
- Questionner la procédure de mise à disposition des logements (mode de gestion).

À la suite du bilan, s'il apparaît que le bailleur n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre la collectivité et le bailleur afin d'en établir les raisons et définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

PROJET

Article 9 : L'actualisation de la convention

La convention pourra être modifiée annuellement par avenant. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation définit à l'article 8. Elle pourra également prendre en compte :

- les nouveaux besoins identifiés par les collectivités (communes, EPCI) et/ou le bailleur ;
- L'évolution des textes relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux ;
- La modification des dispositions relatives à la gestion des droits de réservations (gestion déléguée et gestion directe).

Article 10 – La durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans avec tacite reconduction pour une période d'un an dans la limite de 2 ans.

Fait à Châteauroux, le / /2023 en 2 exemplaires

Faire précéder la mention « Lu et Approuvé »

Le Président de la Communauté d'agglomération Châteauroux Métropole,	La Directrice Générale de Scalis
Gil Avérous	Virginie Corberand

PROJET

Annexe 1 : délibération 29/06/2023

République Française

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

Délibération n°2023-102 du 29/06/23

Le jeudi 29 juin 2023, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 21 juin 2023 et sous la Présidence de Mme Pascale BAVOUZET, Président, a délibéré.

Présents (40) : Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Frédérique GERBAUD, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Tony IMBERT, M. Maxime GOURRU, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Jean TORTOSA, M. Fabien BISTON, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle FAURE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT , M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Gilbert BLANC, M. Ludovic RÉAU, M. Henri LORY, M. Philippe GUERINEAU.

Délibération affichée et exécutoire le : 3/07/2023

Excusé(s) (13) : Mme Sabine DESMAISON, M. Olivier VIGNAU. M. Gil AVÉROUS ayant donné procuration à M. Michel GEORJON, Mme Imane JBARA-SOUNNI ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à Mme Frédérique GERBAUD, Mme Nahima KHORCHID ayant donné procuration à M. Brice TAYON, M. Damien NOEL ayant donné procuration à M. Denis MERIGOT, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à M. Tony IMBERT, M. Marc FLEURET ayant donné procuration à M. Fabien BISTON, Mme Delphine GENESTE ayant donné procuration à Mme Marie SALLÉ, Mme Christelle PALLEAU ayant donné procuration à M. Philippe GUERINEAU, Mme Brigitte VOITIER ayant donné procuration à M. Ludovic RÉAU, M. Noël BLIN ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ.

50 : Constitution du contingent EPCI de réservation de logements sociaux

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a généralisé la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, à savoir la réservation d'un flux annuel de logements par les différents réservataires (Etat, collectivités territoriales, Action Logement…). Pour ces derniers, des conventions doivent être signées avec chacun des bailleurs sociaux avant le 24 novembre 2023 pour une mise en conformité avec le décret 2020-145 du 20 Février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

En vertu de l'article L. 441 al. 35 et 37 du Code de Construction et de l'Habitation (CCH), des droits de

réservation sont octroyés aux collectivités en contrepartie de financements directs, d'un apport de terrain ou de garanties financières.

La Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole répond à ces conditions (elle garantit les emprunts des organismes HLM depuis juin 2006 et leur accorde des subventions depuis 2002) mais n'a jusqu'alors jamais exercé son droit quant aux possibilités de réservations de logements sociaux.

Dans le cadre réglementaire de passage à une gestion en flux des contingents avant la fin de l'année 2023, Châteauroux Métropole souhaite donc y recourir et le formaliser par des conventions avec les bailleurs sociaux pour une activation dès janvier 2024.

La perspective de constitution d'un contingent propre à Châteauroux Métropole a été envisagée à l'occasion de la Conférence Intercommunale du Logement du 22 avril 2021, tenant compte de l'évolution des besoins du territoire particulièrement exprimée depuis 3 ans notamment par le service logement du CCAS de Châteauroux.

