

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20230612-003

du 12 juin 2023

n°003

page 1/2

EXTRAIT:**GRAND  
CHATELLERAULT**COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATIONmembres en exercice : 26PRESENTS (20) : M. ABELIN, M. PICHON, M. PEROCHON, Mme AZIHARI, M. DROIN, M. MATTARD, Mme DE COURREGES, Mme BOURAT, M. JUGE, M. CHAINE, M. PREHER, M. CIBERT, Mme MARQUES-NAULEAU, Mme LANDREAU, M. BOISSON, M. MEUNIER,, M. BONNARD, M. BRAGUIER, Mme BRAUD, M. TARTARINPOUVOIRS (1) : Mme LAVRARD donne pouvoir à M. ABELINEXCUSES (5) : Mme GODET, M. MICHAUD, M. COLIN, M. AURIAULT, M. BAILLY

Nom du secrétaire de séance : Gérard PEROCHON

**RAPPORTEUR : Monsieur Alain PICHON****OBJET : Production de logements sociaux article 55 loi SRU : exemption de Naintré de production nouvelle de logements sociaux pour la période 2023- 2025**

La communauté d'agglomération de Grand Châtellerault, compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, Châtellerault. A ce titre, les communes de son territoire de plus de 3 500 habitants sont assujetties aux obligations réglementaires issues de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain dite loi SRU du 13 décembre 2000. Elles doivent être dotées de 25 % de logements locatifs sociaux. En dessous de ce seuil, un rattrapage est obligatoire.

Sont concernées par ces obligations les communes de **Naintré** et **Châtellerault**. Ces dernières présentent respectivement **13 %** et **29 %** de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Diverses évolutions réglementaires ont permis un assouplissement du dispositif pour les EPCI présentant une pression sur le logement social considérée comme faible ; ce qui est le cas de Grand Châtellerault . Ainsi, le nombre total de logements sociaux dont doivent disposer Châtellerault et Naintré a été ramené à 20 %. De plus, il est possible pour les communes carencées en habitat social comme Naintré, d'être exemptées des pénalités financières, pour une durée triennale.

Grâce à cela, Naintré a déjà pu bénéficier pour les deux dernières périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022 d'une exemption de rattrapage de production de logements locatifs sociaux, et n'a pas été assujettie aux pénalités financières prononcées par le Préfet. Le décret n°2023-230 du 29 mars 2023 faisant apparaître pour Grand Châtellerault un ratio de pression de la demande sur le logement social de 1,88, soit un taux inférieur au seuil de ratio de tension qui est de 2, la commune de Naintré, seule commune carencée en logements sociaux, peut prétendre à une nouvelle exemption de rattrapage de production de logements sociaux pour la période 2023-2025 et être ainsi exemptée de pénalités financières.

Pour obtenir cette exemption, Grand Châtellerault doit produire auprès des services de l'État une demande argumentée à travers la rédaction d'une note technique, au nom de la commune de Naintré.

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**

**Délibération du bureau prise par délégation      ACTE N° BC-20230612-003**

**du 12 juin 2023**

**n°003**

**page 2/2**

*C'est ensuite une commission nationale qui examinera l'ensemble des demandes d'exemption, et qui listera par décret les communes autorisées à déroger à l'obligation.*

\* \* \* \* \*

**VU** les articles L302-5 à L302-9-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux dispositions particulières applicables à certaines agglomérations en matière de production de logements sociaux,

**VU** l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite loi SRU,

**VU** les articles 97 à 99 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

**VU** le décret n°2023-230 du 29 mars 2023 fixant la valeur du seuil mentionné au 2° du IV de l'article R302-14 du code de la construction et de l'habitation,

**VU** l'article 3.1.3 des statuts de Grand Châtellerault relatif à la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat,

**VU** la délibération n°3 du conseil communautaire du 22 juillet 2020 déléguant une partie des attributions du conseil au bureau,

**VU** le courrier du 24 avril 2023 de monsieur le maire de la commune de Naintré, Christian MICHAUD, demandant à Grand Châtellerault de solliciter une nouvelle exemption de rattrapage de production de logements sociaux pour la période 2023-2025.

