



Rapporteur : Mme BILLARD

50195

36 - Logement

Convention de mise en oeuvre du droit de réservation de logements locatifs sociaux par le Département avec NEOTOA

Le lundi 18 novembre 2024 à 14h15, les membres du Conseil départemental, régulièrement convoqués par M. CHENUT, Président, se sont réunis dans les locaux de l'Assemblée départementale, sous sa présidence.

Au moment du vote de la présente délibération,

Etaient présents : Mme ABADIE, Mme BILLARD, M. BOHANNE, M. BOURGEOUX, Mme BRUN, M. CHENUT, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, Mme COURTIGNÉ, M. DE GOUVION SAINT-CYR, M. DELAUNAY, M. DÉNÈS, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, Mme FAILLÉ, Mme FÉRET, M. GUÉRET, Mme GUIBLIN, M. GUIDONI, M. HERVÉ, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLINAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, M. LEPRETRE, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARCHAND, M. MARTIN, M. MARTINS, Mme MERCIER, Mme MESTRIES, M. MORAZIN, Mme MORICE, M. PERRIN, Mme QUILAN, Mme ROCHE, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SALMON, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs : Mme BIARD (pouvoir donné à M. DELAUNAY), Mme BOUTON (pouvoir donné à M. GUÉRET), Mme MOTEL (pouvoir donné à M. MORAZIN), M. PAUTREL (pouvoir donné à M. SORIEUX), M. PICHOT (pouvoir donné à M. MARTINS), Mme ROGER-MOIGNEU (pouvoir donné à M. DÉNÈS)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 16h45.

La Commission permanente

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 3211-2 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 441-1 et R. 441-5 ;

Vu la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et numérique dite loi ELAN ;

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

Vu la délibération du Conseil départemental du 1^{er} juillet 2021 portant délégation de pouvoirs à la Commission permanente ;

Vu les délibérations du Conseil départemental des 14 février 2014, 24 mars et 29 septembre 2016, 9 février 2023 et 9 février 2024 relatives aux garanties d'emprunts ;

Vu la délibération du Conseil départemental du 21 mars 2024 relative au vote du budget primitif 2024 et à l'évolution des aides départementales à la production de logements sociaux ;

Exposé :

Le Département dispose d'un droit de réservation de logements sociaux car il apporte des aides (subventions et garantie d'emprunt). C'est-à-dire qu'il peut proposer aux bailleurs sociaux, sous conditions, des candidat·es lorsque des logements se libèrent.

Le Département n'est pas le seul à pouvoir exercer ce droit, les autres réservataires sont :

- l'Etat avec un droit de réservation à hauteur de 30 % (25 % pour les publics prioritaires du Droit au logement opposable et 5 % pour les agent·es civil·es et militaires de l'Etat) ;
- les autres collectivités ayant apporté un financement, une garantie d'emprunt, des terrains ;
- Action logement services, taux négocié en fonction des financements apportés.

C'est un levier pour faciliter l'accès au logement des publics suivis par le Département. Ce droit ne peut être exercé que si des conventions entre le Département et les organismes de logements sociaux sont établies. A l'occasion des évolutions réglementaires sur la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, il est proposé, en lien avec les organismes de logements sociaux et l'association régionale des organismes HLM, d'adopter de nouvelles conventions.

Une première convention a été travaillée en partenariat avec NEOTOA en tant qu'office public de l'habitat du Département d'Ille-et-Vilaine.

Le calcul du flux de logements se libérant dans le parc de NEOTOA et sur lequel le Département peut exercer ce droit est calculé de la façon suivante :

Nombre de logements par établissement public de coopération intercommunale bénéficiant d'une garantie d'emprunt multiplié par le taux de rotation moyen sur les trois dernières années par établissement public de coopération intercommunale des logements sociaux du bailleur multiplié par 20 % (taux maximum pour le motif garantie d'emprunt).

