



Orientations stratégiques
de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Et

Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)
de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

**VERSION FINALE POUR CIL DU 14 OCTOBRE 2025
ET CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 18 décembre 2025**

Table des matières

Table des matières	2
I. Cadre réglementaire	5
II. Présentation du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret	7
2.1 Analyse du contexte et caractéristiques du parc locatif social.....	7
2.1.1 La répartition de la population	7
2.1.2 L'évolution démographique	8
2.2 Le parc de logements	11
2.2.1 Caractéristiques principales et évolution	11
2.2.2 Construction neuve et nécessité de rénover le parc existant.....	12
2.2.3 Un taux de vacance élevé	14
2.3 Zoom sur le parc locatif social	15
2.3.1 Les spécificités du parc existant.....	16
2.3.2 La production d'une offre locative récente.....	18
2.4 La demande de logement locatif social.....	19
2.4.1 Les caractéristiques principales : un marché locatif social assaini	19
2.4.2 Zoom sur le Quartier Prioritaire de la Ville « Albatros »	20
2.4.3 Elaboration d'un indice de fragilité (base de travail 2018)	22
III. Orientations stratégiques définies par la CIL	24
3.1 Eléments de contexte principal à prendre en compte :	24
3.1.1 Un marché du logement détendu :	24
3.1.2 Une plus grande fragilité dans le quartier de l'Albatros mais qui a tendance à se développer sur la ville de Guéret.....	25
3.1.3 Une situation géographique plus favorable à l'intérieur du tissu urbain	25
3.2 Orientations stratégiques en faveur des ménages à bas revenus.....	26
3.2.1 Indicateurs Loi Egalité Citoyenneté dans l'EPCI entre 2020 et 2023	27
3.2.2 Modulation des objectifs selon le degré de fragilité des programmes	29
3.3 Orientations stratégiques en matière de relogement des publics prioritaires	30
3.3.1 Identification des publics prioritaires	30
3.3.2 Orientations en faveur des publics prioritaires	31
3.4 Orientations stratégiques en matière de mobilisation des contingents des réservataires.....	32
3.5 Orientations stratégiques en faveur du relogement et de l'accompagnement social des publics impactés par des opérations de renouvellement urbain	33
3.6 Orientations stratégiques en faveur des mutations à l'intérieur du parc social	33
3.7 Orientations stratégiques en faveur d'un meilleur équilibre territorial	34
IV. Objectifs et engagements de chaque signataire de la CIA	36
4.1 Objectifs et engagements particuliers des bailleurs sociaux :	36
4.2 Objectifs et engagements particuliers des réservataires	36
4.3 Objectifs et engagements particuliers des collectivités locales	37
4.4 Engagements spécifiques au relogement dans le cadre du NPNRU (en cas de démolition validée).....	37
4.5 Engagement des partenaires dans la mise en œuvre et le suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution	38
V. Actions d'accompagnement	39

5.1 Diversification de l'offre de logements	39
5.2 Amélioration de l'offre de logements existants et du cadre de vie.....	39
5.3 Politique des loyers	40
5.4 Accompagnement social des ménages en difficultés.....	40
5.5 Valorisation du parc de logements, des abords des immeubles et communication.....	41
VI. Gouvernance et instances, modalités de suivi.....	42
6.1 Gouvernance et instances.....	42
6.1.1 Conférence Intercommunale du Logement	42
6.1.2 Commission de coordination et d'examen des situations complexes ou bloquées ...	42
6.1.3 Pré-commission d'attribution pour les logements du quartier de l'Albatros.....	43
6.2. Modalités de suivi et d'évaluation	43
6.2.1 Durée.....	43
6.2.2 Bilan annuel.....	43
6.2.3 Bilan à mi parcours	44
6.2.4 Evaluation de clôture	44
6.2.5 Révision et renouvellement.....	44
SIGNATAIRES DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION.....	45

Conformément à l'article 8 de la loi N°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et la cohésion urbaine,

Vu la loi n° 2017-87 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement ;

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 114 qui prévoit la généralisation de la gestion en flux de conventions de réservation ;

Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L441-5,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 24 juin 2015 créant la Conférence intercommunale du logement,

Vu l'arrêté préfectoral du 14 août 2025 fixant la composition de la conférence intercommunale du Logement de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret,

Vu l'avis favorable émis par la CIL réunie le 14 octobre 2025 sur le présent projet de CIA ;

Vue la délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2025,

Conformément à l'article L.441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les orientations précisent la politique d'attribution sur le territoire et se matérialisent par la mise en place d'une Convention Intercommunale d'Attribution qui fixe :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire concerné à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations¹, en tenant compte de la situation du quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- L'objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans le quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- Le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors du quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- L'objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires² ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes concernées par les opérations de renouvellement urbain.

¹ Les mutations correspondent aux relogements des ménages déjà locataires du parc social du même bailleur.

² En vertu des règles du financement du logement social, chaque programme de logement social fait l'objet de réservations au profit de différents acteurs, appelés également les « contingentaires » (notamment Etat, Action Logement, Collectivités locales)

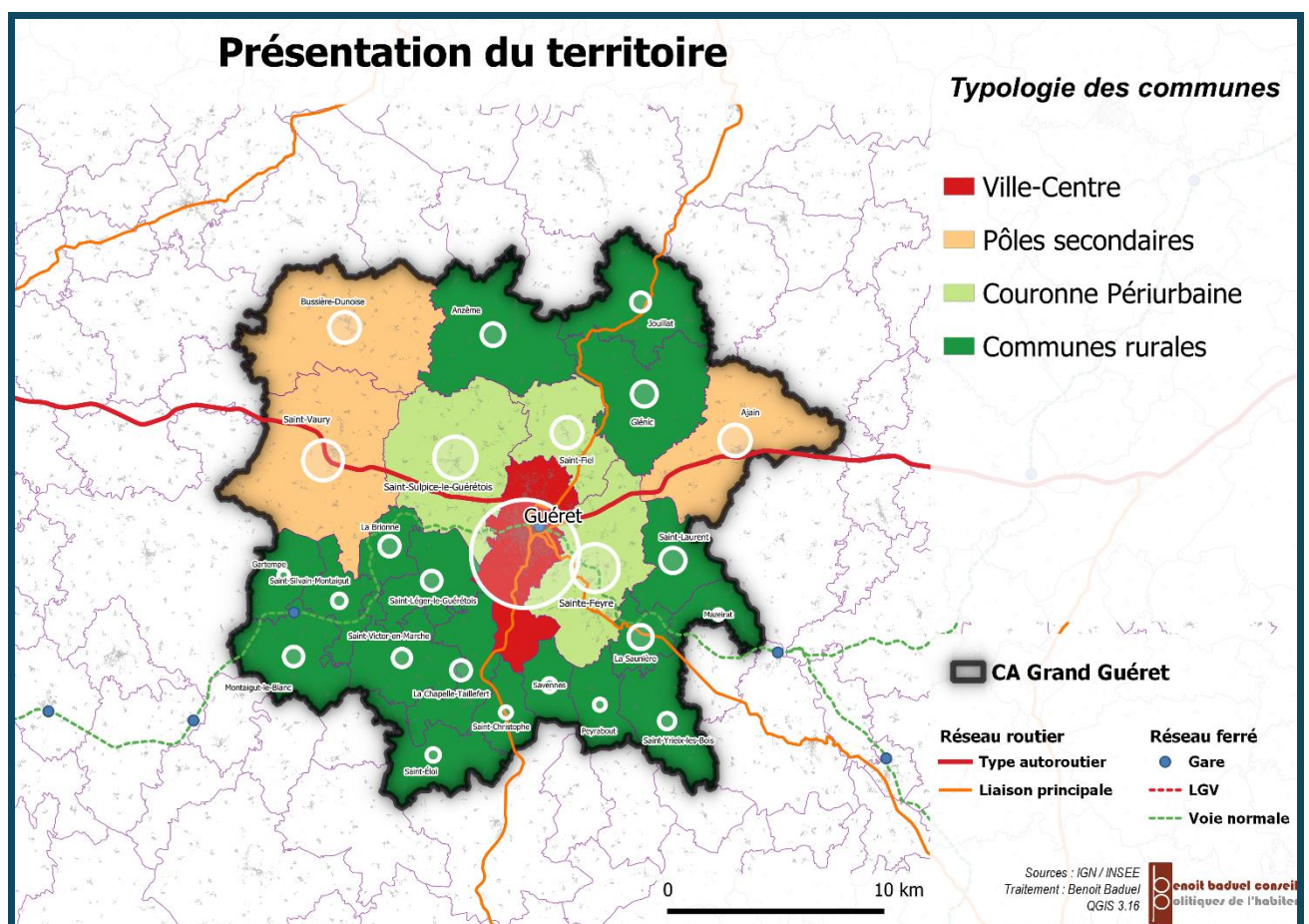
II. Présentation du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

La mise en cohérence de l'ensemble des interventions de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret portant sur l'habitat, le logement social, les quartiers prioritaires et la lutte contre les phénomènes de ségrégation sociale, nécessite de bien comprendre le fonctionnement du marché du logement sur le territoire.

2.1 Analyse du contexte et caractéristiques du parc locatif social

2.1.1 La répartition de la population

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est composé de 25 communes. Au 1^{er} janvier 2020, le territoire communautaire comptait 28 270 habitants, soit environ 1 100 de moins qu'en 2008. A lui seul, le quartier de l'Albatros compte 2380 habitants en 2024. Il est à noter que, du fait de sa position centrale à l'intérieur de la ville, ce quartier bénéficie d'un accès privilégié aux équipements, commerces, services et transports urbains.



2.1.2 L'évolution démographique

Les données les plus récentes de l'Insee montrent que la situation démographique ne tend pas à s'améliorer, dans la ville centre comme dans l'ensemble des autres communes. Depuis 2009, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret enregistre une décroissance de la population.

Une baisse du nombre d'habitants

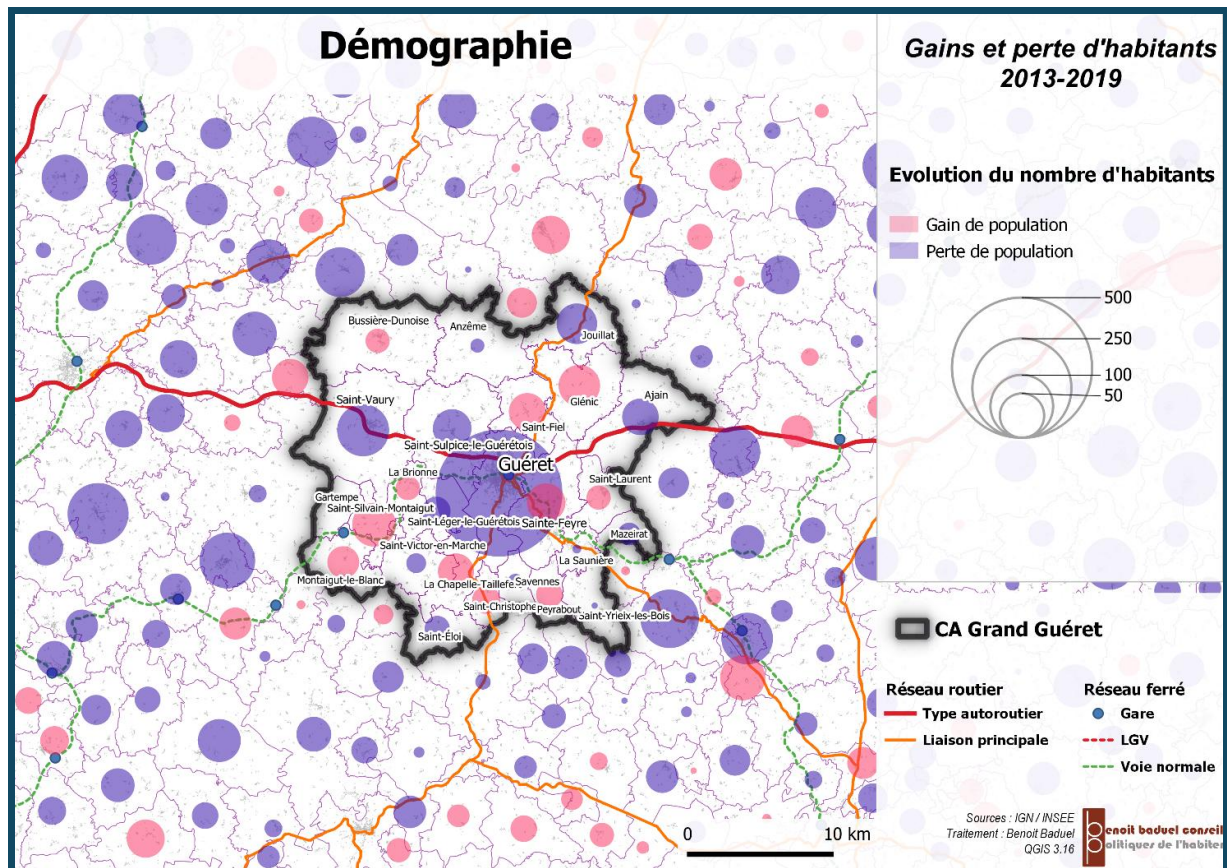
*Source : INSEE
Recensement de la population
Exploitation Principale*

	Nombre d'habitants		
	2009	2014	2020
Guéret	13 844	13 342	12 698
Ville-Centre	13 844	13 342	12 698
Sainte-Feyre	2 278	2 470	2 493
Saint-Fiel	942	1 021	1 049
Saint-Sulpice-le-Guérétois	2 035	1 987	1 926
Couronne Périurbaine	5 255	5 478	5 468
Ajain	1 098	1 120	1 043
Bussière-Dunoise	1 088	1 024	1 035
Saint-Vaury	1 829	1 791	1 735
Pôles secondaires	4 015	3 935	3 813
Anzême	560	568	543
La Brionne	413	430	451
La Chapelle-Taillefert	375	406	435
Gartempe	128	126	119
Glénic	600	649	685
Jouillat	468	426	383
Mazeirat	137	139	125
Montaigut-le-Blanc	385	392	398
Peyrabout	139	143	155
La Saunière	637	625	645
Savennes	219	217	212
Saint-Christophe	129	139	154
Saint-Éloi	205	218	180
Saint-Laurent	642	684	693
Saint-Léger-le-Guérétois	423	436	409
Saint-Silvain-Montaigut	186	187	215
Saint-Victor-en-Marche	367	376	355
Saint-Yrieix-les-Bois	312	289	291
Communes rurales	6 325	6 450	6 448
CA du Grand Guéret	29 439	29 205	28 427

Les dynamiques démographiques récentes ne sont cependant pas homogènes.