**CONSIDÉRANT** que le ratio de pression sur la demande de logements sociaux pour Grand Châtellerault s'élève à 1,88 et justifie que la commune de Naintré sollicite une exemption de l'obligation de rattrapage de construction de logements locatifs sociaux,

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide :

- d'autoriser le président, ou son représentant, à adresser à monsieur le préfet du département de la Vienne, une demande d'exemption pour la commune de Naintré à l'obligation de construction jusqu'à 20 % de logements locatifs sociaux, qui concerne la période 2023-2025.

**Vote : Adopté à l'unanimité**

Pour ampliation,  
Pour le président et par délégation,  
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,  
Céline NICOU





Envoyé en préfecture le 13/06/2023

Reçu en préfecture le 13/06/2023

Publié le

14 JUIN 2023

SLOW

ID : 086-248600413-20230612-BC\_20230612\_003-DE

Naintré, le 24

Monsieur Christian MICHAUD  
Maire de NAINTRÉ

À

Service Urbanisme  
Tél : 05 49 90 34 85  
Courriel : okina.vermillet@naintre.fr

N/Réf : 2023-39- CM/TS/OV  
Dossier suivi par : Okina VERMILLET

Monsieur Jean-Pierre ABELIN  
Grand Châtellerault  
78 boulevard de Blossac  
86100 CHATELLERAULT

**OBJET : Demande d'exemption de l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux**

Monsieur le Président,

La Commune de Naintré est assujettie aux obligations réglementaires de l'article 55 de la loi SRU, imposant un taux de 20% de logements sociaux. La loi Égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 a modifié les critères de soumission des communes à l'obligation de disposer de 20 à 25% de logements sociaux. Cette loi a fait l'objet de deux décrets d'application en date du 5 mai 2017.

En vertu de l'application de ces décrets, la commune de NAINTRÉ a la possibilité d'être exemptée, pour la période triennale, de son obligation de disposer de 20% de logements sociaux et, par conséquent, d'être également dispensée de payer les pénalités pour cette même période triennale.

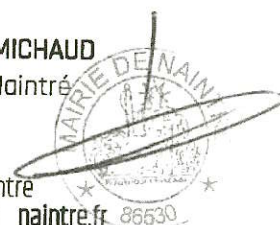
La Commune sollicite ainsi de Grand Châtellerault le lancement de la démarche permettant d'obtenir cette exemption pour la période 2023-2025. En effet, le nombre de logements sociaux recensés sur le territoire de la commune de Naintré s'élève à 13% pour l'année 2022.

Par ailleurs, le taux de tension sur cette même année 2022 est relativement faible puisqu'il s'élève à 1,88 sur le territoire intercommunal selon imhoweb (donnée de la DDT).

La Commune a la volonté politique forte de poursuivre son programme de logements sociaux pour mieux répondre aux besoins de ses habitants sans pour autant être tenue à ce pourcentage de 20%, inadapté pour notre territoire situé en zone non tendue. Elle s'engage ainsi à continuer les discussions avec l'État, les bailleurs sociaux et Grand Châtellerault pour permettre la réalisation d'opérations sur son territoire, notamment au vu du lancement de la tranche 3 de la ZAC de la Marmoure. La Commune a refusé récemment la mise en vente de 28 logements locatifs sociaux afin de ne pas accentuer davantage la carence. Des logements seniors construits par Habitat de la Vienne dans la tranche 2 de la ZAC de la Marmoure seront bientôt finalisés. La Commune va également conventionner sur l'un de ses logements locatifs.