Le taux de rotation est le nombre de logement se libérant sur 100 logements sociaux en service d'un bailleur social. Par exemple, en moyenne ces trois dernières années sur le territoire de Roche aux Féés Communauté, sur 100 logements sociaux en service dans le parc de NEOTOA, moins de 7 se libèrent chaque année pour être attribués à de nouveaux locataires.

EPCI	Estimation nb annuel de logements se libérant pour le Département
CC Val d'Ille Aubigné	12
CC Montfort Communauté	8
CC Vallons de Haute Bretagne Communauté	8
CA Fougères Agglomération	7
Rennes Métropole	7
CC Bretagne Porte de Loire Communauté	6
CC Pays de Chateaugiron Communauté	6
CA Redon Agglomération	5
CC Liffré Cormier Communauté	5
CA Vitré Communauté	4
CC Bretagne Romantique	4
CC Brocéliande	3
CC de St Méen Montauban	3
CC Côte d'Emeraude	2
CC Couesnon Marches de Bretagne	2
Roche aux Fées Communauté	2
CA du Pays de St Malo Agglomération	0
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont-St-Michel	0
Totaux	84

Le volume estimé du flux de logements sur lequel peut s'appliquer le droit de réservation sera actualisé afin d'intégrer les variations du parc de logements (sorties du parc et mises en service) et les nouvelles contreparties octroyées par le Département.

Il est proposé que les publics du contingent départemental soient des publics complémentaires à ceux ciblés par les autres réservataires. L'objectif est de faciliter l'accès aux logements des publics accompagnés par le Département en proposant en particulier les jeunes issus de l'aide sociale à l'enfance, les personnes en situation de handicap, les personnes victimes de violence intra-familiale. Ainsi, les publics définis à l'annexe 2 de la convention sont ceux ciblés par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, ceux reconnus prioritaires par l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, les agent·es du Département, dont les assistant·es familiaux, les sapeurs-pompiers volontaires et professionnel·les.

L'identification des candidat·es se fera par une mention dans le fichier de la demande locative sociale en Ille-et-Vilaine. Cette mention permettra à NEOTOA de repérer les candidat·es relevant du contingent départemental. Elle sera développée en lien avec le Centre régional d'études pour l'habitat de l'ouest, organisme gestionnaire et animateur du système d'informations du fichier de la demande locative sociale.

L'objectif est de pouvoir, pour la plupart des situations, automatiser cette mention et permettre aux travailleurs sociaux du Département de l'ajouter le cas échéant, au regard des situations des personnes accompagnées. Il est entendu que les candidat·es devront remplir les conditions règlementaires générales d'accès au logement social et qu'ils ou elles soient bien enregistré·es sur le fichier de la demande locative sociale en Ille-et-Vilaine. Un accompagnement des équipes sociales du Département à la prise en main de ce levier d'action sera organisé en parallèle.

Il est proposé de déléguer la gestion des droits de réservation à NEOTOA. Sur le fondement de cette identification dans le fichier de la demande locative sociale, NEOTOA réalisera le travail de rapprochement entre l'offre et la demande et proposera les candidat·es en commissions

d'attributions des logements. Le Département recevra des convocations pour toutes les réunions des commissions d'attribution des logements lors desquelles des attributions seront réalisées sur son contingent de réservation.

Cette convention est établie pour une durée de trois ans, du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2027. Elle fera l'objet d'un bilan annuel.

Des conventions similaires seront soumises à de prochaines séances de la Commission permanente après négociation avec les autres organismes de logements sociaux.

Décide :

- d'approuver les termes de la convention à conclure entre le Département d'Ille-et-Vilaine et NEOTOA relative à la gestion en flux de réservation de logements sociaux au titre du Département d'Ille-et-Vilaine avec NEOTOA pour la période 2025 à 2027, jointe en annexe ;

- d'autoriser le Président ou son représentant à signer cette convention.

Vote :

Pour : 54

Contre : 0

Abstentions : 0

En conséquence, la délibération est **adoptée à l'unanimité.**

Transmis en Préfecture le : 19 novembre 2024

ID : CP20242817

Pour extrait conforme