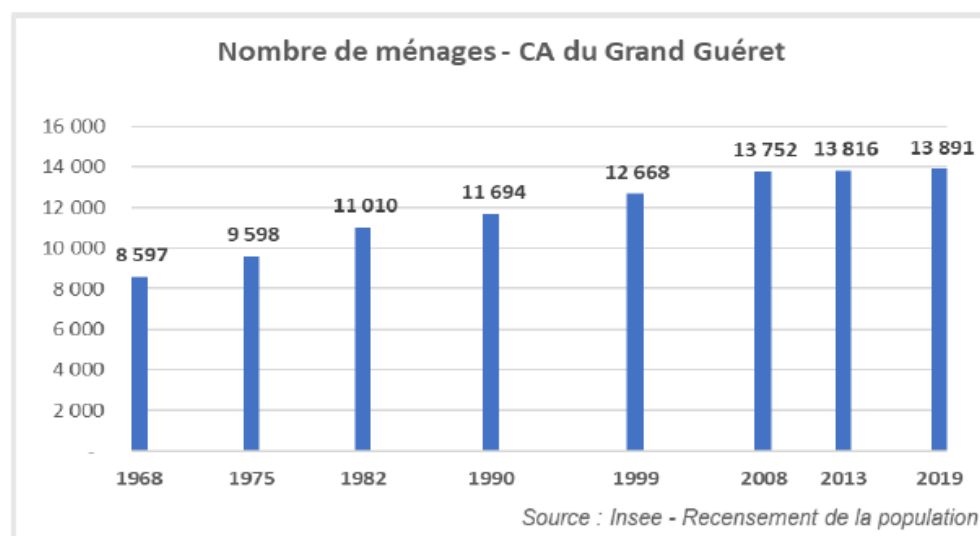
C'est sur la Ville-Centre que cette perte de population est la plus rapide, bien qu'elle ralentisse en comparaison de la période précédente (2008-2014). Les pôles secondaires sont également fortement touchés par cette déprise mais affichent une forte attractivité résidentielle.

Sur les communes périurbaines, le nombre d'habitants se stabilise après une période de très forte croissance (+0,9% par an de 2008 à 2013). Les communes rurales sont quant à elles dans une dynamique de faible développement, grâce aux dynamiques migratoires.



Mais un nombre de ménages en hausse

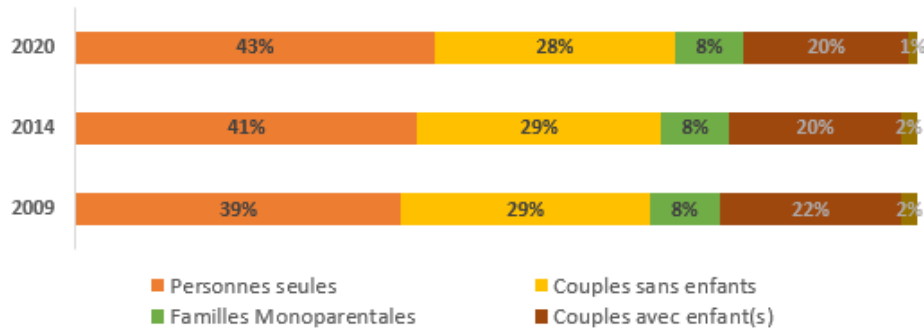
Malgré cette déprise démographique assez franche, le nombre de ménages est stable, même en légère hausse depuis 2008, pour atteindre 13 891 en 2019.



Ce phénomène traduit une diminution conséquente de la taille des ménages de la CA du Grand Guéret. Ceux-ci comptaient 1,97 personnes en moyenne par ménage en 2019, contre 2,07 en 2008. Nous constatons une augmentation du nombre de personnes seules

Composition des ménages - 2020

CA du Grand Guéret



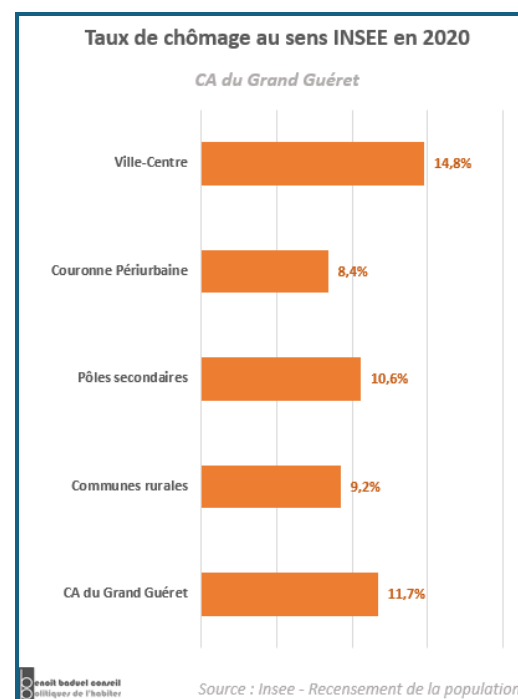
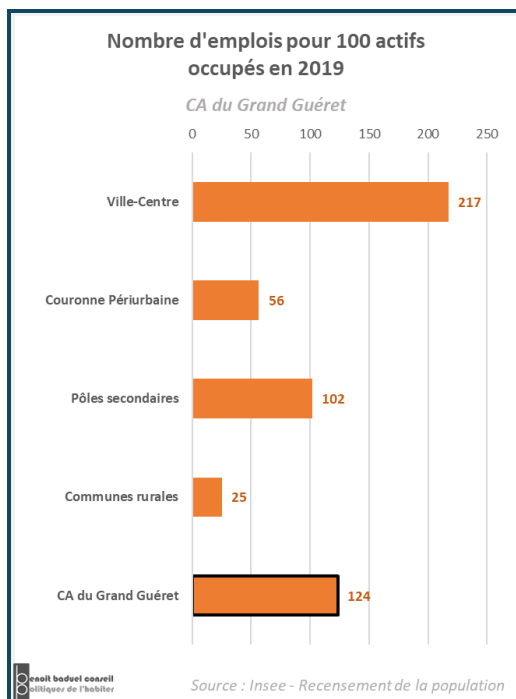
Source : Insee - Recensement de la population

Des ressources stables mais modestes par rapport au niveau national

Le rôle économique de la CA est avant tout assuré par Guéret, qui concentre environ les 3/4 des emplois du territoire communautaire, soit 217 emplois pour 100 actifs résidents.

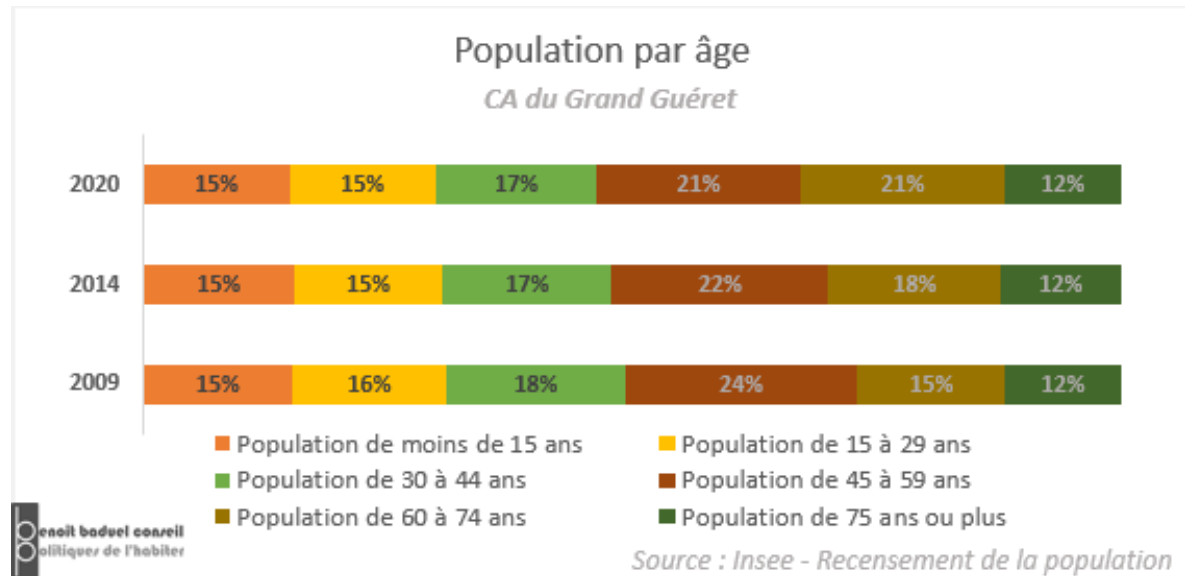
Depuis 2008, et malgré une évolution à la baisse du nombre d'emplois sur la commune (perte d'environ 750 emplois soit une baisse de 7%), le rôle économique de la commune s'affirme. En effet, en 2008, l'indice de concentration d'emploi n'était que de 197 emplois pour 100 actifs résidents, témoignant de la forte diminution du rôle résidentiel de la commune au profit de son rôle économique.

Le niveau de ressources de la population du Grand Guéret n'est pas très éloigné de celui de la population française. Avec toutefois une disparité concernant les revenus des déciles les plus élevés, liée au poids plus modeste de catégories socio professionnelles supérieures et plus marqué d'employés et de retraités.



Un vieillissement de la population

La communauté d'agglomération se caractérise par la présence d'une population plus âgée et vieillissante qu'en moyenne en France, comme le montrent l'indice de jeunesse qui est très faible et le taux de personnes âgées de 60 ans et plus : passage de 30% en 2014 à 33% en 2020, soit 5 points de plus que la moyenne nationale. Ce qui, dans le domaine de l'habitat, a un impact sur les questions de maintien à domicile et d'autonomie.



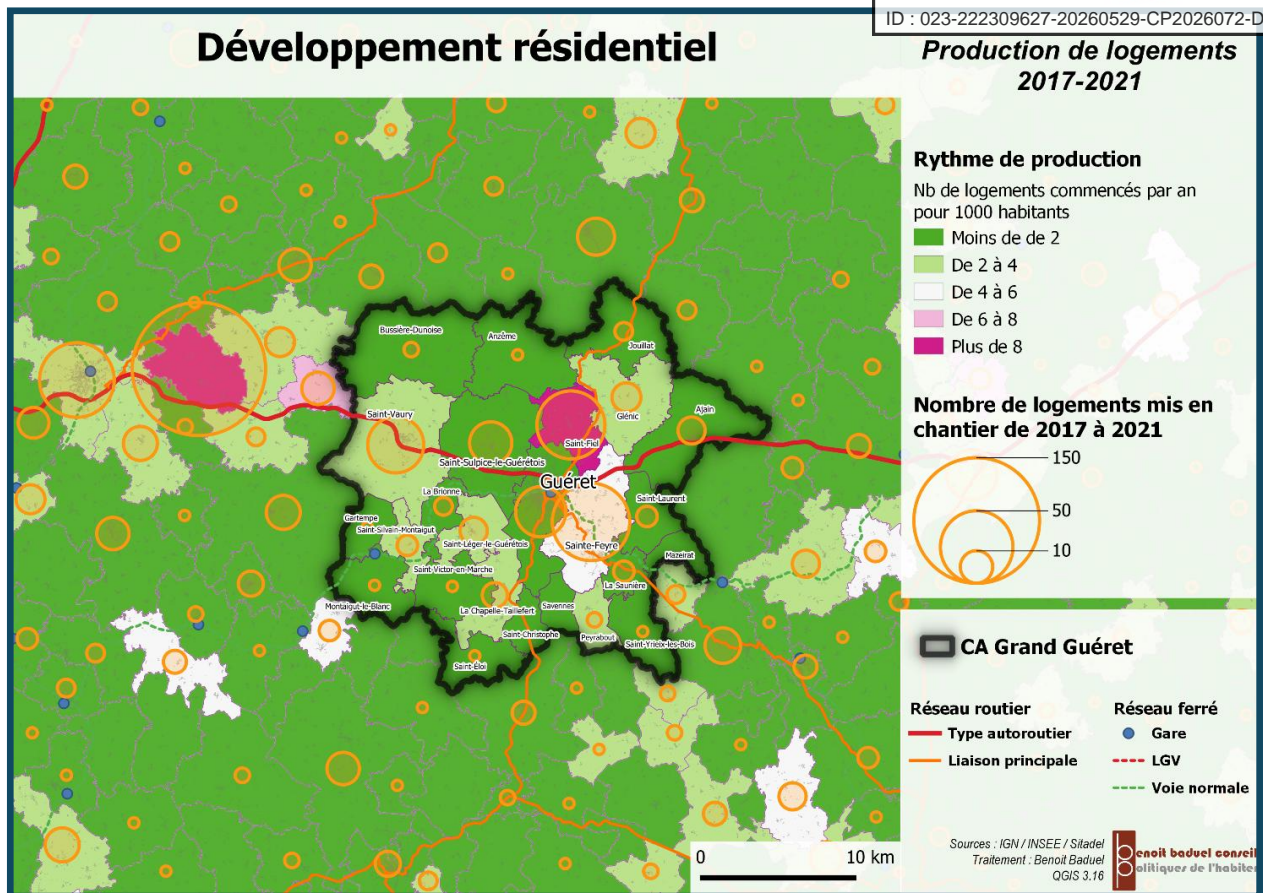
2.2 Le parc de logements

2.2.1 Caractéristiques principales et évolution

Au 1^{er} janvier 2022, la CA comptait 17 797 logements (INSEE). Près de la moitié de ces logements (47% selon les deux sources) sont situés à Guéret.

Le parc pris dans son ensemble se caractérise par une majorité de grands logements (57% de T4 ou +) et une prédominance de l'habitat individuel (70%). Sur ce point encore, Guéret se distingue du reste du territoire, puisqu'une majorité des logements relèvent de l'habitat collectif et que les grands logements sont finalement assez peu représentés avec 48% de T4+. A l'inverse les communes rurales ou périurbaines abritent une très faible part de petits logements.

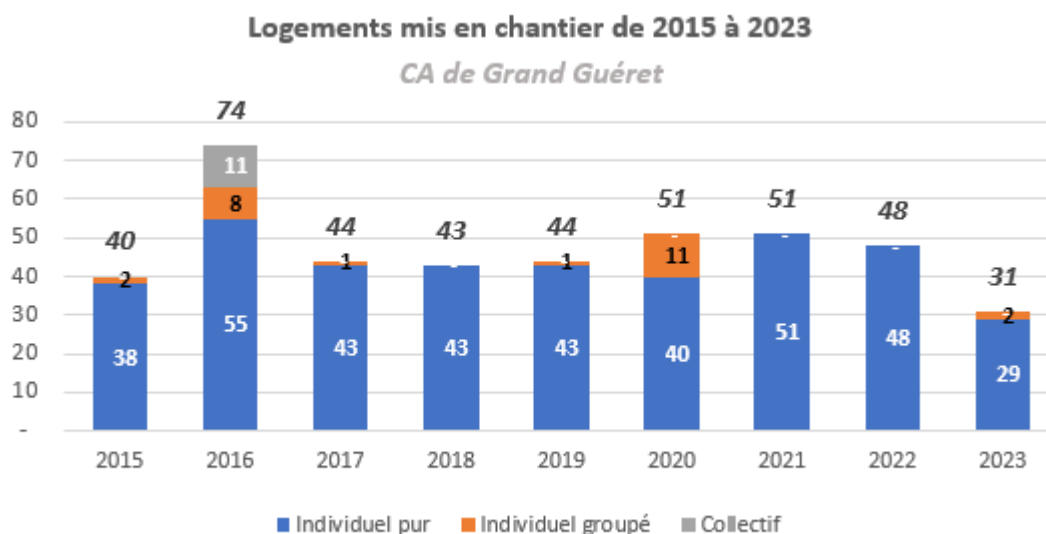
En termes de période de développement, Guéret se distingue par un parc qui s'est fortement développé dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle avec notamment plus d'un tiers des logements qui ont été construits entre 1950 et 1974. Les communes de la couronne périurbaine sont celles ayant connu le développement récent le plus important avec un tiers de logements construits entre 1975 et 1999 et près d'un quart depuis 2000, sous l'impulsion de la tendance pavillonnaire. Sur les pôles secondaires et les communes rurales, le développement « récent » a été nettement plus mesuré et le parc construit avant 1950 demeure toujours majoritaire en 2021 alors qu'il ne représente qu'environ 30% des logements de la ville centre et de la couronne périurbaine.



