

LE GRAND PERIGUEUX
1 bd Lakanal - BP 70171 - 24019 - PERIGUEUX

DELIBERATION DDB2020_016

Nombre de membres du bureau	
en exercice	54
Présents	43
Votants	47
Pouvoirs	4

Date de convocation du Bureau communautaire
délibérant du Grand Périgueux le 9 octobre 2020

LE 15 octobre 2020, LE BUREAU COMMUNAUTAIRE
DÉLIBÉRANT DU GRAND PERIGUEUX, dûment
convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la
présidence de
M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE DE CLAIRSIENNE - POINT DELIBERANT

PRESENTS :

M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. CURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, M. LACOSTE, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. REYNET, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. GUILLEMET, M. DUCENE, Mme ROUX, M. RATIER, M. MALLET, M. PERPEROT, M. MARTY, M. BIDAUD, M. PARVAUD, M. JAUBERTIE, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BOURGEOIS, M. CAREME, M. NOYER, M. MARSAC, M. AMELIN, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. CHAPOUL, M. VADILLO

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme BOUCAUD, M. COLBAC, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. VIROL, M. SERRE, M. FARGE

POUVOIR(S) :

Mme LABAILS donne pouvoir à M. BOURGEOIS
M. LE MAO donne pouvoir à M. DOBBELS
M. PROTANO donne pouvoir à M. DUCENE
Mme DOAT donne pouvoir à M. VADILLO

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE DE CLAIRSIENNE - POINT DELIBERA

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du 16 juillet 2020 par laquelle le conseil communautaire délègue au bureau communautaire un certain nombre de ses pouvoirs.

Considérant que chaque organisme HLM est tenu de signer une Convention d'Utilité Sociale (CUS) avec l'État pour une durée de 6 ans, renouvelable. La CUS comporte des engagements chiffrés sur la base d'indicateurs de performance sur l'ensemble des missions sociales de l'organisme comme, par exemple :

- la dynamique patrimoniale,
- la gestion sociale,
- la qualité du service aux locataires,
- la performance financière de la gestion.

Que la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a modifié le contenu des CUS en :

- intégrant des objectifs de mixité sociale,
- permettant aux organismes HLM de fixer une nouvelle politique des loyers visant à faciliter l'atteinte de ces objectifs.

Qu'enfin, cette même loi a donné la possibilité aux EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou d'un quartier prioritaire au titre de la politique de ville d'être signataire de la CUS.

Considérant que par délibération du 22 juin 2017, La communauté d'agglomération du Grand Périgueux a décidé de s'engager au côtés des bailleurs et de l'État dans la démarche de Conventionnement d'Utilité Sociale (CUS), à la condition impérative que ces documents intègrent les objectifs du PLH Durable de l'Agglomération et les orientations de la Convention Intercommunale d'Attributions des logements sociaux du Grand Périgueux.

Que nous sommes aujourd'hui sollicités par Clairsienne, propriétaire de 320 logements sociaux sur le Grand Périgueux, pour signer leur CUS 2019-2025.

Que la CUS de Clairsienne, jointe en annexe, s'axe autour de 6 grands enjeux :

- leur stratégie patrimoniale,
- leur politique sociale et leurs engagements en matière de gestion sociale,
- leur politique en matière de gestion locative, de proximité et de service rendu,
- leur nouvelle politique de loyer,
- leur coût de gestion,
- la concertation avec les parties prenantes

A- La stratégie patrimoniale de Clairsienne

Considérant que la stratégie patrimoniale de Clairsienne s'articule autour de 4 thématiques fortes : le développement de l'offre nouvelle, la performance énergétique des logements et la réhabilitation du parc ancien, la vente de logements sociaux et enfin la participation aux conventions de renouvellement urbain de Bordeaux Métropole.

