



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.

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.

Délibération affichée et
exécutoire le : 3/07/2023

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,

M. Gil AVÉROUS

Les Secrétaires de séance

M. Fabien BISTON

M. Christian BARON