2.2.2 Construction neuve et nécessité de rénover le parc existant

La construction neuve en berne

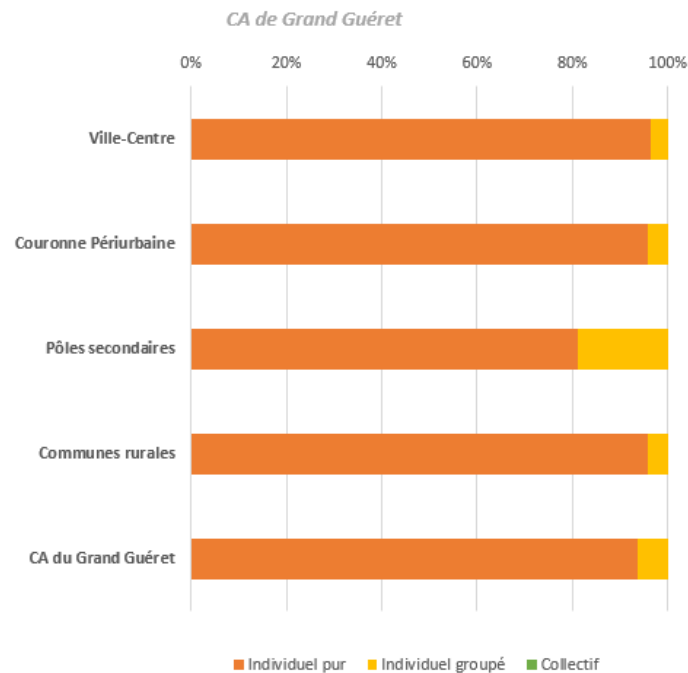
La dynamique de construction de logements est faible sur le territoire communautaire, et semble subir, comme dans beaucoup de secteurs en 2022-23, un « coup de frein » réel. Quasi-exclusivement liée à la construction pour soi, la construction neuve subit les effets du durcissement de l'accès au crédit et du renchérissement du coût de construction. Le marché des terrains à bâtir est donc assez atone.



Source : Sitedel - Base des Permis de Construire

L'absence d'acteurs dans le domaine de la promotion immobilière constitue une difficulté supplémentaire sur ce point.

Typologie des mises en chantier 2019-2023

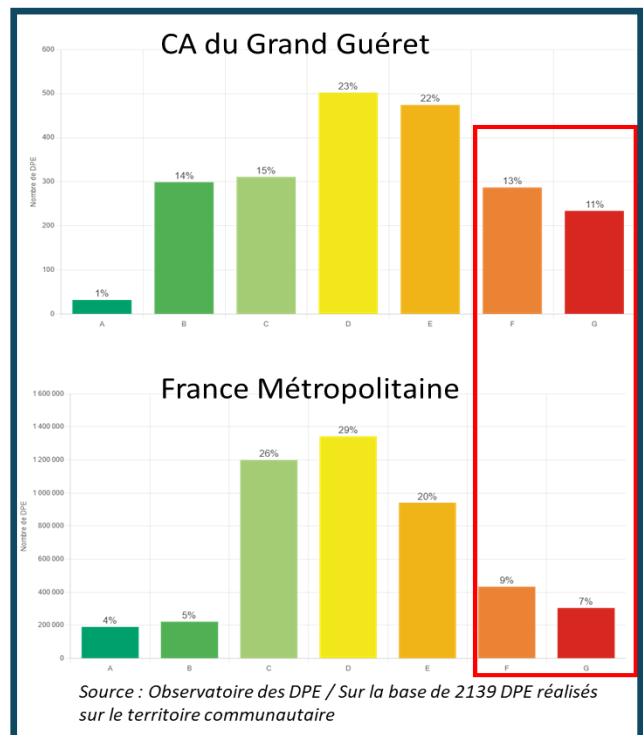


La nécessaire rénovation du parc existant

Le parc de logements de l'EPCI apparaît comme particulièrement confronté à la problématique de la performance énergétique insuffisante (46% des logements en E, F ou G, contre 36% à l'échelle nationale).

L'enjeu de l'amélioration du parc existant apparaît donc comme primordial, d'autant plus que le revenu médian des ménages est relativement bas, les rendant plus exposés à une situation de précarité énergétique.

D'autre part, le nombre de logements en situation de vacance structurelle est important et constitue un potentiel d'intervention conséquent en termes de rénovation et/ou de renouvellement urbain.

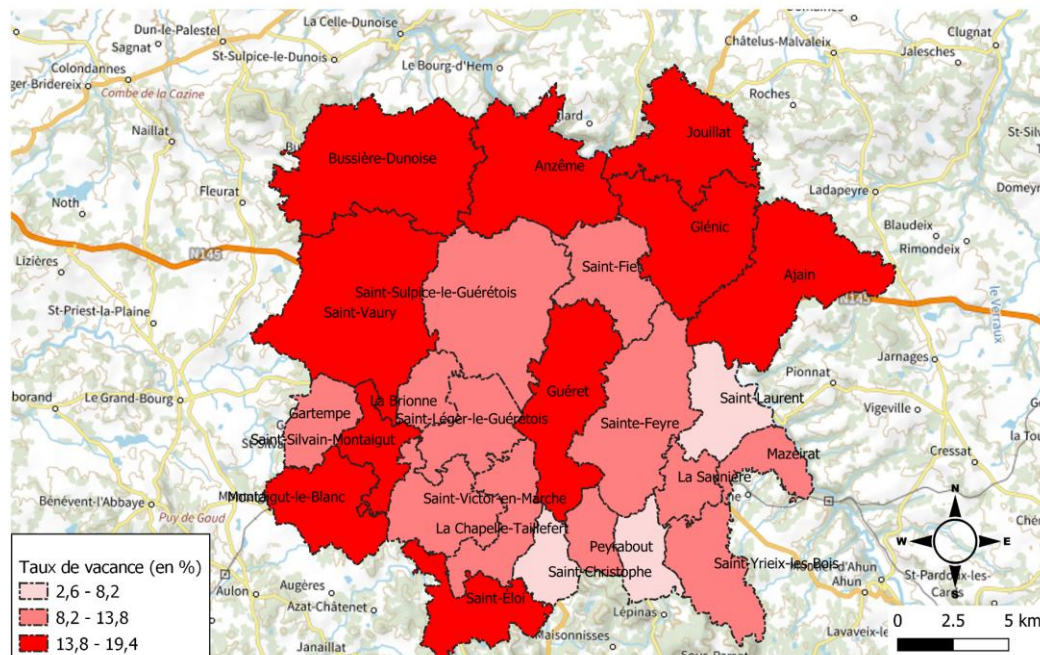


2.2.3 Un taux de vacance élevé

Environ 8% des logements seraient en situation de vacance « structurelle », c'est-à-dire vacants depuis au moins 2 ans (au 1^{er} janvier 2021), ce qui représente 1500 logements.

C'est sur les pôles secondaires que cette vacance structurelle est la plus importante. Elle y atteint 11% du parc, contre « seulement » 7% dans la Ville-Centre.

Taux de logements vacants dans le parc privé de l'agglomération du Grand Guéret

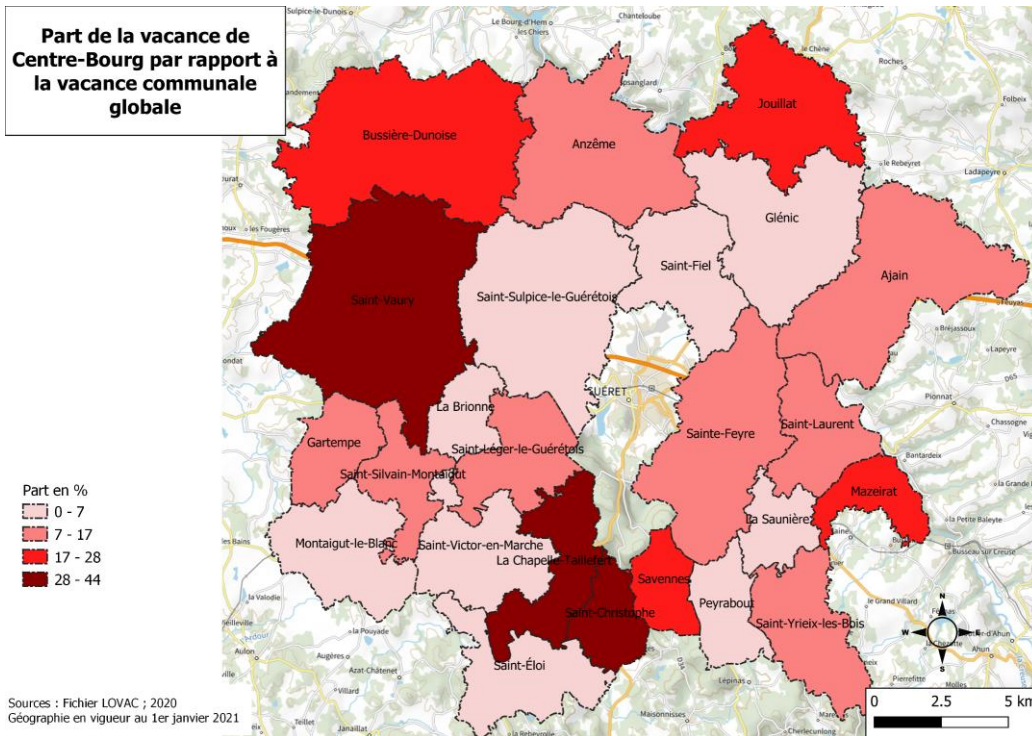


Sources : Fichier LOVAC ; 2020
Géographie en vigueur au 1er janvier 2021

La vacance structurelle est particulièrement prégnante sur les petits logements (plus d'un quart des logements de moins de 25m² ou des T1). Les T1 et T2 représentent par ailleurs près de la moitié des logements vacants.

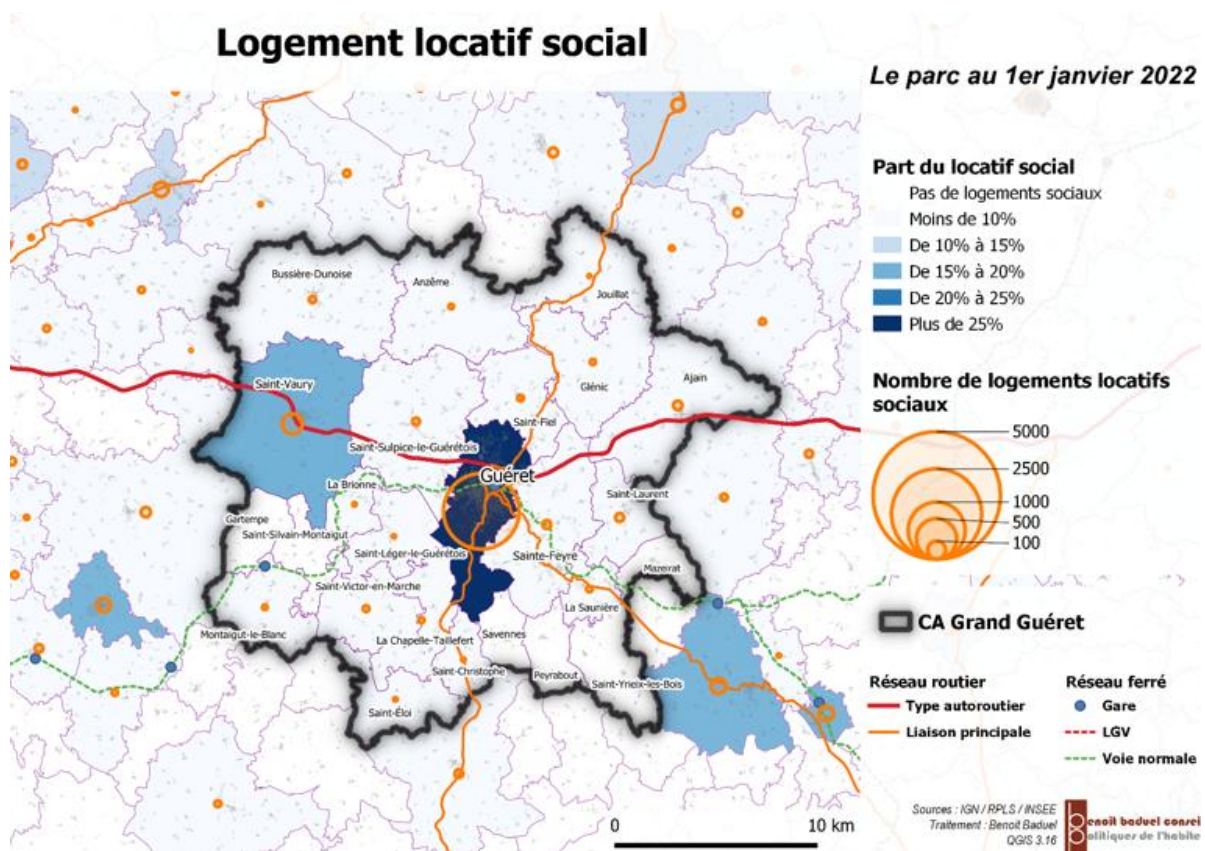
Cependant, cette problématique des petits logements vacants est nettement moins sensible dans la ville-centre qu'en dehors, en lien avec son rôle central sur le marché locatif des débuts de parcours résidentiels. Ce sont principalement les communes de la couronne périurbaine qui se démarquent sur ce point puisque 60% des T1 y seraient vacants.

De même, les logements anciens sont plus régulièrement vacants que les logements récents. Là encore cette problématique est particulièrement prégnante sur les communes de la couronne périurbaine, qui connaissent également une situation a priori complexe sur le parc construit entre 1950 et 1974, posant assez clairement la question de l'impact possible d'une offre importante de terrains à bâtir en lotissement, et des choix résidentiels qu'ils induisent, sur l'effort de reprise et de réhabilitation du parc existant.



A l'inverse, on observe des taux de vacance relativement faibles sur les grands logements et très faibles sur les logements construits à partir de 1975.

2.3 Zoom sur le parc locatif social

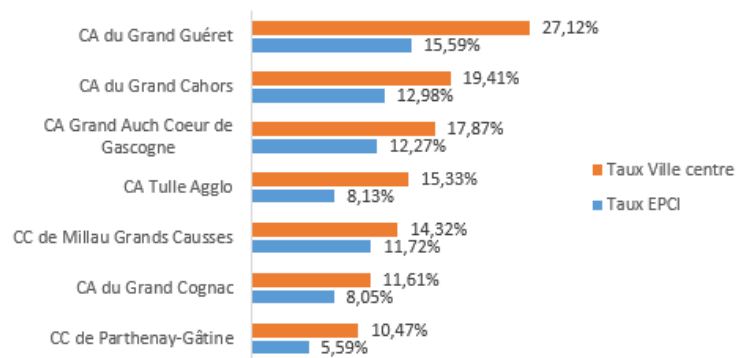


2.3.1 Les spécificités du parc existant

Avec 2164 logements locatifs sociaux selon RPLS 2022, soit 15.6% des résidences principales, le parc de la CA du grand Guéret est relativement développé au regard d'autres territoires de taille comparable.