Je reste à votre disposition pour vous apporter tous les éléments complémentaires que vous souhaiteriez obtenir et vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Christian MICHAUD  
Maire de Naintré





---

## Note technique pour l'obtention de l'exemption de rattrapage de production de logements sociaux pour la commune de Naintré, au titre de l'article 55 de la loi SRU pour la période 2022-2025

### Grand Châtellerault

---

#### 1- Contexte et cadre légal

La communauté d'agglomération de Grand Châtellerault, compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, Châtellerault. A ce titre, les communes de son territoire de plus de 3 500 habitants sont assujetties aux obligations réglementaires issues de l'article 55 de la SRU du 13 décembre 2000 en termes de production de logements sociaux, codifiées aux articles L302-5 à L302-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

Sont concernées par ces obligations les communes de **Naintré** et **Châtellerault**. Ces dernières présentent respectivement **13 %** et **29 %** de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Divers textes réglementaires ont fait évoluer ce dispositif :

- la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté (articles 97 à 99) qui a permis notamment de redéfinir les conditions d'application territoriale du dispositif et de fixation des niveaux d'obligation dans le sens d'un recentrage sur les territoires sur lesquels la pression sur la demande de logement social est avérée et plus forte ;
- la loi ELAN du 23 novembre 2018 a, pour ce qui nous concerne, élargi le décompte des logements sociaux ;
- la loi du 21 février 2022 dite « 3DS » a amélioré le mécanisme d'exemption et structuré de nouvelles modalités de rattrapage pour les communes carencées.

Ces différentes évolutions ont permis, pour certains établissements de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, de bénéficier de l'abaissement du nombre total de logements sociaux obligatoire sur leur commune de 25 à 20 % des résidences principales.

Pour bénéficier de cet assouplissement, il faut que l'EPCI présente une pression sur le logement social

considérée comme faible, ce qui est le cas de Grand Châtellerault.

D'autre part, il est possible, pour des communes carencées en habitat social comme Naintré, d'être exemptées des pénalités financières, pour une durée triennale.

La commune de Naintré a déjà pu bénéficier sur les 2 dernières périodes triennales, 2017-2019 et 2020-2022, de cette exemption en raison de la faible pression exercée sur le parc social de Grand Châtellerault.

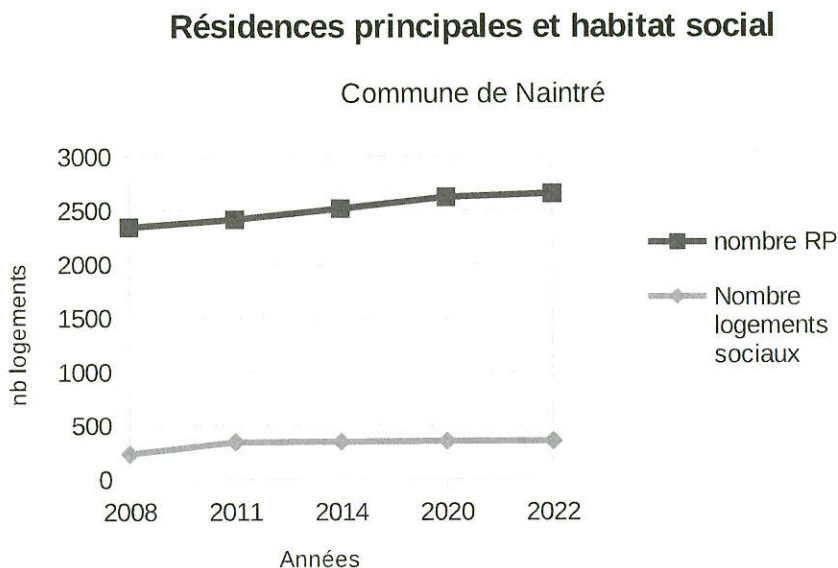
**Le décret n°2023-230 du 29 mars 2023**, fixant le seuil de ratio de tension sur la demande de logement social, mesuré à l'échelle des territoires SRU, en deça duquel les communes membres de ces territoires peuvent être exemptées du dispositif, permet de demander, une nouvelle fois, pour la commune de Naintré une exemption pour la nouvelle période triennale 2023-2025. En effet, le ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux et le nombre d'emménagement annuels, devant être inférieur à 2, **Grand Châtellerault** présente un ratio de **1,88**.

La présente note vise à obtenir un renouvellement de cette exemption pour la nouvelle période triennale de 2023 à 2025.