En effet, si jusqu'alors le contingent préfectoral pouvait satisfaire une grande partie des besoins, la situation se tend sur Châteauroux Métropole et sur la Ville de Châteauroux.

La seule mobilisation du contingent Etat ne suffit plus à répondre à la multiplicité et la concurrence des types de demandes locales :

- Difficulté liée au délai de 48 heures pour proposer une candidature : nécessite une extrême réactivité et la disponibilité des acteurs et des demandeurs ;

- Certaines situations particulières demeurent bloquées pour l'accès au logement social (absence de proposition adaptée en terme d'accessibilité, ménages à antécédents, etc….).

- Les nouveaux arrivants dans le cadre d'un accès à l'emploi nécessitent qu'on puisse apporter une réponse rapide à leur demande.

- Les besoins cibles en termes de logements sont bien identifiés : petites typologies, quelques très grands logements, des logements adaptés, des loyers et charges soutenables …

- Le nombre de situations relevant du DALO augmente significativement : 30 en 2022, dont 14 relevant de ménages de l'Agglomération contre 5 en 2021.

- Les derniers chiffres de 2022 montrent une hausse de la demande et du taux de pression sur Châteauroux Métropole. Le nombre de demandes accueillies au service logement du CCAS en témoigne : en 2022, 344 demandes d'accès au logement et 133 demandes de mutations à l'intérieur du parc social. C'est en augmentation de 32 % par rapport à 2019.

Le contingent permettra ainsi :

- D'augmenter les possibilités pour les ménages accompagnés de recevoir une proposition en limitant le risque pour les différents services du CCAS de positionner plusieurs candidats pour un même logement (« concurrence » entre les ménages ») ;

- D'apporter des réponses logements pour les publics accompagnés par le(s) CCAS ne relevant des critères obligatoires de la cotation dont les demandes risquent de ne plus pouvoir bénéficier du contingent Etat ;

- De renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée,

- De lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues de publics cibles ;

- De faciliter les parcours résidentiels ;
- D'apporter lisibilité et transparence aux demandeurs dans leurs démarches et dans le traitement de leur demande ;
- De faire émerger une gestion plus « partagée » de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité ;

En tant que pilote des politiques de peuplement, l'intercommunalité se dotera ainsi d'un outil supplémentaire pour consolider sa maîtrise des attributions et pour répondre aux objectifs de mixité sociale définis globalement dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) en 2019.

L'article R. 441-5-3 du CCH permet à l'EPCI de réserver jusqu'à 20 % du flux annuel d'attributions en contrepartie de ses garanties financières d'emprunt octroyées aux bailleurs sociaux.

Pour exprimer les besoins du contingent communautaire, et définir les « ménages d'intérêt communautaire », il est proposé de s'appuyer sur l'expertise en matière de demande de logement social développée localement par :

- Les bailleurs sociaux,
- Les élus des communes du territoire participant aux commissions d'attributions,
- L'analyse des besoins exprimés remontés par le CCAS de Châteauroux,
- Les analyses de l'ADIL sur demandes et attributions.

Dans la limite du taux de 20%, le volume de ménages relevant au contingent communautaire sera amené à évoluer année après année au gré de la capacité à identifier et à accompagner les ménages cibles. Un objectif prévisionnel de ce volume sera ainsi établi chaque début d'année afin d'organiser au mieux la gestion du contingent communautaire avec les bailleurs sociaux et l'Etat.

Le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux. Il précise notamment que chaque réservataire doit mener des négociations avec les bailleurs sociaux afin de déterminer le mode de calcul de ses droits de réservation (flux annuel) ainsi que les modalités concrètes de son déploiement.

Dans ce cadre, Châteauroux Métropole élaborera une convention de réservation par organisme bailleur afin de déterminer ses droits de réservation (établis en fonction du poids de chacun des bailleurs dans les attributions sur le territoire) et les modalités pratiques de fonctionnement de ce contingent (gestion directe ou déléguée, reporting, suivi-évaluation, etc.). Elle portera sur l'ensemble du patrimoine locatif de l'organisme bailleur situé sur le territoire de Châteauroux Métropole.