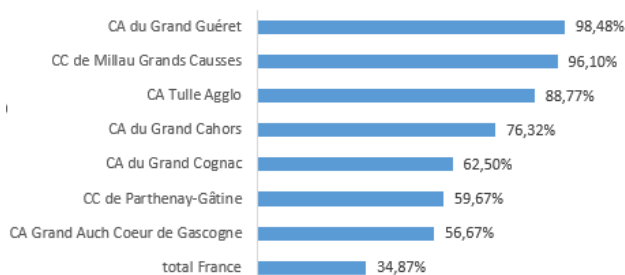
A Guéret, le taux de logements locatif social est de 27%. Il est donc très élevé comparativement à des EPCI similaires.

Taux de logements sociaux



Les communes de la couronne périurbaine (Sainte-Feyre, Saint-Fiel et Saint Sulpice le Guéretois) ont un taux de 2.06% de logements sociaux. Les pôles secondaires (Ajain, Bussière Dunoise, Saint-Vaury) ont en moyenne 9.77% de logements sociaux. Saint-Vaury est la seule autre commune qui se distingue, avec un parc de 132 logements, lui conférant un taux de 15%. Les communes rurales ont en moyenne 3.22% de logements sociaux sur leur périmètre.

Part des logements sociaux OPH dans le parc total

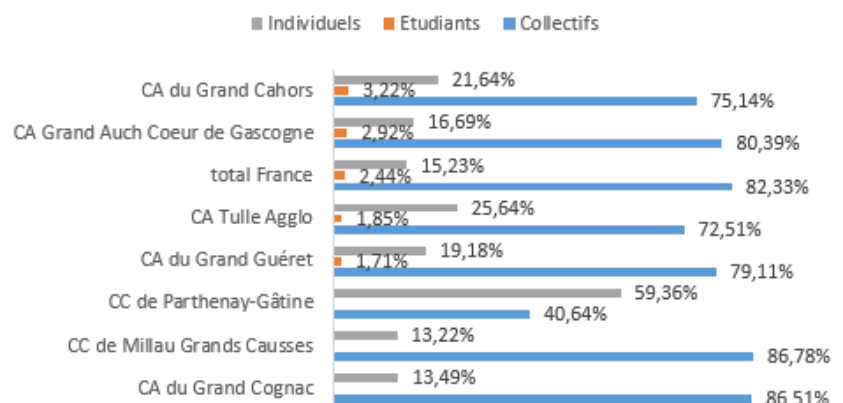


Le parc social est concentré à Guéret (86% du parc). Deux bailleurs sont présents sur le territoire communautaire.

Mais l'un d'entre eux, le bailleur Creusalis, est très majoritaire, puisqu'il détient 98.47% du parc de logements locatifs sociaux de la collectivité.

Ce parc est caractéristique de la construction des années 1960 à 1980 dans la ville centre avec un taux de logements collectifs et anciens très élevé (79% d'appartements). La typologie des logements de la collectivité est similaire sur ce point aux collectivités de taille et composition équivalente.

Type de logements



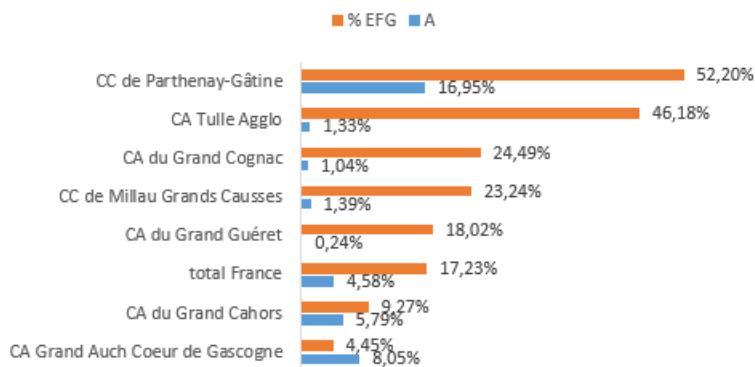
Le parc est principalement constitué de T2 (1/4 de l'offre) et de T3 (1/3 de l'offre). Néanmoins, en dehors de Guéret, les grands logements, à partir du T4, sont nettement plus représentés (jusqu'à 70% de l'offre dans la couronne périurbaine). Dans les

communes de la couronne périurbaine, le parc social se caractérise également par la quasi absence de logements collectifs (4% du parc) alors que ces derniers sont largement prédominant à Guéret (88%) ou dans les pôles secondaires (63%).

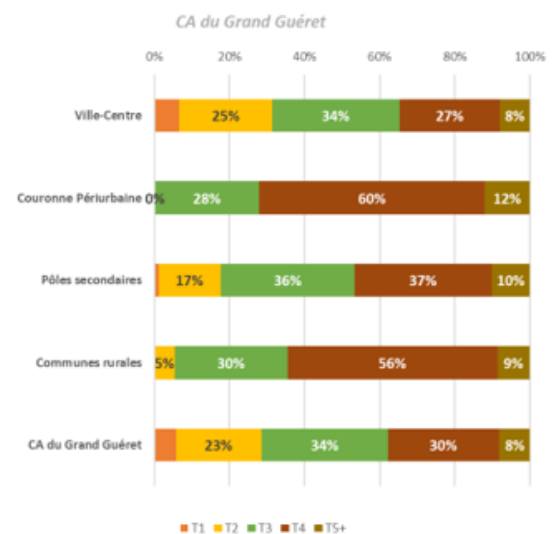
Dans le QPV, ce parc est exclusivement constitué de logements collectifs avec quelques immeubles en R+3 (Pierrebourg, Madeleine Chapelle et Beauregard) et des tours allant jusqu'à R+12 (Pierrebourg, Brésard -*démolie en 2023*- et Charles de Gaulle). Ces logements ont été construits de 1964 à 1979 pour les plus récents (Charles de Gaulle). Aucun nouveau programme d'ampleur n'a été réalisé depuis.

Dans les autres communes, il est globalement plus récent, de plus grande taille et en grande partie constitué de T3/T4 sous forme de logement individuel ou groupé par lots.

Répartition des DPE des logements sociaux

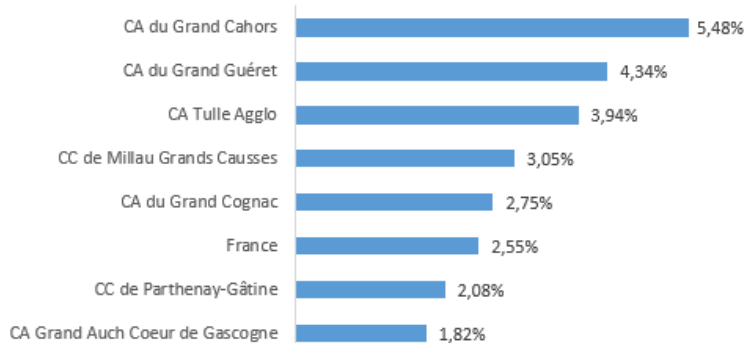


Typologies du parc locatif social au 1/1/2022

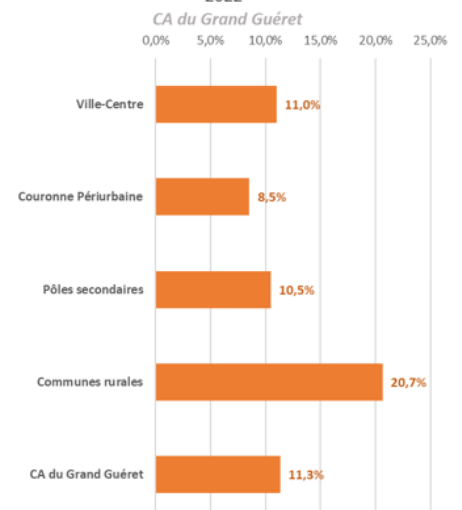


Concernant la situation énergétique des logements et les diagnostics, la collectivité se situe dans la moyenne nationale : 18% de logements classés EFG contre 17.23% en moyenn en France. Si le processus de rénovation énergétique est en cours, l'agglo est en retard sur les diagnostics à haute performance avec 0.24% de DPE A contre 4.58% au niveau national. Cependant, Creusalis effectue un travail de rénovation énergétique important avec la rénovation de 363 logements en BBC depuis 2014.

Taux de vacance



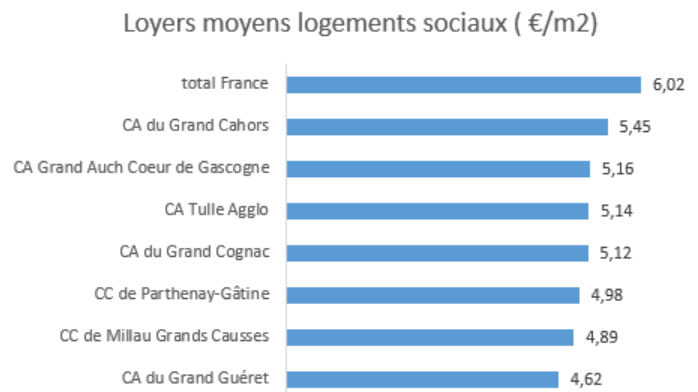
Taux de mobilité dans le parc locatif social en 2022



Les taux de vacance sont plus importants sur l'Agglomération et la ville de Guéret par rapport aux standards nationaux ou régionaux. Avec 2,7% de vacance de +3 mois, le « marché » s'avère relativement sain en comparaison de ce qui s'observe en Creuse (5,4% de vacance de +3mois). Le marché est cependant nettement moins tendu qu'en moyenne sur la région (1%).

Les taux de mobilité sont également plus élevés dans le parc locatif social de la ville de Guéret (11%), et encore plus sur certaines autres communes périphériques, comparativement à la moyenne nationale (8.5%), ou à la Nouvelle Aquitaine (9.3%).

Le niveau de loyer moyen est très modeste : 4,62€/m² de surface habitable au 1^{er} janvier 2022. Il est inférieur respectivement de 17% à celui du référent régional et de 23% à celui du référent national. Lié à la présence d'un parc collectif ancien, le loyer à Guéret est faible (4.57€ / m²) et donc plus accessible financièrement pour les ménages.



Cette caractéristique a un impact sur les attributions de logements puisqu'elle induit une localisation privilégiée des ménages les plus modestes dans ce secteur, le quartier de l'Albatros étant particulièrement concerné (63% des logements du quartier de l'Albatros ont un loyer inférieur à 4,5 €/m² de surface habitable et 34% dans le reste de la ville).

Certaines caractéristiques physiques du parc de logements du quartier de l'Albatros (âge, forme, taille) peuvent contribuer à ne pas rendre ce quartier attractif pour l'ensemble des demandeurs.

A l'inverse, le prix moyen des loyers, inférieur sur certain îlot de l'Albatros par rapport au reste de la ville ou des communes périphériques, constitue un facteur accentuant les risques de concentration des familles les plus modestes et par la même à diminuer sa mixité sociale.

Pour autant, les actions de revalorisation réalisées par Creusalis (rénovation des logements et hall de certains immeubles, peinture des façades, réfection des espaces communs...), par la ville (création de locaux d'animation et de proximité, « city stade » ou par Evolis23 (conteneur OM enterrés) améliore l'image global du quartier pour le rendre plus attractif.

2.3.2 La production d'une offre locative récente

Sur 2014-2022, 34 logements PLUS ont été produits dont 17 en Acquisition Amélioration et 17 en Construction Neuve (dont 13 relevait de la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU de l'Albatros).

Ce sont donc environ 4 logements sociaux par an pour un objectif de 8 à 16 par an identifié par le PLH. 24 logements PLS (15 orientés vers le public handicapé Sainte-Feyre et 9 vers le public sénior à la Chapelle-Taillefert) ont également été produits sur cette période.

2.4 La demande de logement locatif social

2.4.1 Les caractéristiques principales : un marché locatif social assaini

Fin 2016, le nombre de demandes en stock était de seulement 409 pour une pression de 1,5 demande par attribution. On peut donc estimer que la situation du marché locatif social s'est « retendue », sans pour autant générer de fortes difficultés d'accès au logement. Cette amélioration est en partie la résultante de l'important travail réalisé par Creusalis sur son parc (363 logements rénovés niveau BBC depuis 2014 et 87 logements démolis : 12 à Saint-Vaury et 75 à Guéret, dans le cadre du NPNRU de l'Albatros, résidence Brésard).

A l'échelle communautaire, la pression de la demande demeure relativement faible. On comptabilisait en effet 521 demandeurs en attente d'un logement (dont ¼ sont déjà locataires d'un logement social) fin 2021, pour 235 attributions sur l'année 2021, soit 2,2 demandes par attribution.

L'analyse comparée du profil des demandeurs et des attributaires semble traduire des « difficultés » un peu plus importantes pour certains profils de demandeurs : ceux souhaitant un T2, les personnes seules, les seniors, et les demandeurs de mutations.

Le rapport entre le nombre de demandes en cours et le nombre de demandes satisfaites est très inférieur à la moyenne nationale et parmi les plus faibles des EPCI comparables.

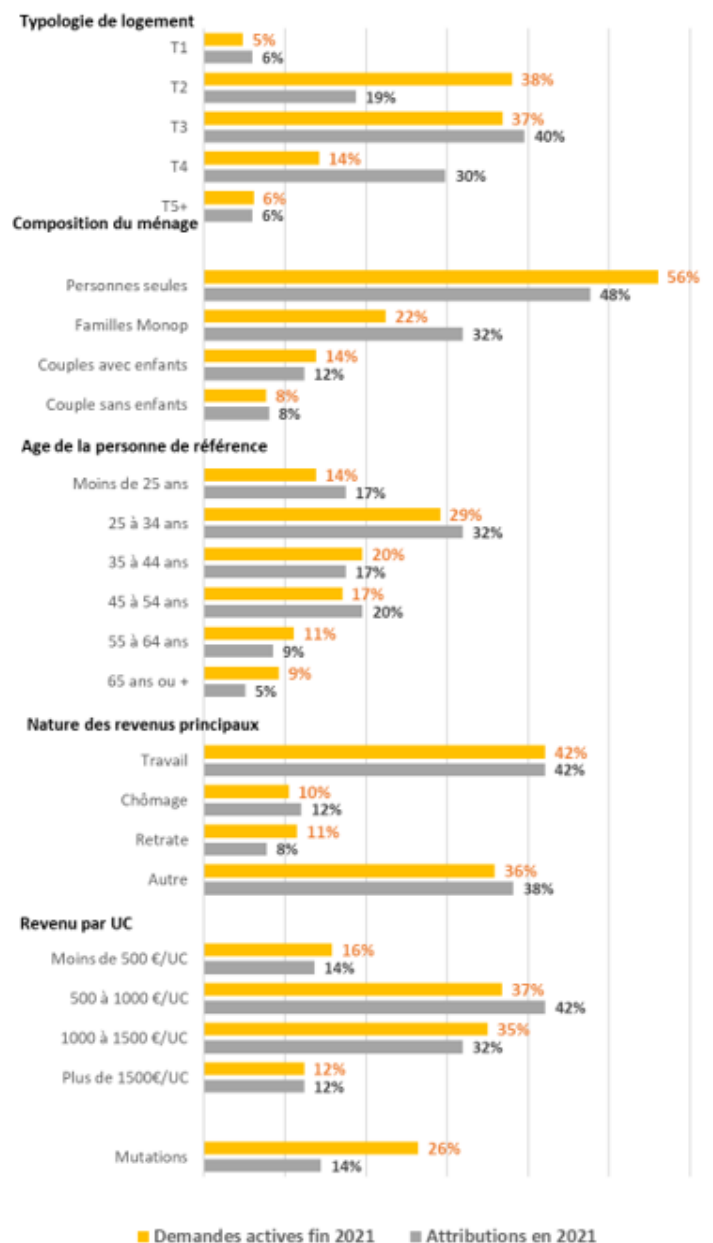
Ce qui confirme le faible niveau de tension observé sur le territoire au travers de la vacance et de la mobilité.

