

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240527-003****du 27 mai 2024****n°003****page 1/3****EXTRAIT:****GRAND
CHATELLERAULT**COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

membres en exercice : 26

PRESENTS (18) : M. ABELIN, M. COLIN, M. PEROCHON, Mme AZIHARI, M. DROIN, M. MATTARD, M. JUGE, M. CHAINE, Mme LAVRARD, Mme MARQUES-NAULEAU, Mme LANDREAU, M. BOISSON, M. AURIAULT, M. MEUNIER, M. BONNARD, M. BRAGUIER, Mme BRAUD, M. TARTARIN**POUVOIRS (3) :** M. PICHON donne pouvoir à M. ABELIN
Mme BOURAT donne pouvoir à Mme LAVRARD
M. PREHER donne pouvoir à Mme AZIHARI**EXCUSES (5) :** M. MICHAUD, Mme DE COURREGES, M. CIBERT, Mme GODET, M. BAILLY.

Nom du secrétaire de séance : Franck BONNARD

RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Pierre ABELIN**OBJET : Inscription dans une démarche de création d'un Observatoire Local des Loyers agréé (OLL) en partenariat avec l'ADIL 86 et Grand Poitiers**

Grand Châtellerault a adopté en février 2020 son 3ème Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 pour ses 47 communes. Cette feuille de route de la politique intercommunale en matière d'habitat prend en compte l'ensemble de la chaîne résidentielle et les besoins des ménages aux différentes étapes de leur vie.

Le PLH se décline en 4 grandes orientations :

- conforter les pôles structurants de l'agglomération et revitaliser les centres-bourgs ;*
- assurer la diversification de l'offre de logements et accompagner la montée en qualité notamment thermique du parc existant ;*
- faciliter l'ensemble des parcours résidentiels sur le territoire ;*
- affirmer le rôle de pilote de Grand Châtellerault en matière de politique de l'habitat.*

Parmi les actions à entreprendre dans cette dernière orientation, l'une d'elles est relative à la mise en place des outils de suivi et d'animation du PLH avec la création d'un observatoire de l'habitat et du foncier. La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ces effets impose la mise en place de ces observatoires dans les trois ans après que le PLH ait été rendu exécutoire. Ceux-ci ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible.

Grand Châtellerault a mis en place depuis 2020 des indicateurs de suivi pour chacune des 12 actions de son PLH qu'elle actualise tous les ans. Néanmoins, à ce jour, la connaissance des loyers du parc locatif privé, pourtant essentielle à la connaissance du marché local de l'Habitat, reste très imprécise car ne se basant pas sur la production de données fiables et représentatives.

Aussi, une réflexion a été engagée fin 2023, en partenariat avec l'ADIL 86 (Agence Départementale d'Information sur le Logement), qui produisait jusqu'à récemment ce type d'étude et qui est donc aguerrie en la matière, et Grand Poitiers, pour créer un Observatoire « agréé » par le ministère en charge du Logement.

Le déploiement d'un observatoire agréé permettrait notamment de récolter les données directement auprès des professionnels de l'immobilier offrant ainsi une vision plus précise des tendances du marché local de la location (NB : les professionnels ont une obligation légale de transmettre l'intégralité des données de loyer du parc qu'ils gèrent sur les territoires où il existe un observatoire des loyers agréé

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240527-003

du 27 mai 2024

n°003

page 2/3

(OLL)). Afin de garantir au mieux la représentativité des données, l'ADIL réalisera également une enquête annuelle auprès des particuliers.

Les données ainsi récoltées devront permettre :

- d'affiner la connaissance sur le niveau de complémentarité entre l'offre locative sociale et privée, afin de mieux répondre aux besoins résidentiels,
- de pouvoir s'appuyer sur les résultats de cet observatoire pour fixer les loyers conventionnés des logements entrant dans le dispositif Loc'Avantages et favoriser le développement du parc locatif conventionné, actuellement freiné par les loyers trop bas issus du dispositif Loc'Avantage car se basant sur des données moins fiables et représentatives des loyers du marché locatif pratiqués sur le territoire de Grand Châtellerault,
- de confirmer la pertinence du développement des produits d'habitat pas ou peu présents localement mais nécessaires au regard des constats sur le niveau des loyers pratiqués sur le territoire,
- d'apporter au public (citoyens, agences immobilières, propriétaires bailleur, etc) une information sur les niveaux des loyers du territoire, via la structuration d'une communication, sur les résultats issus du traitement des données.

Pour candidater, l'ADIL 86 doit constituer un dossier comportant différents éléments définis par l'arrêté du 10 novembre 2014. La demande doit être formulée auprès de la DREAL, par l'intermédiaire de la DDT locale, qui la pré-instruira. Puis le Préfet émettra un avis **avant le 15 juin 2024**, date limite pour la transmission du dossier à la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP).

La création d'un OLL est soutenu financièrement par l'État, à hauteur de 50 % du montant du budget global alloué à la mission.

Le budget total de l'OLL porté par l'ADIL 86 est estimé à hauteur de 57 000 € pour une année complète. Un chargé d'études sera recruté en septembre par l'ADIL. La participation de Grand Poitiers et de Grand Châtellerault serait composée de 2 éléments :

- une part fixe, qui concerne l'ensemble des dépenses visant à assurer le fonctionnement annuel de la mission, équivalente pour les deux EPCI (rémunération du chargé d'études, financement du poste, etc),
- une part variable qui renvoie aux dépenses complémentaires qui différeront selon les deux EPCI signataires (frais de déplacements, calibrage du nombre de partenariats à constituer avec les agences immobilières, enquêtes auprès des propriétaires bailleurs, etc) ; le nombre de collectes attendues sur Grand Poitiers étant plus important au regard de sa population.

Cette enveloppe prévoit d'être répartie comme suit entre les différents partenaires et l'État :

Partenaires	Participation au titre de la part fixe	Participation au titre de la part variable	Total
Etat		28 500 €	28 500 €
ADIL 86		6 500 €	6 500 €
Grand Poitiers	5 500 €	7 700 €	13 200 €
Grand Châtellerault	5 500 €	3 300 €	8 800 €
TOTAL			57 000 €

L'ADIL étant une association, l'enveloppe allouée pour ce dispositif sera soumise au vote du bureau communautaire en 2025, en même temps que la détermination des autres subventions aux associations.

L'enveloppe annuelle ainsi proposée pour l'ADIL 86 serait de 25 075 € (16 275 € au titre de la participation à sa mission première de conseil juridique, financier et fiscal auprès de nos usagers et services et 8 800 € au titre de sa mission d'Observatoire agréé).

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240527-003

du 27 mai 2024

n°003

page 3/3

* * * * *

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°7 du Conseil Communautaire du 3 février 2020 approuvant le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 pour les 47 communes de l'agglomération, et notamment son action n°12 relative à la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier,

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

VU le projet de délibération du Conseil d'Administration de l'ADIL 86 du 15 mai 2024 ci-annexé,

CONSIDERANT l'intérêt de créer un Observatoire Local des Loyers agréé,

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide :

- de valider le principe de s'inscrire dans la démarche de création d'un Observatoire Local des Loyers (OLL) agréé par le Ministre en charge du logement, traduite par le dépôt d'un dossier de candidature par l'ADIL 86 avant le 15 juin 2024,
- de s'appuyer sur un partenariat avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Vienne, comme pilote de la démarche, ainsi qu'avec Grand Poitiers, pour la création et le fonctionnement de cette mission d'observation.

Vote : Adopté à l'unanimité

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