Sur ces bases, et après avis de la Commission Environnement Aménagement et Grands Equipements, le conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide :

- d''approuver la mise en place d'un contingent communautaire sur le territoire de Châteauroux Métropole ;

- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tout acte se rapportant à cette affaire et en particulier les conventions de réservations à établir avec chacun des organismes bailleurs ayant du patrimoine situé sur le territoire de Châteauroux Métropole.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité des votes exprimés (2 abstention(s)) .

Le Président,	Les Secrétaires de séance	
M. Gil AVÉROUS	M. Fabien BISTON	M. Christian BARON

PROJET

Annexe 2 : liste des publics prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH

1. Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
2. Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

3. Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;

4. Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

5. Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

6. Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

7. Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;

8. g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

9. -une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;

10. -une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

11. Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

12. Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;

13. Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

14. Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

15. Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;

16. Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

PROJET

Convention de réservation de logements sociaux

conclue en application du décret n°2020-145 du 20 février 2020 et des articles L.441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Années 2024 – 2026

La présente convention est établie entre :

L'OPAC de l'Indre, dont le siège social est situé Avenue Charles de Gaulle, 36 000 Châteauroux, représenté par Monsieur Pascal Longein, son directeur général,

Ci-après désigné par les mots : « l'OPAC 36 » ou « le bailleur »

et

Châteauroux Métropole, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de Châteauroux, Place de la république, 36 000 Châteauroux, représentée par Monsieur Gil Avérous, son Président,

Ci-après désigné par les mots : «Châteauroux Métropole» ou « l'EPCI » ou « le réservataire ».

Préambule

Rappel du cadre législatif

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) :

- il est convenu la réservation d'un flux annuel de logements qui s'appliquera sur le parc locatif du bailleur implanté sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole (14 communes - département 36). Les conventions de réservation doivent être mises en conformité au plus tard, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi.

PROJET

En vertu du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux modifiant l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) :

- Les bénéficiaires des réservations de logements locatifs sociaux prévues aux trente-cinquième et trente-septième alinéas de l'article L. 441-1 peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, la société mentionnée à l'article L. 313-19 et les organismes à caractère désintéressé.
- Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre ;

En application du même décret :

- les conventions de réservation avec les bailleurs sociaux qui disposent de patrimoine locatif soumis à la réglementation des attributions doivent être passées d'une gestion en stock à une gestion en flux au plus tard le 24 novembre 2021.

- les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1. Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, la convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont les flux annuels de logements exprimés en pourcentage, de façon compatible avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution.

La loi « 3DS » relative à la différentiation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale du 22 février 2022 reporte la **date limite de signature de ces conventions au 24 novembre 2023.**

* * * * *

En vertu de la délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2006, Châteauroux Métropole garantit à 100% les emprunts des organismes HLM pour la production et la réhabilitation du logement social. A ce titre, l'Agglomération bénéficie de droits de réservation qu'elle n'a jamais conventionnés jusqu'alors.

Aussi, en vertu de la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2023, et dans le contexte de renégociation des conventions entre les organismes HLM et les réservataires, Châteauroux Métropole se dote d'un contingent communautaire sur son territoire et le formalise au moyen de la présente convention.

Contexte

Châteauroux Métropole, garante des emprunts pour la construction et la réhabilitation de logements sociaux depuis 2006, est compétente pour établir sur son territoire un contingent communautaire.

Ce contingent répond à un besoin exprimé du territoire compte-tenu :

- de l'augmentation du taux de pression sur le parc social, du fait d'une diminution de l'offre et d'une hausse de la demande ;
- de la tension sur le contingent préfectoral, sur les publics prioritaires ;

PROJET

- de l'organisation à l'échelle de l'EPCI d'une nouvelle politique partenariale de gestion de la demande reposant sur un service d'accueil et d'information des demandeurs et sur le système de cotation.