La part de candidats disposant de ressources très faibles est bien plus élevée que la moyenne observée sur le territoire métropolitain : dans 16% des cas, les ménages demandant un logement social dans la CAGG ont moins de 500€ de revenus mensuels (par unité de consommation), et 37% ont entre 500€ et 1000€.

Ces demandes sont globalement satisfaites,

Comparaison du profil des demandeurs et des attributaires d'un logement social

Source : SNE Numéro Unique

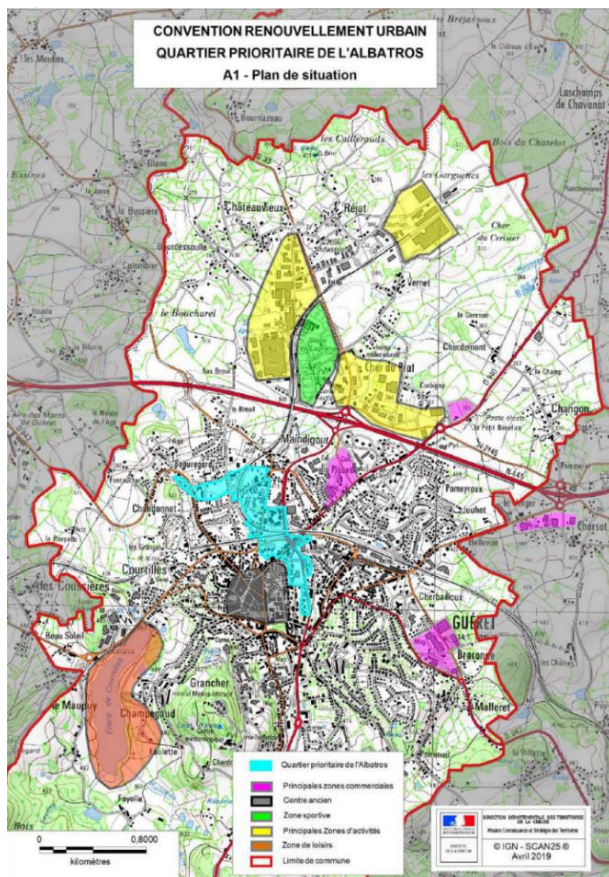


comme le confirment par ailleurs les bailleurs locaux. Au total, les 3/4 des attributions qui sont réalisées en faveur de candidats disposant de ressources inférieures au plafond PLAI, signifiant un degré de fragilité élevé de l'occupation du parc et une tendance à la précarisation d'une manière générale sur l'ensemble du territoire.

CA du Grand Guéret					
	Motifs de demande				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression En cours/Satisfaites
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	
Sans logement	85	19%	106	42%	0,80
Logement indécent (indigne, non habitable)	15	3%	2	1%	7,50
Urgence (violence, santé)	52	12%	16	6%	3,25
Difficultés financières	42	10%	23	9%	1,83
Changement composition familiale	67	15%	51	20%	1,31
Logement trop petit	83	19%	21	8%	3,95
Pb. Environnement/voisinage	24	5%	11	4%	2,18
Rapprochement pro, services, famille	51	12%	23	9%	2,22
Autre motif (dont renouv. urbain)	18	4%	0	0%	

2.4.2 Zoom sur le Quartier Prioritaire de la Ville « Albatros »

Le Quartier Prioritaire de la ville a évolué en 2024 et est aujourd'hui cartographié ainsi :



Répartition de la population (données 2024 après démolition Brésard)

Ilot	Population	Ménages	Logements
Madeleine Chapelle	114 personnes	42	48
Sylvain Blanchet	107 personnes	68	81
Beauregard	88 personnes	40	43
Docteur Brésard	147 personnes	105	106
Olivier De Pierrebourg	553 personnes	295	309
Charles de Gaulle	377 personnes	216	245
Total	1386 personnes	632 ménages	832 logements

La **population** de ces habitats collectifs représente 66 % de la population du QPV et 11 % de la population municipale de Guéret.

Cadre familial :

Le total des ménages issus des ilots Creusalis du QPV représente 730 foyers. Sur l'ensemble des ménages, nous comptabilisons 364 familles avec enfants, soit 49,86%.

189 familles sont des familles monoparentales, soit 51,92%. Ce pourcentage est en constante augmentation. Il était de 46% en 2015.

Cadre professionnel :

Emploi stable :	16,40 %
Emplois précaires :	22,10 %
Chômeurs/RSA :	21,07 %
Etudiants :	1,03 %
Retraités :	22,55 %
Situation non connue :	16,86 %

La situation de précarité (emplois précaires et chercheurs d'emploi / RSA) du quartier reste prépondérante avec 43,17% des habitants en situation de précarité

Renouvellement urbain

La convention avec l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain a apporté nombre de projets sur le quartier, en matière d'habitat. Trois types de projets peuvent être identifiés :

- Projets d'aménagement de pieds d'immeubles à Charles de Gaulle, Brésard et Beauregard
- Projets d'amélioration des logements
Charles de Gaulle (181 logements)
- Démolition : Brésard : (75 logements retirés du parc locatif)

2.4.3 Elaboration d'un indice de fragilité (base de travail 2018)

Le Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville l'Albatros a été déterminé à partir d'un critère de ressources. Pour évaluer la fragilité sociale dans le parc locatif social, mettre en évidence les secteurs les plus concernés à l'intérieur de l'Albatros, mais également dans les autres quartiers et communes de la CAGG et voir si des rééquilibres sont possibles dans le cadre de la politique d'attribution, un indice de fragilité a été élaboré. Il est basé sur les quatre indicateurs suivants qui décrivent des situations potentiellement fragiles :

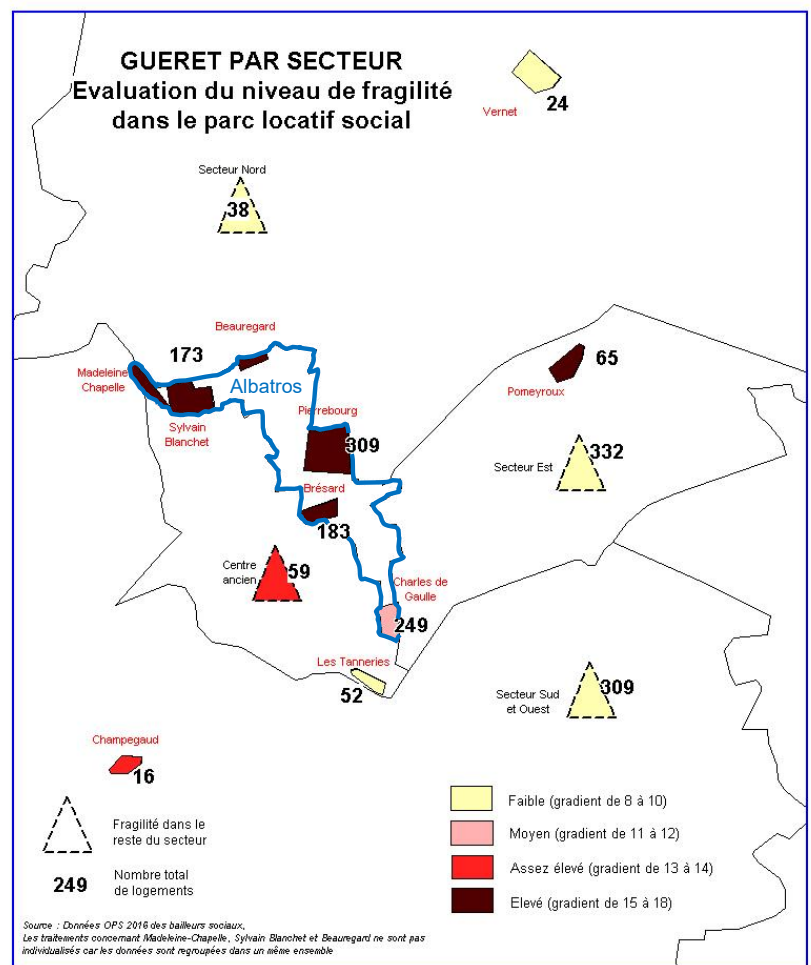
- Taux de ménages monoparentaux,
- Taux de bénéficiaires de l'APL,
- Taux de ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds du PLUS,
- Taux de personnes majeures n'ayant pas un emploi stable.

Par indicateur, un gradient allant de 1 pour fragilité faible, à 5 pour fragilité élevée, est attribué à chaque quartier et à chaque commune en fonction de sa position dans la hiérarchie. Le cumul des gradients obtenus pour chaque indicateur permet d'obtenir une note de synthèse par commune et par quartier qui détermine le niveau global de fragilité.

Les résultats de l'évaluation, qui sont globalement conformes à l'analyse des bailleurs, montrent que 4 logements sur 10 sont classés en degré de fragilité élevé :

- Faible : 771 logements
- Moyen : 310 logements
- Assez élevé : 204 logements
- Elevé : 773 logements

Niveau de fragilité		Nbre Logements
Ajain	Faible	24
Bussière-Dunoise	Faible	16
Sainte-Feyre	Moyen	28
Saint-Fiel	Moyen	13
Saint-Sulpice-le-Guérétois	Moyen	20
Saint-Vaury	Assez élevé	129
Saint-Laurent	Elevé	19



Les ensembles immobiliers du quartier de l'Albatros comptent parmi les plus fragiles, à l'exception de Charles de Gaulle qui présente un « niveau de fragilité moyen ».

Dans les autres quartiers et communes, le niveau de fragilité apparaît relativement variable, avec toutefois peu de programmes avec un « niveau de fragilité élevé ». A Saint-Vaury, qui dispose d'un parc aux particularités proches de celui de Guéret, ce sont les critères familial (taux de familles monoparentales) et économique (taux de personnes majeures n'ayant pas un emploi stable) qui caractérisent l'occupation. Pour la commune de Saint-Laurent notamment, le résultat est à prendre avec précaution compte tenu du faible nombre de logements (une situation particulière à un moment donné pouvant affecter fortement l'appréciation du niveau de fragilité).

III. Orientations stratégiques définies par la CIL

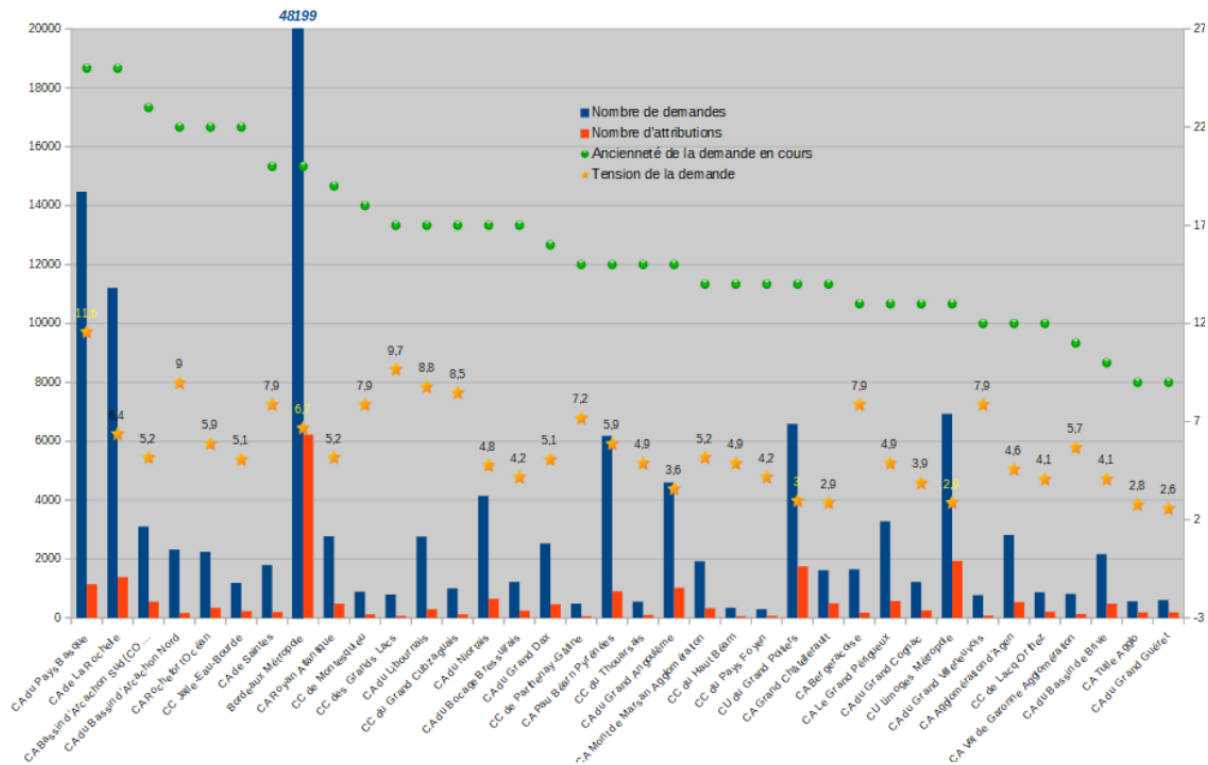
3.1 Eléments de contexte principal à prendre en compte :

3.1.1 Un marché du logement détendu :

L'analyse du territoire et notamment des caractéristiques du parc locatif social et de son occupation, montre la fragilité et les déséquilibres opérants à l'échelle de chaque secteur géographique ou ilots à l'intérieur de la ville, ainsi que le **caractère actuellement détendu du marché immobilier**.

Ces éléments sont bien évidemment à prendre en compte puisqu'ils limitent grandement les marges de manœuvres en matière de rééquilibrage et orientent fortement les stratégies à adopter concernant les attributions dans le parc locatif social :

- **Un taux de vacance élevé qui tend à se réduire** : : 4.34% au 1^{er} janvier 2022 contre 2.55 % en France métropolitaine (5,2% au 1^{er} janvier 2016 contre 3,2% en France métropolitaine).
- **Une proportion importante d'occupants et de demandeurs en situation de précarité** : 76% des demandeurs ont un niveau de ressources inférieur aux plafonds du PLAI contre 72% en France métropolitaine,
- **Une faible pression de la demande** : le rapport entre le nombre de demandes à la fin de l'année 2021 et le nombre d'attributions en 2021 est de 1.73 (1,5 contre 3,9 en France métropolitaine en 2015). Dans ce contexte, les bailleurs ont beaucoup de difficultés à proposer 3 candidats en Commission d'Attribution des Logements (2.2 candidats par logement)
- **Un contingent préfectoral mobilisé en flux**. Pas ou peu de recours au DALO. Le traitement des situations complexes se fait dans le flux des attributions.
- La présence d'un bailleur (Creusalis), qui gère 98.5% du parc de l'agglomération.