## 2- Une offre de logement social stagnante malgré une volonté affichée de la commune d'augmenter la production de logement social

### a) Une offre de logement social stagnante

Intégrée au dispositif de reconstitution de l'offre de logement locatifs sociaux, dans le cadre du projet de rénovation urbaine de la plaine d'Ozon à Châtellerault, la commune de NAINTRÉ a vu le nombre de logements locatifs sociaux augmenter de façon notable entre 2008 et 2016, étant passé de 10% des résidences principales (234) à 14% (354) au 1er janvier 2016.



*NB : Chiffres transmis par la DDT service Habitat, logement, construction*

Il est cependant à noter que depuis la fin de l'opération ANRU et la livraison des dernières opérations, il y a eu peu de nouveaux LLS livrés pour la commune de Naintré :

- 6 logements seniors par Habitat de la Vienne dans la ZAC de la Marmoure ;
- un terrain locatif familial comprenant 1 PLAI et 2 emplacements caravanes par la Sem Habitat

du pays châtelleraudais. Cette construction s'inscrit dans le cadre du Schéma Départemental des logements du voyage.

Le nombre de logements locatifs sociaux recensés sur le territoire de la commune s'élève à 353 soit 13% des résidences principales au 1er janvier 2022<sup>1</sup> (inventaire LLS). Le nombre est resté pratiquement constant depuis 2016 puisque Naintré n'a perdu qu'un seul logement social. Ce pourcentage est légèrement supérieur au niveau départemental car il s'élève à 12,6% du parc de résidences principales.

Pour autant, Naintré, est concerné par une obligation de production de logements au regard de la loi SRU. Elle reste donc à la recherche de projets d'habitat social, qui viendraient compléter les projets privés, pour majeure partie d'habitat individuel.

### **b) Une démarche volontariste de la commune et de Grand Châtellerault dans un contexte économique difficile**

La démarche volontariste engagée par la précédente mandature a été poursuivie avec la nouvelle mandature et l'élection d'un nouveau maire en 2020.

Si l'année 2020 a été quelque peu bouleversée par l'épidémie du Covid, qui n'a pas permis d'engager d'actions concrètes, le nouveau maire de Naintré, Monsieur Christian Michaud, ainsi que le vice-Président de Grand Châtellerault, délégué à l'Habitat, Monsieur Alain Pichon, ont émis leur volonté, dans un courrier rédigé dès le début de l'année 2021 adressé aux bailleurs, d'**organiser une série de rencontres avec les bailleurs sociaux** et l'État afin d'« aboutir à des **engagements fermes et réalistes** relatifs à la mise en œuvre d'une programmation de construction de logements dans les années à venir » (extraits courrier du 14 janvier 2021).

La 1ère rencontre, qui devait se tenir le 5 mai 2022, n'a pu avoir lieu en raison notamment des changements des équipes tant au niveau de la mairie de Naintré que de Grand Châtellerault qui ont connu des vacances de poste pour les personnes devant assurer les missions sur le logement social.

Le contexte géopolitique compliqué et la crise économique survenue en 2022 qui en est une des conséquences a entraîné l'augmentation substantielle des taux d'intérêt ainsi que des coûts de la rénovation et de la construction rendant ainsi les démarches pour convaincre les bailleurs sociaux d'engager un projet de construction neuve très difficiles.

Pour preuve, un des bailleurs s'est même engagé en 2023 dans un programme de vente de 28 logements non prévu par sa Convention d'Utilité Social 2019-2024 pour lequel la commune a donné un avis défavorable par délibération du conseil municipal du 4 avril.

Il faut également souligner qu'en 2021, **Grand Châtellerault** a fait évoluer son dispositif de **soutien financier** aux opérateurs d'habitat social en renforçant ses aides financières, notamment à la **production de logements neufs en PLAI ou logements neufs PMR** s'inscrivant dans une opération labellisée avec l'État ou réalisées sur la commune de Naintré. Ces subventions représentent 7 000€ par logements PLAI créé et 6 700€ par logement PMR créé. Ces aides sont cumulatives.