Sa mise en œuvre sera un levier pour renforcer la solidarité intercommunale dans le cadre des attributions de logements sociaux et contribuer au rééquilibrage du territoire.

En tant que pilote des politiques de peuplement, l'intercommunalité se dote ainsi d'un outil supplémentaire pour asseoir sa maitrise des attributions et pour répondre aux objectifs de mixité sociale définis globalement dans la Convention Intercommunale d'Attribution (de 2018) et déclinés opérationnellement par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) depuis son installation en 2015. La gestion en flux des contingents devra suivre les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans les documents cadres locaux.

La généralisation du passage à la gestion en flux de tous les contingents de réservation a pour objectif d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

Sur le plan opérationnel, les objectifs sont multiples :

- Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social ;
- Optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée ;
- Favoriser l'accueil des nouveaux arrivants dans le parc social ;
- Faciliter la mobilité résidentielle ;
- Favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés ;
- Renforcer les partenariats avec les bailleurs.

Cette convention de réservation porte sur un flux annuel de propositions de logements, dans la limite de 20% du flux. Le flux prévisionnel est précisé pour la première année dans la convention.

La présente convention définit :

1. le cadre territorial de la convention ;
2. le patrimoine locatif social concerné par la convention ;
3. l'état du stock de logements réservés ;
4. l'estimatif du flux de logements ;
5. les modalités de gestion de la réservation de la collectivité locale ;
6. les objectifs quantitatifs à atteindre pour le bailleur et le flux de logements ;
7. les modalités d'attribution des logements ;
8. les modalités d'évaluation annuelle ;
9. les modalités d'actualisation ;
10. la durée de la convention.

Article 1er – Le cadre territorial de la convention

L'objectif du passage à la gestion en flux est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

La convention vise à mettre en œuvre la gestion du flux dédié au réservataire EPCI Châteauroux Métropole. En privilégiant une logique de publics à une logique de filière, le processus simple, fluide et efficace de désignation des demandeurs sera préservé.

PROJET

La présente convention prévoit les modalités de mise en œuvre du droit de réservation de Châteauroux Métropole au sein du parc locatif social sur le territoire de l'EPCI Châteauroux Métropole et de ses 14 communes membres.

Le bailleur OPAC 36 s'engage à gérer les flux d'attributions en prenant en compte :

- Les orientations et objectifs des politiques intercommunales d'attribution définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
- Les publics cibles de la cotation (Cf. pondérations grille Châteauroux Métropole) ;
- Les publics dont la demande est appuyée par le service Logement du CCAS ;
- Les publics en demande de logements adaptés ;
- Les personnes ayant un emploi sur le territoire communautaire dont le logement actuel est hors EPCI (dont nouveaux arrivants) ;
- Les besoins spécifiques identifiés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Article 2 – Le parc locatif social concerné par la gestion en flux

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH dont notamment :

- Les logements conventionnés ouvrant droits à l'aide personnalisée au logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;
- Les logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État (financement antérieur à 1977) ;
- Les logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L411-6 du CCH ;
- Les logements appartenant au bailleur ou gérés par celui-ci.

Sont exclus de la gestion en flux :

- Les logements des sociétés d'économie mixte agréées n'ouvrant pas droit à l'APL ;
- Les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ;
- Les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ;
- Les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé ;
- Les logements ciblés par une opération de vente Hlm ;
- Les logements voués à la démolition.

Afin de répondre à des besoins et publics spécifiques et sous réserve d'accord du Préfet, les logements suivants feront l'objet de mode de gestion adapté et sont exclus de la convention :

- Les PLA-i adaptés ;
- Les logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- Les logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- Les logements faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan.

PROJET

L'EPCI, réservataire, est informé par le bailleur avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération.

Article 3 – L'état du stock de logements réservés

Les droits existants sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation sont issus :

- Des garanties d'emprunt, maximum 20% des logements de l'opération garantie répartis au prorata des garanties des garants ;
- D'un apport financier et/ou de foncier, selon négociation.