Source DREAL 2023

Le graphique ci-dessus positionne la CA du Grand Guéret en Nouvelle Aquitaine en 2023 et confirme la faible tension de la demande (2.6), le traitement efficace avec un ancienneté faible également comparativement aux autres EPCI.

3.1.2 Une plus grande fragilité dans le quartier de l'Albatros mais qui a tendance à se développer sur la ville de Guéret

Le quartier de l'Albatros se caractérise par :

- La concentration du parc HLM : les 900 logements du parc HLM des 6 programmes du secteur de l'Albatros représentent la moitié de celui de la ville de Guéret.
- La concentration des logements vacants des logements HLM vacants de la ville sont situés dans l'Albatros. Cependant, cela ne représente en réalité que 20 logements vacants pour le bailleur social Creusais sur le QPV début 2024.
- Les niveaux de loyer comptent parmi les plus accessibles : 63% des logements ont un niveau de loyer inférieur à 4,5€ / m², contre 34% dans le reste du parc de la ville.

3.1.3 Une situation géographique plus favorable à l'intérieur du tissu urbain

Le quartier est situé en continuité immédiate du centre-ville et son évolution 2024 intègre le nord du centre historique de Guéret. Les logements sont proches des différents équipements, commerces et services, du réseau de transport urbain et du réseau de chaleur. Alors que le relatif éloignement de certains autres programmes dans la ville peut constituer une difficulté pour une partie des ménages.

L'enjeu prioritaire de la Conférence Intercommunale du Logement est de **tendre vers une répartition équilibrée des différentes catégories de ménages sur le territoire, en Quartier Prioritaire de la Ville, en dehors du Quartier Prioritaire de la Ville et à l'échelle du territoire intercommunal**. L'objectif est de renforcer la mixité sociale dans les secteurs les plus fragiles, tout en continuant à accueillir les ménages prioritaires et en difficultés.

Les autres enjeux consistent à :

- **Favoriser le parcours résidentiel des ménages**, en leur proposant des logements adaptés à l'évolution de leurs besoins. Cela contribue également à fidéliser davantage les occupants du parc HLM.
- **Renforcer l'attractivité du parc locatif social**. La démolition de 75 logements rue du Docteur Brésard a contribué à cet enjeu et à retendu le marché tout comme la rénovation énergétique en cours Il permettra de diminuer légèrement l'offre, aura un impact global sur le niveau de la vacance, et permettrait une dé densification et une amélioration de l'image de ce secteur.
- **Et d'une manière générale, prendre en compte les souhaits des ménages demandeurs quant à leur lieu d'habitat** y compris en fonction des parcours de vie qu'ils élaborent, l'objectif étant qu'ils trouvent dans le parc locatif social une réponse adaptée à leur situation et à leurs aspirations. Une position trop dirigiste en matière d'attribution pourrait conduire à écarter une partie des demandeurs et à accroître la vacance, ce qui fragiliserait encore davantage le parc locatif social et irait à l'encontre des objectifs poursuivis.

Les orientations de la CIL permettent de combiner les logiques des acteurs en veillant à prioriser l'accès au logement pour les publics les plus modestes et les ménages prioritaires tout en renforçant une meilleure répartition territoriale.

3.2 Orientations stratégiques en faveur des ménages à bas revenus

Les attributions aux ménages demandeurs de logement social les plus modestes étant plus fréquemment localisées dans les quartiers en difficulté et le parc social le mieux valorisé bénéficiant moins aux ménages les plus pauvres, la loi Egalité et Citoyenneté prévoit que soit indiqués des objectifs quantitatifs d'attribution pour tendre vers un rééquilibrage territorial.

En matière de parc locatif social, les règles d'attribution fixées par la Loi Egalité et Citoyenneté sont établies à partir du revenu annuel par unité de consommation des ménages appartenant au quartile des demandeurs les plus pauvres. Chaque année, les services de l'Etat calculent le niveau de ce seuil sur le territoire de la CAGG et fournissent l'information à la collectivité.

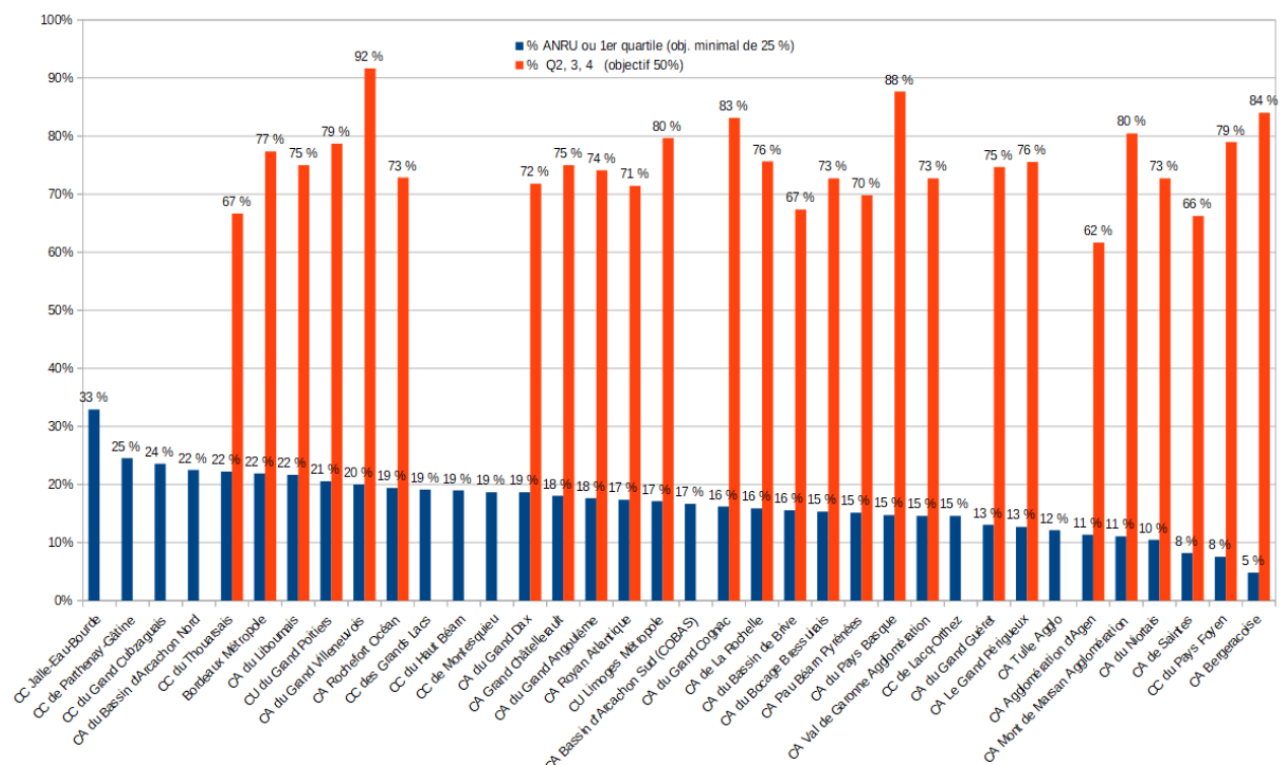
Pour l'année 2023, l'arrêté préfectoral fixe à 7 677 € par unité de consommation le seuil de ce premier quartile. (6 456€ en 2018)

3.2.1 Indicateurs Loi Egalité Citoyenneté dans l'EPCI entre 2020 et 2023

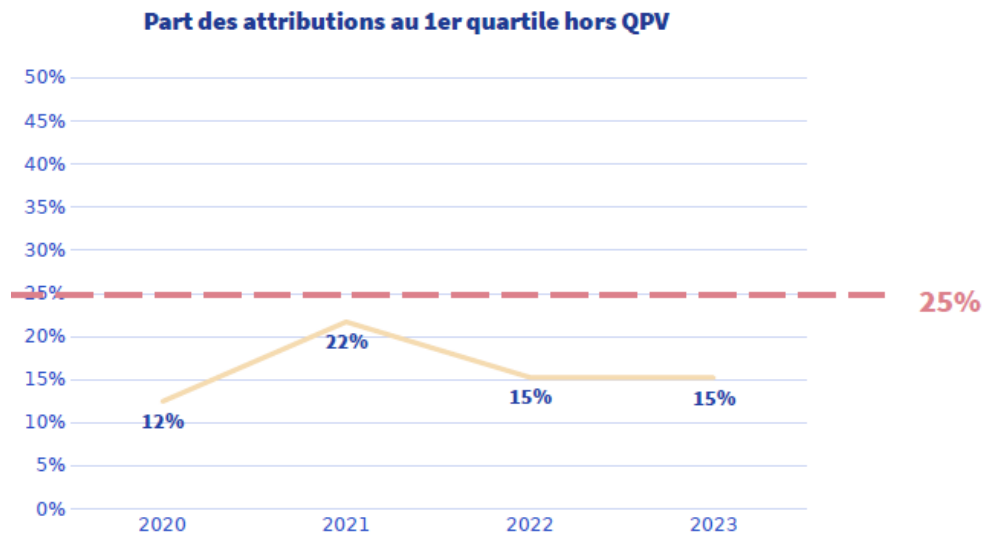
La loi Egalité et Citoyenneté prévoit :

1. Qu'au moins 25% des attributions de logements situés en dehors du QPV soient réalisées au profit de demandeurs du 1^{er} quartile des revenus ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. **Néanmoins, ce seuil peut être adapté en fonction de la situation locale.**
2. **Qu'un objectif d'attributions suivies de baux signés ou non à des demandeurs dont les ressources sont au-dessus du 1^{er} quartile de revenus par unité de consommation (c'est-à-dire appartenant aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile) soit précisé dans les QPV. En l'absence de seuil déterminé au niveau local, cet objectif est fixé par défaut à 50%.**

Le graphique ci-dessous positionne la Communauté d'Agglomération sur les deux indicateurs ciblés en 2023. Seuls 2 EPCI atteignent le premier objectif qu'au moins 25% des attributions de logements situés en dehors du QPV soient réalisées au profit de demandeurs du 1^{er} quartile des revenus et l'ensemble des EPC atteint l'objectif des quartiles 2 à 4.



Depuis 2020, la part des attributions de logements sociaux au 1^{er} quartile hors QPV dans la Communauté d'Agglomération du Grand-Guéret est la suivante :



En 2021, le pourcentage de 22% est essentiellement atteint par le relogement des personnes concernées par la démolition du bâtiment Brezard. Au premier trimestre 2024, le pourcentage de réalisation est de 4.25%.

Le QPV Albatros concentre l'offre locative (42% des logements sociaux public de l'agglomération et 49% des logements sociaux publics de la Ville de Guéret) et bénéficie d'une implantation favorable, à proximité immédiate de la plupart des services publics ou privés et avec une desserte conséquente en transport public.

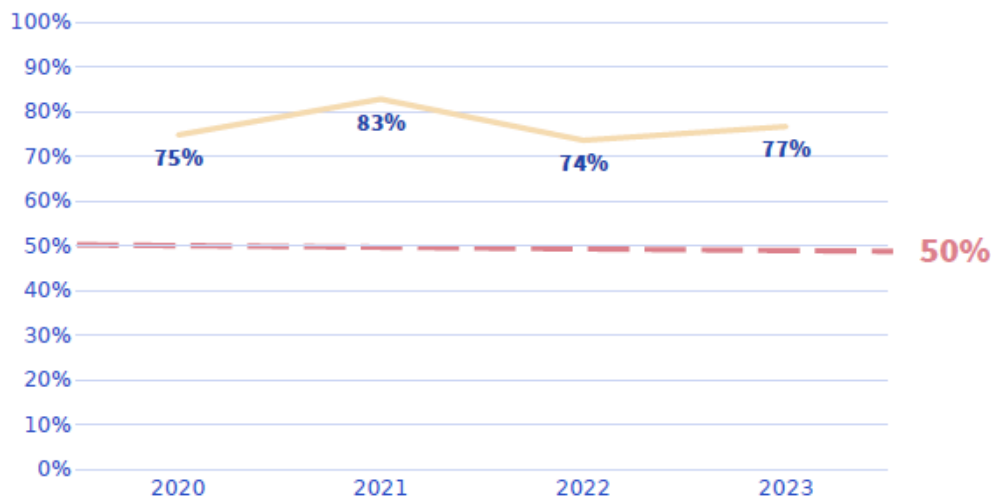
Cette localisation est d'ailleurs souvent choisie par ceux qui ne possèdent pas de voitures. S'il importe d'offrir la possibilité aux candidats locataire du 1er quartile d'avoir accès à des logements sociaux situés en dehors du QPV, les exclure de ce quartier, comme nous y conduirait l'application stricte de l'objectif fixé par le CCH constituerait une discrimination non fondée. Discrimination d'autant moins fondée que certains îlots de l'Albatros concentrent la typologie de logements la plus adaptée aux attentes des demandeurs et qu'ils vont faire l'objet à court terme de travaux de rénovation menés par Creusalis.

Il est aussi à noter que dans le cadre du diagnostic élaboré lors du contrat de ville et lors du PLH, le défaut de mixité sociale n'a pas été identifié comme une problématique prioritaire.

La loi prévoit d'atteindre les objectifs suivants :

- **25 % des attributions annuelles suivies de baux signés devront être réalisées en dehors du QPV et au profit des demandeurs du 1^{er} quartile des revenus, c'est-à-dire dont le niveau de ressources annuel par unité de consommation est inférieur à la référence de l'année en cours**
- **A partir du niveau de ressources des ménages et de leurs souhaits, les bailleurs s'engagent à faire en sorte de tendre vers cet objectif, tout en considérant qu'en l'état actuel du contexte local, il paraît irréaliste de l'atteindre.**

Part des attributions hors 1er quartile en QPV



Les données disponibles au niveau local pour les années 2020 à 2023 montrent que les attributions de logements dans le QPV aux ménages relevant des 2, 3, 4^{ème} quartiles sont très largement majoritaires avec une moyenne de 77.25% sur 4 ans.

Compte tenu des objectifs de mixité sociale fixés ci-dessus concernant les ménages relevant du 1^{er} quartile, de la prédominance de l'offre sur le quartier de l'Albatros, **il est convenu ce qui suit :**

- **Dans le quartier de l'Albatros, au moins 50 % des attributions annuelles suivies de baux signés ou non devront être réalisées au profit des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème}, et 4^{ème} quartile des revenus, c'est-à-dire dont le niveau de ressources annuel par unité de consommation est supérieur à la référence de l'année en cours (6456€ pour l'année la plus récente connue).**
- **En fonction de la mise à disposition des données officielles, ce taux pourra être révisé lors du bilan à mi-parcours de la CIA (au bout de 3 ans) en tenant compte des bilans annuels.**

Tout en considérant le niveau de ressources des ménages et leurs souhaits, les bailleurs s'engagent à faire en sorte de respecter cet objectif.