Dans le cadre de ses actions liées à l'habitat, la commune va conventionner avec l'État pour louer un bien acheté en 2018 et va également remettre en location un logement social vacant.

La ville de Naintré a par-ailleurs entamé une démarche sur la densification de son centre-bourg qui s'intègre dans un projet plus général de revitalisation du centre-ville. Un bureau d'études est en cours de recrutement pour réaliser une étude qui devra aboutir à la réalisation d'un plan guide d'aménagement, comprenant notamment l'identification des dents creuses et une stratégie foncière de densification urbaine.

Enfin, en 2022, Grand Châtellerault a débuté un Programme d'Intérêt Général « Adaptation des logements à la perte d'autonomie et lutte contre l'habitat indigne » pour une période de 3 ans au bénéfice des propriétaires occupants et bailleurs du territoire permettant notamment à ces derniers de bénéficier d'aides financières renforcées pour la réhabilitation de leur logement, permettant ainsi d'accroître l'offre locative social privé en conventionnant le logement, objet des subventions, pour une

<sup>1</sup> Données transmises par la DDT

durée de 6 ans.

### **3- Une nécessité d'accentuer les efforts de construction de logements sociaux dans un marché locatif qui se tend**

La dernière Conférence Intercommunale du Logement, qui s'est tenue en février 2023, a notamment mis en évidence une augmentation constante sur les 3 dernières années des demandes de logement social sur Grand Châtellerault, Naintré étant concernée en tant que 2ème commune la plus demandée après Châtellerault.

#### **Evolution de la demande de logement social sur la période 2020-2022 :**

<b>Nombre de demandes de logement social</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Grand Châtellerault	1313	1394	1480
<b>Naintré</b>	<b>86</b>	<b>99</b>	<b>106</b>

Si la demande de logement social augmente, l'offre de logement tend à diminuer passant ainsi de 4819 logements sociaux en 2019 à 4 720 en 2022 (*source RPLS*).

Depuis la fin de l'année 2022, le marché locatif tant social que privé se tend fortement sur le territoire de l'agglomération. Une tension qui n'existait pas auparavant et qui est survenue brutalement. Différents facteurs expliquent cette nouvelle tendance :

- des taux d'intérêt bancaires qui augmentent fortement avec un taux d'usure, qui jusqu'en mai 2023 progressait très lentement, limitant ainsi l'accès au crédit et donc à la propriété dans le parcours résidentiel des locataires des secteurs social et privé ;
- des coûts de la construction et de la rénovation en forte hausse rendant ainsi l'achat dans le neuf et dans l'ancien beaucoup plus onéreux;
- un contexte économique incertain et une inflation généralisée;
- ...

Ainsi, les locataires restent plus longtemps dans leur logement locatif limitant ainsi l'offre nouvelle.

Partant de ces constats et **conscients de l'urgence à agir**, les représentants des services de l'État, de Grand Châtellerault, de Naintré ainsi que les élus de la commune de Naintré, réunis le 21 avril 2023, ont convenus du **caractère indispensable d'engager rapidement un plan d'action triennal de rattrapage** pour tendre vers un objectif de production de 33 % de logements manquants soit un nombre de 58 logements, tel que l'article 68 de loi du 21 février 2022 dite loi « 3DS » lui permet.

Les actions à mettre en place dans le cadre de ce plan d'action seront définies conjointement par Naintré et Grand Châtellerault en concertation avec les services de l'État au cours de second semestre 2023.

**La construction de ce plan de rattrapage se fera en parallèle du bilan à mi-parcours 2023 du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de Grand Châtellerault**, qui sera l'occasion, pour ce qui concerne la production de logements sociaux:

- de rappeler les objectifs fixés dans la fiche action 4 sur la production de logements sociaux (31 logements sociaux/an) qui priorise la construction de LLS sur la commune de Naintré à hauteur de 12 logements par an ;
- de mettre en place des entretiens avec les bailleurs sociaux pour prioriser des actions concrètes à mettre en œuvre pour la fin du programme pour tendre vers les objectifs fixés.