L'état de lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, n'a pas pu être réalisé en l'absence de conventions de réservation adossées aux opérations garanties par la Collectivité. Les droits de réservation de la collectivité n'ayant jamais été formalisés dans le cadre de conventions, le calcul s'appuiera sur le taux de 20% maximum appliqué au flux annuel.

Des réservations supplémentaires pourront être accordées en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.

Au global, le parc social de l'OPAC de l'Indre sur Châteauroux Métropole compte 5 083 logements proposés à la location à juillet 2023, dont 4 293 sur la Ville centre. C'est 58% du parc social total de l'Agglomération.

Article 4 – Le flux annuel de logements à répartir

4.1. Détermination de l'assiette de calcul

Le flux annuel global réparti entre les réservataires comprend les logements libérés ou mis en service dans l'ensemble du patrimoine soumis à la gestion en flux, après avoir opéré plusieurs déductions :

- Les mutations internes au sein du patrimoine du bailleur
- Les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain
- Les relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH (opérations d'intérêt local et national)
- Les relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH)
- Les relogements en cas d'opérations de vente.

EPCI CHATEAUROUX METROPOLE	31/12/2022
Patrimoine OPAC 36 : ____ dont ___ logements neutralisés NPRU	_____
Logements en démolition	____

PROJET

Référence 2022	Nombre	%
Attributions suivies de baux signés	____	____
Attributions NPRU (baux signés)		
Attributions logements financement PLI (baux signés)		
Mutations (baux signés)		
Logements pour sinistrés, réfugiés (baux signés) attributions résidences sociales		

Attributions à prendre en compte pour l'assiette	Nombre	**20% du flux :**
Attributions suivies de baux signés		____
Attributions prononcées en CALEOL rangs 1,2,3		

➲ **Les 20% du flux annuel correspondent à __ attributions.**

4.2. La qualification du flux

La qualification du flux proposé à la collectivité dépendra des libérations et mises en services de logements et considérera :

- Le principe général d'équité / de préservation des équilibres dans la répartition des logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés à l'ensemble des réservataires (Etat, Collectivités, Action Logement Service) ;
- La stratégie portée par les organismes pour maintenir ou renforcer la mixité sociale au regard de l'occupation sociale du parc ;
- Les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attributions de l'EPCI, dans une perspective de répondre à la diversité de la demande et d'être en cohérence avec les orientations d'attribution définies localement (en matière par ex. de localisation, QPV/hors QPV, plafonds de ressources, typologie) ;

Article 5 – Les modalités de gestion de la réservation des collectivités

Dans un objectif d'établir un processus simple, fluide et efficace, Châteauroux Métropole délègue au bailleur la gestion de ses droits de réservation et lui confie le soin de désigner des candidats à l'attribution.

Le choix du mode de gestion relève de l'EPCI en tant que réservataire, en accord avec le bailleur.

Les attributions réalisées devront permettre à l'EPCI d'atteindre :

- les obligations réglementaires :

- Attribution de 25 % des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH ;
- Attributions suivis de baux signés aux ménages du premier quartile pour 25 % des attributions réalisées hors QPV.

PROJET

- les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans les cadres locaux :

- Conférence intercommunale du logement (CIL) ;
- Commission intercommunale d'attribution (CIA) ;
- Cotation de la demande définie par l'EPCI ;
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;

5.1. Gestion déléguée

Le bailleur OPAC 36 assure la gestion déléguée des droits de réservation de Châteauroux Métropole. Il a en charge l'identification des candidats dans le fichier de la demande locative sociale, les propositions et attributions de logements au titre des droits de réservations de la collectivité.

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- Les délais, pour éviter la vacance ;
- L'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité ;

5.2. Gestion particulière du parc neuf

Concernant les logements neufs, pour chaque livraison de programme de logements sociaux, le bailleur OPAC 36 veillera à répartir de façon équilibrée les logements entre les réservataires de l'opération.