3.2.2 Modulation des objectifs selon le degré de fragilité des programmes

Dans un premier temps, **il n'est pas envisagé de mettre en place un système de modulation des objectifs par programme** prenant en compte l'indice de fragilité observé et présenté précédemment. La question sera reconsidérée au moment du bilan à mi-parcours de la CIA.

3.3 Orientations stratégiques en matière de relogement des publics prioritaires

3.3.1 Identification des publics prioritaires

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit que l'objectif de 25% des attributions consacrées aux publics prioritaires s'applique à tous les réservataires et à tous les logements non réservés.

La liste des publics prioritaires est définie à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat modifié par la loi Egalité et Citoyenneté, qui est la suivante :

- a) 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 ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) 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 ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) 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 décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;
- h) 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 ;
- i) 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 ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

3.3.2 Orientations en faveur des publics prioritaires

Sur le territoire du Grand Guéret, les délais d'attribution sont particulièrement courts, avec 76% des demandes en cours et 96% des demandes satisfaites qui datent de moins d'un an en 2016, contre 55% et 69% en moyenne en France métropolitaine. Au total, seules 18 demandes en cours datent de plus de 3 ans, soit 4% des demandes, contre 16% en France métropolitaine.

Par ailleurs, le caractère détendu du marché et l'attention que portent les différents partenaires à la résolution des situations, notamment les plus difficiles, favorisent l'accès au parc locatif social de l'ensemble des ménages y compris pour les plus fragiles et les plus en difficulté.

En lien avec les réflexions en cours concernant la révision du PDALHPD, un travail spécifique sera à réaliser dans le cadre de la CIL pour définir de manière plus précise ces publics : par exemple, qu'est-ce que l'on entend par chômage de longue durée ? Quelle prise en compte de l'hébergement chez un tiers (cohabitation conflictuelle par exemple) ? Cette réflexion pourrait intervenir lors de la 1^{ère} année de mise en œuvre de la CIL et de la CIA et dans la réalisation du PDALHPD, qui pourrait se doter d'une commission de labellisation des publics dits prioritaires.

A noter que quelques demandes sont un peu plus compliquées à satisfaire : il s'agit le plus souvent de demandes liées à des exigences particulières des candidats lorsqu'ils souhaitent un logement individuel dans une commune, un quartier ou une rue bien définis notamment.

En l'absence d'offre correspondante et de mobilité dans ce parc, il est souvent très difficile de leur donner satisfaction.

Pour les familles de gens du voyage du territoire, dont le mode de vie est souvent incompatible avec le parc locatif collectif, deux types de réponses seront recherchés selon le profil des familles :

- Recherche de solutions ajustées aux besoins des familles en voie de sédentarisation : habitat adapté, terrain familial. Cette question sera traitée dans le schéma d'accueil des gens du voyage qui est en cours de révision.
- Prospection de logements individuels ordinaires pour les familles sédentarisées. Cette action sera traitée dans le cadre de la révision du PDALHPD.

Pour ce qui est du caractère prioritaire ou non à donner à ce type de demande, les gens du voyage cherchant à accéder au parc locatif social peuvent entrer dans la définition à plusieurs titres : « 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 » ou « Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ».

Il conviendra de prévoir les ajustements dans le SNE afin de favoriser leur repérage des publics prioritaires préalable avant leur présentation en commission d'attribution.

3.4 Orientations stratégiques en matière de mobilisation des contingents des réservataires

Le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable rend obligatoire la signature de conventions de réservation entre le Préfet de département et les bailleurs sociaux afin d'améliorer les conditions d'utilisation par le Préfet du « contingent préfectoral ». Ces conventions doivent permettre la mise en œuvre du Droit au Logement Opposable (DALO) et le relogement des publics prioritaires relevant de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH).

Le flux de logements réservés par le représentant de l'État au bénéfice des publics prioritaires ne peut excéder 30 % du flux annuel total des logements du bailleur social concerné, dont 5 % au plus pour les agents civils et militaires de l'État. L'obligation de relogement de l'ensemble des publics prioritaires est ainsi portée à hauteur de 25 % des attributions comme le prévoit la Loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017. Deux bailleurs sociaux interviennent actuellement sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret : l'Office Public d'Habitat de la Creuse (Creusalis) et La Maison Familiale Creusoise. Seul Creusalis est actuellement signataire d'une convention de réservation. Cette dernière a été réactualisée en octobre 2024 afin d'intégrer le passage à la gestion en flux. Le travail de réécriture a été engagé dans un triple objectif :

- recalculer le parc de logements disponibles dans le cadre d'une gestion en flux.
- identifier précisément les publics prioritaires qui feront l'objet d'une labellisation par l'Etat et qui, à ce titre, ont vocation à se voir attribuer un logement dans le cadre du contingent préfectoral : une attention particulière sera désormais portée sur les publics prioritaires identifiés dans le cadre du plan Logement d'abord.
- réactiver SYPLO, outil de labellisation des publics prioritaires de l'État et de pilotage du contingent.

Les publics « prioritaires » susceptibles d'être labellisés par l'État sont les suivants :

1 : les ménages désignés prioritaires par la commission de médiation - droit au logement opposable (DALO) et devant être logés en urgence (L.441- 2- 3 du CCH).

2 : les ménages visés par l'article L.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat, avec une attention particulière portée aux publics identifiés dans le cadre du service public de la rue au logement :

- les sortants d'hébergement ou de logement adapté ou temporaire,
- les personnes dépourvues de logement y compris celles hébergées par des tiers,
- les ménages bénéficiaires de la protection internationale,
- les ménages concernés par une procédure d'habitat insalubre ou logeant dans un habitat indécent,
- les ménages concernés par une procédure d'expulsion,
- les victimes de violences,
- les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- les ménages en situation de sur – occupation,

- les ménages dont le taux d'effort actuel est excessif,
- les ménages concernés par une reprise du logement par le bailleur privé.

Aussi, il revient essentiellement aux bailleurs de mettre en œuvre l'objectif prévu dans la loi qui indique que 25% des attributions aux ménages relevant du 1^{er} quartile s'applique à tous les réservataires et à tous les logements non réservés.

3.5 Orientations stratégiques en faveur du relogement et de l'accompagnement social des publics impactés par des opérations de renouvellement urbain

Les opérations de démolition contribuent à adapter le parc à l'évolution des besoins des ménages et à retendre le marché. Elles constituent une priorité pour le bailleur Creusalis (quasi-seul bailleur dans le QPV).

La prise de décision de démolir un immeuble de 75 logements rue du Docteur Brésard dans le quartier de l'Albatros, et de reloger la soixantaine de ménages actuellement locataires a contribué à cette orientation.

Dans ce cadre, mais aussi pour toute autre opération de déconstruction d'un ou plusieurs immeubles ou de réhabilitation lourde, il s'agira de mettre en place un processus de relogement de qualité, basé sur les principes suivants :

- Assurer une information claire aux ménages à reloger : information globale sur l'opération de relogement et information personnalisée de chaque ménage.
- Répondre le mieux possible aux besoins et aux souhaits des ménages qui devront être relogés, et favoriser des parcours résidentiels ascendants. Cela nécessite notamment un accompagnement de chaque ménage, la prise en compte de leurs capacités financières et la mobilisation de logements adaptés à chaque situation.
- Contribuer à l'objectif de mixité sociale et territoriale fixé, en dehors et dans le QPV.

3.6 Orientations stratégiques en faveur des mutations à l'intérieur du parc social

Concernant les mutations dans le parc social, le rapport demandes / attributions traduit un délai de satisfaction légèrement plus long pour les demandes de mutation que pour les demandes externes : 1,9 contre 1,2. Ce délai reste néanmoins relativement faible (France métropolitaine : 4,7 contre 3,8).

Les bailleurs HLM cherchent à satisfaire au mieux le parcours résidentiel de leurs locataires, en prenant en compte l'évolution de leur situation économique et financière ou d'un changement de leur lieu de travail, de leur composition familiale, de leur état de santé, ainsi que de leur vieillissement.

Les chargées de clientèle, et dans certains cas les conseillères en économie sociale et familiale, rencontrent les locataires afin de les accompagner. Mais les possibilités d'attributions sont en grande partie dépendantes de la disponibilité des logements.

La satisfaction des demandes de mutation doit ainsi permettre de faire évoluer les locataires dans leur parcours résidentiel et de les fidéliser dans le parc HLM.

Les bailleurs veilleront à identifier les demandes de mutation de leur locataire en cas d'évolution familiale, socio-professionnelles... et à proposer des logements en adéquation avec leur nouvelle situation.

Par ailleurs, si les ventes de logements locatifs sociaux permettent aux ménages d'accéder à la propriété notamment dans des conditions financières favorables, il convient de rester particulièrement vigilant à ne pas trop diminuer l'offre locative sociale dans les communes : les logements vendus sortant du parc locatif réduisent d'autant les possibilités de mutation et de rotation des jeunes ménages sur ces territoires.

3.7 Orientations stratégiques en faveur d'un meilleur équilibre territorial

La loi Egalité et Citoyenneté introduit l'obligation d'une meilleure mixité sociale et géographique dans et en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en particulier pour les familles les plus modestes.

Au-delà de cette obligation réglementaire, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a approuvé en 2024 son PLH qui définit l'organisation territoriale en matière d'habitat.

L'Agglomération est également compétente en matière d'urbanisme et d'élaboration de document en tenant lieu (PLUi et PLU, Carte communale...) depuis le 27 mars 2017. La réalisation du PLUi est en cours de réalisation en 2024.

A travers ses schémas, programmes ou plans, l'Agglomération et ses communes membres se sont données l'ambition, les moyens et outils de contribuer au développement d'une nouvelle offre locative sociale dans un meilleur équilibre territorial : priorisation des projets en centre-ville de Guéret ou dans les espaces péri-urbains, dans les communes centres de services, mixité des nouveaux programmes de construction et/ou de renouvellement urbain.


Malgré un renouvellement de l'offre assez faible ces dernières années, l'Agglomération et ses communes se donnent pour ambition de produire et de diversifier une nouvelle offre de logements locatifs sociaux par réhabilitation, démolition / reconstruction, constructions de maisons individuelles dans les éco-quartiers...

Ce développement de l'offre se fera dans une plus grande coordination et implication avec les différents acteurs du logement social pour tendre vers un meilleur équilibre territorial, vers une plus grande adéquation avec la demande.

SIGNATAIRES DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE LA CIL

Résultat du vote de la CIL :

La CIL réunie le 14 octobre 2025 émet un avis favorable aux orientations stratégiques

<p>Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, représentée par</p> 	<p>Etat, représenté par</p>
--	-----------------------------

IV. Objectifs et engagements de chaque signataire de la CIA

4.1 Objectifs et engagements particuliers des bailleurs sociaux :

Chaque bailleur social possédant du patrimoine conventionné sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et donc signataire de la présente convention (Creusalis, et La Maison Familiale Creusoise), s'engage à tendre vers les objectifs suivants :

Atteindre, à l'horizon 2030 (échéance de la CIA), une part de 25% des attributions nouvelles de logements de leur patrimoine conventionné et situé hors du quartier prioritaire au titre de la politique de la ville « L'Albatros » à des ménages dont le niveau de ressources est inférieur à celui du premier quartile des demandeurs de logement social (seuil fixé par arrêté préfectoral en 2023 à 7466 € pour la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret). La localisation du QPV en centre-ville est un atout pour les bénéficiaires, rendant peu attractif un logement en dehors de ce périmètre, ce qui réduit les chances d'atteindre un tel objectif.

Réaliser 50% des attributions des logements de leur patrimoine conventionné et situé dans le quartier prioritaire au titre de la politique de la ville « L'Albatros » à des ménages dont le niveau de ressources est supérieur à celui du premier quartile des demandeurs de logement social (seuil fixé par arrêté préfectoral en 2023 à 7466 € pour la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret)),

Réaliser 25% des attributions de logement de son patrimoine conventionné libre de réservataire à des publics prioritaires au titre du DALO ou de l'article L. 441-1 du CCH,

Sans fixer d'objectifs chiffrés, les bailleurs s'attacheront également à faciliter les mutations internes et à proposer à leurs locataires des solutions d'habitat correspondant à l'évolution de leur situation sociale et familiale, professionnelle ou lié à leur vieillissement (en mobilisant le parc déjà adapté).

Géographiquement, il n'est pas envisagé de mettre en place un système de modulation des objectifs par programme prenant en compte l'indice de fragilité observé sur les secteurs, ilots et bâtiments collectifs. La question sera reconsidérée au moment du bilan à mi-parcours de la CIA.

4.2 Objectifs et engagements particuliers des réservataires

Les réservataires, signataires de la présente convention, La Préfecture s'engagent à respecter les objectifs suivants :

- Contingent préfectorale : Mobiliser en flux l'offre de logement disponible pour les publics prioritaires identifiés dans le cadre de sa convention de réservation à savoir :
 - 1. Les ménages désignés prioritaires par la commission de médiation - droit au logement opposable (DALO) et devant être logés en urgence (L.441- 2- 3 du CCH).
 - 2. Les ménages visés par l'article L.441-1 et suivants du CCH et plus particulièrement ceux répondant aux priorités du service public de la rue au logement

4.3 Objectifs et engagements particuliers des collectivités locales

Les communes qui disposent d'un parc locatif conventionné s'engagent à participer à ce rééquilibrage territorial, notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, afin de proposer, le cas échéant lorsque l'un de leur logement se libère, une offre alternative de logement pour les familles à reloger.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et ses communes membres s'engagent dans le cadre de la présente convention à activer l'ensemble des leviers qui pourront faciliter l'atteinte des objectifs fixés pour les bailleurs et les réservataires de logements sociaux sur son territoire, et en particulier dans le cadre :

- de leur participation aux commissions d'attribution et de la mise en œuvre du Plan Partenariale de Gestion et d'Informations des demandeurs,
- des instances partenariales de pilotage du contrat de ville pour favoriser une amélioration de l'attractivité des quartiers d'habitat social (tranquillité publique, qualité des équipements et services, aménagement et insertion urbaine...) et en particulier sur le quartier prioritaire de « l'Albatros » afin d'y favoriser la mixité sociale,
- de la préparation et de l'organisation des opérations de démolition avec l'élaboration d'une charte de renouvellement urbain,
- de la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat, en soutenant une production de logement social diversifiée, de qualité et répartie équitablement entre les différents quartiers de la ville, du territoire périurbain et des pôles de proximité et pour favoriser les parcours résidentiels (accession sociale),
- de l'élaboration des documents d'urbanisme (inter)communaux, qui permettent de fixer, le cas échéant, par secteurs ou quartiers, des objectifs de mixité sociale.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret s'engage aux côtés du Conseil Départemental de la Creuse, du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine, des partenaires et associations locales dans la mise en œuvre de solutions d'habitat adapté et d'hébergement spécifiques pour les publics prioritaires ou jeunes dans le cadre :

- des schémas et plans départementaux : PDALHPD, PDLHI, SDAGV...
- de la politique régionale en faveur des étudiants, des jeunes en formation professionnelle.