Qu'en ce qui concerne le développement de l'offre nouvelle, Clairsienne souhaite :

- continuer à accompagner ponctuellement Le Grand Périgueux au titre de la loi SRU, avec un objectif annuel (très faible) de PLAI et 6 PLUS), dont 80 % accessible aux personnes à mobilité réduite. La production totale envisagée de 790 logements par an est ciblée à 89 % sur la Gironde et les Landes. Il est à noter que c'est le rythme de production de Clairisienne constaté ces deux dernières années sur notre territoire,
- développer l'offre dans les centres-villes et bourgs ayant un projet de revitalisation, notamment dans le cadre du programme Action Coeur de Ville, sans objectifs chiffrés,
- poursuivre les produits destinés aux populations fragiles (jeunes, seniors, handicap) : les objectifs chiffrés sont ici globalisés à l'échelle de leur CUS et non territorialisés.
- développer l'accession sociale (accession directe, location accession ou terrain à bâtir) : seules la Gironde, les Landes et les Charentes sont visées par cet objectif.

Que la performance énergétique du parc et la rénovation du parc ancien présent sur Le Grand Périgueux n'est pas visé dans la CUS car relativement récent : sur la Dordogne 14 % du parc de Clairisienne est classé en étiquette énergétique A, 24 % en étiquette B et 62 % en étiquette C. Il est toutefois mentionné une attention particulière à la maîtrise des charges énergétiques des locataires.

Que concernant la vente de logements sociaux : prévue pour faciliter les parcours résidentiels des ménages du parc social, chaque vente est soumise à l'avis du maire et de l'État (ou son délégataire). Lors des rencontres préparatoires de la CUS, Clairisienne envisageait la vente de certains logements sociaux sur l'agglomération, mais ces projets de vente ont été retirés de la CUS. Il n'est donc prévu aucune vente dans les 6 années à venir de logements sociaux sur le territoire.

B- La politique sociale et les engagements en matière de gestion sociale de Clairisienne

Considérant qu'au fil des années, Clairisienne constate une précarisation des ménages nouveaux entrants dans leur parc. En effet, en 2018, 45 % des nouveaux locataires ont des revenus inférieurs à 40 % des plafonds HLM (contre 37 % de la population déjà logée). Le grand Périgueux avait déjà fait ce constat, partagé par tous les bailleurs, lors de l'étude de peuplement du parc HLM intégrée à la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Clairisienne a attribué 36 logements en 2018 sur le Grand Périgueux. Ce bailleur a un taux de rotation sur le Grand Périgueux qui est de 11,6 %, dans la moyenne constatée auprès d'autres bailleurs mais son taux de vacance de 0 % laisse à penser que le parc est très attractif.

Que concernant les attributions aux ménages relevant du 1er quartile de revenus hors quartier politique de la ville, Clairisienne réaffirme ses engagements pris dans la CIA du Grand Périgueux avec 25 % d'attributions à ces ménages, avec une nouvelle politique des loyers qui sera mise en œuvre dès 2021. Il en va de même pour les publics reconnus prioritaires par l'État.

Qu'en terme de gestion sociale, Clairisienne a de nombreux partenariats (essentiellement sur les appartements où son parc est le plus important) et a mis en place des outils internes permettant la prévention des impayés (alerte sur les taux d'efforts, etc.).

Que Clairisienne rappelle par ailleurs qu'ils sont signataires de la charte de relogement inter-bailleurs dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Chamiers.

C- La politique de gestion locative, proximité et service rendu

Considérant que le croisement de plusieurs critères ont permis de classer la Clairsiennne au regard de la qualité du service rendu . En Dordogne, la Clairsiennne est considérée avec un très bon niveau de service rendu, 28 % avec un bon niveau de service rendu et 34 % avec un niveau de service rendu moyen. Les leviers de progression de la qualité de service rendus sont essentiellement axés sur l'amélioration du patrimoine (rénovation)

Que la CUS ne fait pas mention d'actions de proximité spécifiquement sur le territoire du Grand Périgueux. Les seules indications pouvant concerner les locataires du Grand Périgueux sont la création d'un extranet client, la mise en place d'un numéro unique dédié aux locataires , la dématérialisation des états des lieux, la réactivité dans le traitements des demandes, etc.

D- La nouvelle politique des loyers

Que cet axe n'est absolument pas détaillé dans la CUS : il fera en effet l'objet d'un avenant à la CUS.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE DÉLIBÉRANT , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :



- Décide d'approuver la Convention d'Utilité Sociale de Clairsiennne 2019-2025
- Autorise le président à signer tout document y afférent

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 04/11/2020	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 04/11/2020	Périgueux, le 04/11/2020
	Le Président, Jacques AUZOU