Un envoi systématique de la répartition des logements proposée par le bailleur à tous les réservataires (sur la base des droits de réservations de chacun) dans le respect des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires.

Il adressera à la collectivité, par courrier électronique, la liste des logements qui lui seront proposés pour leur première mise en location.

Cette transmission devra en outre préciser pour chacun des logements :

- la typologie du logement et la surface habitable,
- le loyer maximum par mois et le type de financement,
- la localisation précise et le niveau (étage).

Article 6 – L'objectif quantitatif d'attribution

Règlementairement le taux affecté à la collectivité correspond à la part des logements réservés identifiés dans l'article 3 de la présente convention.

Le bailleur s'engage à poursuivre le partenariat existant avec la collectivité sur les attributions et lui octroie au plus 20% du flux annuel au titre des garanties d'emprunt. La collectivité peut bénéficier d'un octroie plus important en cas d'apport financier ou de terrain.

En contrepartie, la collectivité s'engage à poursuivre et/ou développer son soutien à la production locative sociale sur son territoire (garantie d'emprunt, apport en foncier et en financement).

Les engagements portent sur les attributions, mais les bilans intègreront les propositions d'attribution refusées par les candidats (gestion déléguée).

PROJET

Le bilan réalisé au terme de la convention permettra de maintenir ou réviser la part des attributions du flux annuel réalisée dans ce cadre partenarial. Le taux pourra être revu, en accord avec la collectivité, notamment si un pourcentage significatif de refus persiste sur plusieurs années ou si l'engagement de la collectivité varie.

Article 7 : La proposition et l'attribution de logement – CALEOL

Les propositions et attributions des logements effectuées par le bailleur devront respecter l'équilibre sur le plan territorial de l'occupation sociale et la recherche de solutions adaptées aux besoins des ménages concernés (adéquation du logement aux caractéristiques et à la situation financière des ménages).

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable, par le ménage, d'une demande de logement social enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale.

La collectivité reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) lors desquels des attributions seront réalisées pour les logements situés sur son territoire.

Article 8 : L'évaluation annuelle de la convention

Le cadre règlementaire prévoit que les réservataires soient informés avant le 28 février de chaque année des logements proposés et attribués dans l'année par réservataire et par type de logements (typologie, financement, localisation dans et hors QPV, et période de construction), ainsi que des logements non pris en compte dans le cadre de la gestion en flux.

Cette évaluation sera réalisée sur la base d'un bilan de l'année écoulée, faisant apparaître a minima :

- Les attributions de logement réalisées dans le flux, par réservataire, par public (prioritaires, 1er quartile), par typologie de logement, type de financement, localisation (EPCI et commune, hors/en QPV), pourcentage de logement neufs.
- les attributions de logement réalisées hors du flux.

L'objectif de ce bilan qualitatif et quantitatif de la gestion en flux (objectivé et documenté) consiste à :

- Examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc ;
- Veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer ;
- Questionner le taux de refus des demandeurs post attributions ;
- Questionner la procédure de mise à disposition des logements (mode de gestion).

À la suite du bilan, s'il apparaît que le bailleur n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre la collectivité et le bailleur afin d'en établir les raisons et définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

Article 9 : L'actualisation de la convention

La convention pourra être modifiée annuellement par avenant. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation définit à l'article 8. Elle pourra également prendre en compte :

- les nouveaux besoins identifiés par les collectivités (communes, EPCI) et/ou le bailleur ;

PROJET

- L'évolution des textes relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux ;
- La modification des dispositions relatives à la gestion des droits de réservations (gestion déléguée et gestion directe).

Article 10 – La durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans avec tacite reconduction pour une période d'un an dans la limite de 2 ans.