4.4 Engagements spécifiques au relogement dans le cadre du NPNRU (en cas de démolition validée)

Les bailleurs sociaux disposant de patrimoine sur le Grand Guéret, les communes de l'Agglomération et la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret **s'engagent à coopérer** afin d'œuvrer conjointement au relogement des ménages concernés par la démolition et leur assurer des parcours résidentiels de qualité.

Il conviendra ainsi de **préciser les modalités de coopération entre ces partenaires** et notamment l'échange d'informations sur les logements vacants (ou se libérant en cours d'opération de relogement), les futures opérations d'acquisition-amélioration dont les logements devront être proposés en priorité aux ménages à reloger selon les souhaits émis lors des enquêtes sociales. Ces éléments seront précisés dans la charte de relogement.

Cette charte de relogement précisera enfin les modalités de pilotage, de mise en œuvre opérationnelle et de suivi de ces objectifs de relogements.

4.5 Engagement des partenaires dans la mise en œuvre et le suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret s'engage à :

- Assurer le pilotage, l'animation et le suivi de la convention,
- Mettre en place et animer les instances.

L'Etat s'engage à :

- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par l'Agglo du grand Guéret et assurer le co-pilotage de la CIL.
- Transmettre à l'Agglo du Grand Guéret les informations nécessaires au suivi des attributions et à la connaissance du parc social.

Les bailleurs s'engagent à :

- S'inscrire dans les objectifs fixés par la présente convention et en tenir compte lors de l'attribution des logements dans et hors le quartier de l'Albatros.
- Transmettre à l'Agglo les informations suivantes nécessaires à la réalisation du suivi de la démarche :
- Nombre total d'attributions réalisées dans l'année dont demandes de mutation :
 - Nombre d'attributions annuelles suivies de baux signés réalisées en dehors du QPV au profit des demandeurs du 1^{er} quartile des revenus, c'est-à-dire dont le niveau de ressources annuel par unité de consommation est inférieur à la référence de l'année en cours (7 466€ pour l'année la plus récente connue).
 - Nombre d'attributions annuelles suivies de baux signés réalisées dans le quartier de l'Albatros au profit des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème}, et 4^{ème} quartile des revenus, c'est-à-dire dont le niveau de ressources annuel par unité de consommation est supérieur à la référence de l'année en cours (7 466 € pour l'année la plus récente connue).
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par l'Agglo du grand Guéret

Afin de suivre l'évolution des attributions, les bailleurs s'engagent à :

- Caractériser plus précisément la demande : nombre de demandeurs du 1^{er} quartile, nombre de demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile, localisation(s) de la demande...
- Observer, évaluer, corriger pendant le suivi de la CIA les conditions de mise en œuvre de ces objectifs : nombres de propositions faites hors et dans le QPV, propositions non formulées pour cause de loyer trop élevé, motifs de refus des demandeurs (localisation, typologie...)

Les communes signataires s'engagent à :

- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la CAGG.

V. Actions d'accompagnement

5.1 Diversification de l'offre de logements

Aujourd'hui, l'évolution des modes de vie et le vieillissement de la population notamment, peuvent engendrer un décalage entre l'offre locative sociale existante et les besoins des ménages, contribuant au développement de la vacance dans certains immeubles.

La diversification de l'offre pour mieux coller aux besoins est un enjeu important qui va de pair avec celui de l'attractivité du parc HLM, du quartier de l'Albatros et de l'ensemble du territoire.

L'objectif est de proposer des produits attractifs en type de logement, typologie, localisation, si possible en :

- ayant recours à l'acquisition amélioration, à la reconstruction après démolition et en investissant les dents creuses,
- prévoyant des logements accessibles et bien localisés pour les personnes âgées et les personnes handicapées,
- visant des niveaux de loyer modérés, compte tenu du niveau de ressources des habitants,
- développant une offre d'habitat adapté aux populations à besoins spécifiques notamment des familles du voyage sédentarisées.

5.2 Amélioration de l'offre de logements existants et du cadre de vie

Parallèlement, l'amélioration qualitative constitue également un enjeu primordial, dans une ville où le parc de construction ancienne et insuffisamment performants en matière énergétique est encore présent : à Guéret, 88% des logements sont collectifs, 80% datent d'avant 1982 et 19% affichent un DPE E et F.

Aussi, pour améliorer le confort de vie des habitants et participer à l'amélioration de l'image du parc HLM, du quartier de l'Albatros, de la ville et des communes, **il convient de poursuivre les efforts que mènent les bailleurs, mais aussi les communes, l'agglomération, Evolis 23 en matière d'amélioration de la qualité du parc et de ses abords, tout en restant vigilant sur les niveaux de loyer et de charges.**

Il s'agit notamment de poursuivre :

- La réhabilitation et la résidentialisation des logements et des immeubles,

- L'amélioration des espaces extérieurs,
- L'adaptation des logements à la perte de mobilité et au handicap, ce qui évite d'engager les locataires dans un déménagement qu'ils ont souvent des difficultés à assumer.

5.3 Politique des loyers

La quittance de loyer (couple loyer et charges) est un élément déterminant dans l'orientation des propositions de logement. Ce mécanisme favorise une certaine concentration des inégalités, les logements à bas loyers destinés aux ménages aux ressources modestes étant plus souvent concentrés dans le quartier de l'Albatros et moins fréquemment dans les zones plus favorisées.

La loi Egalité et Citoyenneté introduit la possibilité pour les bailleurs d'adapter leur politique des loyers pour remplir les objectifs de mixité définis (Pour une nouvelle Politique des Loyers). Les organismes HLM ont la possibilité de pratiquer des loyers différenciés dans le parc ancien conventionné, selon les secteurs ou au sein des immeubles lors des attributions. Il s'agit d'appliquer le principe de mixage des produits (PLAI-PLUS-PLS) lors des attributions dans un logement dont le loyer est normalement pré déterminé par la convention.

Les bailleurs s'engagent à étudier la question de l'adaptation des loyers dans le parc existant aux objectifs de rééquilibrage. A ce jour, la politique des loyers appliquée sur le territoire est cohérente comme le précise notamment le rapport de l'ANCOLS en 2022 : « Sur la base des données de l'enquête RPLS 2022, la distribution statistique des taux de loyer des logements familiaux de l'OPH démontre le caractère social et accessible de son parc (médiane à 4,7 euros par m² de surface habitable) par rapport à celui de l'ensemble du parc HLM sur la région Nouvelle-Aquitaine (médiane à 5,6 euros par m² de surface habitable). »

5.4 Accompagnement social des ménages en difficultés

Différents modes d'accompagnement social des ménages en difficultés sont mis en œuvre sur le territoire. Cela passe par :

- L'intervention d'une conseillère sociale et familiale (bailleur Creusalis notamment) auprès des locataires occupant un logement social.
- La mise à disposition de logements aux associations conventionnées qui pratiquent la sous location avec bail glissant. (Escale, Udaf, CAC)
- La mise en place ponctuellement, de mesures d'accompagnement social vers et dans le logement (AVDL) et de mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) en lien avec le Fonds de Solidarité Logement pour des ménages orientés vers le parc HLM.

Les actions mises en œuvre en matière d'accompagnement social seront poursuivies, voire développées si nécessaire. La possibilité de localiser ces logements en dehors du QPV sera étudiée avec les associations pratiquant la sous location, ainsi que celle de mettre à disposition d'autres logements en cas de besoin.

5.5 Valorisation du parc de logements, des abords des immeubles et communication

Malgré les initiatives prises, notamment par les bailleurs HLM et les collectivités, le territoire Guérétois souffre d'un déficit d'attractivité, et le parc locatif social et ses occupants d'une mauvaise image auprès d'une partie de la population. Aussi, pour améliorer cette image, il convient de mettre en valeur le parc et ses occupants et renforcer l'attractivité :

- **Les bailleurs** s'engagent à :

- **Continuer de réhabiliter le parc HLM dans la mesure du possible, améliorer les aménagements extérieurs tels que les pieds d'immeuble et favoriser la diversification de l'offre.**
- **Poursuivre et renforcer les actions de communication engagées et mettre en commun les initiatives de chacun.**

Il s'agit de communiquer sur la qualité du parc, les logements disponibles, les atouts du quartier de l'Albatros, les logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes handicapées.

Dans ce cadre, une réflexion sera menée sur la mise en place d'un observatoire des logements adaptés et accessibles. Un premier travail de recensement est en cours.

La communication concernant le parc de logements disponibles mis en ligne par les bailleurs Creusalis, et La Maison Familiale Creusoise sera complétée par les annonces qui seront publiées sur le site Bienveo.fr de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) en cours de déploiement au niveau national.

- **L'Agglo du Grand Guéret s'engage à relayer les initiatives et l'information portées par les bailleurs**, notamment grâce à :

- La mise en avant sur le site internet d'informations généralistes sur les conditions d'accès au logement social et d'informations produisant une image attractive du logement social et des différents quartiers, notamment de l'Albatros et des communes.
- La mise en place d'un lien internet vers le site des bailleurs avec mention de leurs coordonnées.
- La mise à disposition de flyers et de différents documents d'information.

- **Les communes** s'engagent à améliorer l'entretien des espaces verts et aménagements dont elles sont propriétaires à proximité des immeubles et en étroite collaboration avec les bailleurs.

VI. Gouvernance et instances, modalités de suivi

6.1 Gouvernance et instances

6.1.1 Conférence Intercommunale du Logement

La Conférence Intercommunale du Logement constitue l'instance de pilotage des orientations en matière d'attributions et de gestion de la demande et d'information concernant les logements locatifs sociaux portés par la Conférence Intercommunale des Attributions (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

La CIL est co-présidée par le Préfet et le Président de la Communauté d'Agglomération, et comprend les communes, les bailleurs, le Conseil Départemental, les réservataires, les associations dédiées au logement des personnes défavorisées, les associations de locataires, les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Elle définit les grandes orientations en matière de mixité sociale et de rééquilibrage à l'intérieur du territoire.

Elle peut formuler des propositions en matière de **programmation de logements**.

Elle se réunit une fois par an.

6.1.2 Commission de coordination et d'examen des situations complexes ou bloquées

La Commission de coordination constitue l'instance d'évaluation de la politique d'attributions et l'instance d'examen des situations particulièrement complexes ou bloquées.

Elle est présidée par le Président de l'EPCI ou son représentant.

Sa gestion est assurée par les services de la CA du Grand Guéret (réalisation du bilan des attributions et formulation des propositions d'amélioration du dispositif).

Elle est chargée d'étudier le bilan annuel de la CIA et de prendre toute décision visant à améliorer le dispositif.

Sur la base de la présentation du bilan des attributions, elle actualise et reprecise, si nécessaire, les objectifs quantifiés d'attributions de la CIA, et s'il y a lieu, décide de mettre en place le système de modulation des objectifs par secteur.

Elle étudie également les situations particulièrement complexes ou bloquées et peut être saisie par tout demandeur. Ces dossiers pourront être remontés par les services de l'Etat, les bailleurs, les communes, le Conseil Départemental et les associations.

Cette commission comprend des représentants de l'Etat, du Département, de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, des bailleurs, de structures chargées de l'hébergement social, des associations de locataires, des associations de défense des personnes en situation d'exclusion et du SIAO.

Elle se réunit 1 fois par an, et en cas de besoin pour étudier les situations particulièrement complexes ou bloquées.

Un règlement intérieur doit préciser les modalités de fonctionnement.

6.1.3 Pré-commission d'attribution pour les logements du quartier de l'Albatros

Les candidats sont présentés en CAL sur la base du fichier des demandeurs et à partir d'un examen de leur dossier par le bailleur ou le réservataire, conformément au règlement d'attribution de chaque bailleur. Faute de pression importante sur le parc HLM, il est souvent difficile de présenter 3 candidats comme le stipulent les textes de loi. La proposition d'un candidat est réalisée au mieux des intérêts du demandeur et de l'équilibre du peuplement.

Pour désigner les candidats à l'attribution des logements disponibles localisés dans le quartier de l'Albatros, les bailleurs concernés prévoient d'organiser une pré-commission d'attribution conformément à la loi.

Afin de ne pas multiplier les instances, ni d'alourdir le processus de désignation, il est prévu que cette pré-commission se tienne en début de séance des Commissions d'Attribution Logement (CAL) « habituelles » des bailleurs afin de traiter de manière spécifique les propositions concernant le quartier de l'Albatros. Un représentant de la Communauté d'Agglomération sera invité spécifiquement pour le traitement de ces dossiers.

6.2. Modalités de suivi et d'évaluation

La Commission Intercommunale du Logement (CIL) évalue l'application des orientations et des modalités d'intervention définies dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) annuellement en séance plénière. L'évaluation doit permettre de faire évoluer les orientations de la convention et / ou ses modalités, le cas échéant.

6.2.1 Durée

La CIA est établie pour une durée de 6 ans.

6.2.2 Bilan annuel

Le bilan annuel permet :

- de fournir des éléments d'observation sur la demande et les attributions :
 - Nombre total d'attributions réalisées dans l'année dont demandes de mutation.

- Nombre d'attributions annuelles suivies de baux signés réalisées en dehors du QPV au profit des demandeurs du 1er quartile des revenus, c'est-à-dire dont le niveau de ressources annuel par unité de consommation est inférieur à la référence de l'année en cours (7 466 € pour l'année la plus récente connue).
- Nombre d'attributions annuelles suivies de baux signés réalisées dans le quartier de l'Albatros au profit des demandeurs des 2ème, 3ème, et 4ème quartile des revenus, c'est-à-dire dont le niveau de ressources annuel par unité de consommation est supérieur à la référence de l'année en cours (7 466 € pour l'année la plus récente connue).
- Nombre d'attributions annuelles réalisées par nature de publics prioritaires définis à l'article 2.3.1.
 - d'évaluer l'atteinte des objectifs de rééquilibrage des attributions ;
 - de suivre les modalités de mise en œuvre de la CIA ;
 - d'évaluer le fonctionnement des instances et pratiques ;
 - de formuler des points de vigilance ou bonnes pratiques et des perspectives opérationnelles ;
 - de réviser ou faire évoluer, si nécessaire, les orientations des documents cadre ;

6.2.3 Bilan à mi parcours

Le bilan à mi-parcours, soit au bout de 3 ans d'exercice :

- Reprend les éléments d'évaluation des bilans annuels complétés d'une mise en perspective : évolution du contexte territorial, points de vigilance, objectifs d'avancement pour les trois prochaines années, pistes d'évolution des orientations...
- Intègre une mise à jour du diagnostic de la CIA.

6.2.4 Evaluation de clôture


Six mois avant la fin de la CIA, une évaluation est réalisée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, à laquelle sont associés les membres de la CIL. Elle est présentée en séance plénière de la CIL.

6.2.5 Révision et renouvellement

Au terme de la CIA, un nouveau document sera élaboré tenant compte des résultats de l'évaluation.

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

Les partenaires, désignés ci-dessous, s'engagent, par signature, à mettre en œuvre les orientations de la Convention Intercommunale d'Attribution.

<p>Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, représentée par</p> 	<p>Etat, représenté par</p>
<p>Ville de Guéret, représentée par</p>	<p>Conseil Départemental de la Creuse, représentée par</p>
<p>Office public de l'habitat de la Creuse Creusalis, représenté par</p>	<p>Maison Familiale Creusoise, représenté par</p>