Fait à Châteauroux, le -- /-- /2023 en 2 exemplaires

Faire précéder la mention « Lu et Approuvé »

Le Président de la Communauté d'agglomération Châteauroux Métropole,	Le Directeur Général de l'OPAC de l'Indre
Gil Avérous	Pascal Longein

PROJET

Annexe 1 : délibération 29/06/2023

République Française

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

Délibération n°2023-102 du 29/06/23

Le jeudi 29 juin 2023, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 21 juin 2023 et sous la Présidence de Mme Pascale BAVOUZET, Président, a délibéré.

Présents (40) : Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Frédérique GERBAUD, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Tony IMBERT, M. Maxime GOURRU, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Jean TORTOSA, M. Fabien BISTON, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle FAURE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT , M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Gilbert BLANC, M. Ludovic RÉAU, M. Henri LORY, M. Philippe GUERINEAU.

Délibération affichée et exécutoire le : 3/07/2023

Excusé(s) (13) : Mme Sabine DESMAISON, M. Olivier VIGNAU. M. Gil AVÉROUS ayant donné procuration à M. Michel GEORJON, Mme Imane JBARA-SOUNNI ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à Mme Frédérique GERBAUD, Mme Nahima KHORCHID ayant donné procuration à M. Brice TAYON, M. Damien NOEL ayant donné procuration à M. Denis MERIGOT, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à M. Tony IMBERT, M. Marc FLEURET ayant donné procuration à M. Fabien BISTON, Mme Delphine GENESTE ayant donné procuration à Mme Marie SALLÉ, Mme Christelle PALLEAU ayant donné procuration à M. Philippe GUERINEAU, Mme Brigitte VOITIER ayant donné procuration à M. Ludovic RÉAU, M. Noël BLIN ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ.

50 : Constitution du contingent EPCI de réservation de logements sociaux

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a généralisé la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, à savoir la réservation d'un flux annuel de logements par les différents réservataires (Etat, collectivités territoriales, Action Logement…). Pour ces derniers, des conventions doivent être signées avec chacun des bailleurs sociaux avant le 24 novembre 2023 pour une mise en conformité avec le décret 2020-145 du 20 Février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

En vertu de l'article L. 441 al. 35 et 37 du Code de Construction et de l'Habitation (CCH), des droits de

réservation sont octroyés aux collectivités en contrepartie de financements directs, d'un apport de terrain ou de garanties financières.

La Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole répond à ces conditions (elle garantit les emprunts des organismes HLM depuis juin 2006 et leur accorde des subventions depuis 2002) mais n'a jusqu'alors jamais exercé son droit quant aux possibilités de réservations de logements sociaux.

Dans le cadre réglementaire de passage à une gestion en flux des contingents avant la fin de l'année 2023, Châteauroux Métropole souhaite donc y recourir et le formaliser par des conventions avec les bailleurs sociaux pour une activation dès janvier 2024.

La perspective de constitution d'un contingent propre à Châteauroux Métropole a été envisagée à l'occasion de la Conférence Intercommunale du Logement du 22 avril 2021, tenant compte de l'évolution des besoins du territoire particulièrement exprimée depuis 3 ans notamment par le service logement du CCAS de Châteauroux.

En effet, si jusqu'alors le contingent préfectoral pouvait satisfaire une grande partie des besoins, la situation se tend sur Châteauroux Métropole et sur la Ville de Châteauroux.

La seule mobilisation du contingent Etat ne suffit plus à répondre à la multiplicité et la concurrence des types de demandes locales :

- Difficulté liée au délai de 48 heures pour proposer une candidature : nécessite une extrême réactivité et la disponibilité des acteurs et des demandeurs ;

- Certaines situations particulières demeurent bloquées pour l'accès au logement social (absence de proposition adaptée en terme d'accessibilité, ménages à antécédents, etc….).

- Les nouveaux arrivants dans le cadre d'un accès à l'emploi nécessitent qu'on puisse apporter une réponse rapide à leur demande.

- Les besoins cibles en termes de logements sont bien identifiés : petites typologies, quelques très grands logements, des logements adaptés, des loyers et charges soutenables …

- Le nombre de situations relevant du DALO augmente significativement : 30 en 2022, dont 14 relevant de ménages de l'Agglomération contre 5 en 2021.

- Les derniers chiffres de 2022 montrent une hausse de la demande et du taux de pression sur Châteauroux Métropole. Le nombre de demandes accueillies au service logement du CCAS en témoigne : en 2022, 344 demandes d'accès au logement et 133 demandes de mutations à l'intérieur du parc social. C'est en augmentation de 32 % par rapport à 2019.

Le contingent permettra ainsi :

- D'augmenter les possibilités pour les ménages accompagnés de recevoir une proposition en limitant le risque pour les différents services du CCAS de positionner plusieurs candidats pour un même logement (« concurrence » entre les ménages ») ;

- D'apporter des réponses logements pour les publics accompagnés par le(s) CCAS ne relevant des critères obligatoires de la cotation dont les demandes risquent de ne plus pouvoir bénéficier du contingent Etat ;

- De renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée,

- De lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues de publics cibles ;

- De faciliter les parcours résidentiels ;
- D'apporter lisibilité et transparence aux demandeurs dans leurs démarches et dans le traitement de leur demande ;
- De faire émerger une gestion plus « partagée » de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité ;

En tant que pilote des politiques de peuplement, l'intercommunalité se dotera ainsi d'un outil supplémentaire pour consolider sa maîtrise des attributions et pour répondre aux objectifs de mixité sociale définis globalement dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) en 2019.

L'article R. 441-5-3 du CCH permet à l'EPCI de réserver jusqu'à 20 % du flux annuel d'attributions en contrepartie de ses garanties financières d'emprunt octroyées aux bailleurs sociaux.

Pour exprimer les besoins du contingent communautaire, et définir les « ménages d'intérêt communautaire », il est proposé de s'appuyer sur l'expertise en matière de demande de logement social développée localement par :

- Les bailleurs sociaux,
- Les élus des communes du territoire participant aux commissions d'attributions,
- L'analyse des besoins exprimés remontés par le CCAS de Châteauroux,
- Les analyses de l'ADIL sur demandes et attributions.

Dans la limite du taux de 20%, le volume de ménages relevant au contingent communautaire sera amené à évoluer année après année au gré de la capacité à identifier et à accompagner les ménages cibles. Un objectif prévisionnel de ce volume sera ainsi établi chaque début d'année afin d'organiser au mieux la gestion du contingent communautaire avec les bailleurs sociaux et l'Etat.

Le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux. Il précise notamment que chaque réservataire doit mener des négociations avec les bailleurs sociaux afin de déterminer le mode de calcul de ses droits de réservation (flux annuel) ainsi que les modalités concrètes de son déploiement.

Dans ce cadre, Châteauroux Métropole élaborera une convention de réservation par organisme bailleur afin de déterminer ses droits de réservation (établis en fonction du poids de chacun des bailleurs dans les attributions sur le territoire) et les modalités pratiques de fonctionnement de ce contingent (gestion directe ou déléguée, reporting, suivi-évaluation, etc.). Elle portera sur l'ensemble du patrimoine locatif de l'organisme bailleur situé sur le territoire de Châteauroux Métropole.

Sur ces bases, et après avis de la Commission Environnement Aménagement et Grands Equipements, le conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide :

- d''approuver la mise en place d'un contingent communautaire sur le territoire de Châteauroux Métropole ;

- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tout acte se rapportant à cette affaire et en particulier les conventions de réservations à établir avec chacun des organismes bailleurs ayant du patrimoine situé sur le territoire de Châteauroux Métropole.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité des votes exprimés (2 abstention(s)) .

Le Président,	Les Secrétaires de séance	
M. Gil AVÉROUS	M. Fabien BISTON	M. Christian BARON

PROJET

Annexe 2 : liste des publics prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH

1. Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
2. Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

3. Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;

4. Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

5. Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

6. Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

7. Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;

8. g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

9. -une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;

10. -une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

11. Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

12. Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;

13. Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

14. Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

15. Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;

16. Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

PROJET