

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

DELIBERATION DDB2020_018

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	44
Votants	46
Pouvoirs	2

Date de convocation du Bureau communautaire délibérant du Grand Périgueux le 4 décembre 2020

LE 10 décembre 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 MESOLIA - POINT DELIBERANT

PRESENTS :

M. AUZOU, Mme BOUCAUD, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. COURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, M. LACOSTE, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. GUILLEMET, Mme ROUX, M. RATIER, M. MALLET, M. PERPEROT, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, M. JAUBERTIE, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. CAREME, Mme DOAT, M. NOYER, M. MARSAC, M. AMELIN, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. CHAPOUL, M. VADILLO

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. COLBAC, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOTTIER, M. REYNET, M. VIROL, M. FARGE, M. BOURGEOIS

POUVOIR(S) :

M. DUCENE donne pouvoir à M. LECOMTE
M. PARVAUD donne pouvoir à M. SUDREAU

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE DE MESOLIA - POINT DELIBERANT

Envoyé en préfecture le 18/12/2020

DDB2020_018

Reçu en préfecture le 18/12/2020

SLOV

Affiché le

ID : 024-200040392-20201210-DDB2020_018-DE

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu la délibération du 16 juillet 2020 par laquelle le conseil communautaire délégue 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 Mésolia, propriétaire de 398 logements sociaux (155 logements collectifs et 243 logements individuels) sur le Grand Périgueux , pour signer leur CUS 2019-2025.

Considérant que la CUS de Mésolia , jointe en annexe, s'axe autour de 3 grands enjeux :

- leur politique patrimoniale,
- leur politique sociale et leurs engagements en matière de gestion sociale,
- leur politique en matière de qualité de service

A- La politique patrimoniale de Mésolia

Que la politique patrimoniale de Mésolia se décline dans un plan d'actions regroupées en 3 grands axes : les interventions sur le parc existant, le plan de vente des logements sociaux et le développement de l'offre locative neuve.

Qu'en ce qui concerne les interventions sur le parc existant, Mésolia souhaite, sur la période de leur CUS, réhabiliter 3.000 logements (travaux de gros entretien, réhabilitation thermique et technique, remplacements de composants) au sein de la totalité de son parc.

Que la cible prioritaire de l'amélioration du parc de logements sont ceux dont les DPE sont classés en E, F et G : Il n'y a pas de logements classés en DPE F et G sur le territoire du Grand Périgueux.

Considérant qu'au delà de sa CUS, Mésolia s'engage, sur la durée du Plan Stratégique pour le Patrimoine (PSP 2019-2028) à traiter la totalité des logements collectifs dans un état de dégradation tendre vers l'étiquette C : sur Le Grand Périgueux, sur les 398 logements au 31/12/2019, 23 % avaient une étiquette E correspondant aux logements tout électrique, soit 92 logements. Sont visés par ces projets de rénovation thermique 52 logements collectifs (résidence Blériot à Coulounieix Chamiers, résidence La Balme 1 à Boulazac et la résidence hôtelière à Savignac).

Que les autres logements classés E sont des logements individuels : ils ne semblent pas visés dans le plan de rénovation énergétique de Mésolia.

Que par contre d'autres travaux sont prévus sur plusieurs résidences dans le PSP de Mésolia:

- face aux risques d'obsolescence, des travaux techniques et thermiques seront engagés sur les résidences Fayards à Agonac ,
- face aux risques de déqualification, des travaux de gros entretien seront programmés sur la résidence La Hameau de plaisir à Savignac les Eglises et la résidence au Bourg de Val de Louyre et Caudeau ,
- face aux enjeux d'entretien, des travaux sont également programmés sur la résidence Agora 1 et 2 à Boulazac Isle Manoire

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 délégué). Actuellement Mésolia a d'ores et déjà plusieurs logements en vente sur le Grand Périgueux avec 2 résidences en vente sur Boulazac Isle Manoire (4 logements sur une résidence à Atur, et 11 logements sur la résidence Mariscou à Boulazac) et 10 logements à Champevinel, cette dernière commune étant potentiellement concernée par des obligations SRU dans les années à venir.

Considérant que Mésolia a par ailleurs répondu en 2018 à l'appel à manifestation d'intérêt de l'Organisme National de Vente d'Action Logement (ONV) en proposant 119 logements supplémentaires à la vente en Dordogne.

Que Mésolia, a pour l'instant suspendu ses négociations avec l'ONV, mais ces 119 logements à la vente figurent bien dans la CUS sans précisions sur leur localisation.

Que Mésolia décline également sa politique de production nouvelle de logements sociaux dans sa CUS et souhaite maintenir son rythme de production actuel jusqu'en 2021 sur le Grand Périgueux , soit 30 logements par an.

Que L'impact de la réduction de loyer de solidarité pousse Mésolia à réduire de moitié son rythme de production à compter de 2022 sur l'agglomération.

Considérant que Les objectifs quantitatifs de Mésolia, sont donc de 135 logements locatifs sociaux neufs sur 6 ans sur le Grand Périgueux.

Que les objectifs qualitatifs de cette production neuve sont les suivants :

- recentrer la production sur des étapes typologies T1, T2 et T3 pour répondre à la demande,
- produire essentiellement sur les zones tendues, avec un effort sur les communes SRU,
- consacrer 40 % de la production avec des loyers les plus bas (PLAI), dont 10 % en PLAI adapté (pour les publics dits «spécifiques »),
- maîtriser la production issue des ventes en état futur d'achèvement(VEFA)
- produire des bâtiments économies en énergie et respectueux de l'environnement

Qu'il est par ailleurs noté que la Dordogne est un territoire à enjeux compte tenu du vieillissement de la population : une attention particulière est portée par Mésolia sur les logements en résidence

spécifique, notamment les logements pour personnes âgées, sans pour notre agglomération , mais un objectif de logements-foyers à ans sur la totalité du territoire.

Que Pour répondre également à cet enjeux , Mésolia a décidé :

- d'élaborer un cahier de prescriptions pouvant permettre à tout logement neuf d'évoluer dans le temps , sans surcoût d'adaptation, en adéquation avec l'avancée en âge de son occupant et sa potentielle perte d'autonomie,
- de privilégier l'adaptation du parc et la mise en réseau pérenne avec les partenaires fournisseurs de services .

Qu'enfin, Mésolia n'a fixé aucun objectif de logements en accession sociale dans sa CUS sur notre territoire.

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

Considérant qu'au fil des années, Mésolia constate sur la Dordogne que ses locataires (anciens et nouveaux entrants) sont «paupérisés» : En effet, en 2018, 44 % des locataires ont des revenus inférieurs à 40 % des plafonds HLM. Ce constat est un peu moins flagrant sur le Grand Périgueux avec 27 % des locataires qui sont dans cette catégorie de revenus.

Néanmoins, 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).

Que sur l'agglomération, 46 % des ménages locataires de Mésolia sont des familles composées de 1 ou 2 personnes. 60 % des titulaires de bail ont entre 30 et 60 ans, 20 % ont plus de 65 ans. Cette dernière proportion de locataires âgés est beaucoup plus importante en Dordogne que sur les autres territoires d'implantation de Mésolia.

Que Mesolia a attribué 136 logements en 2018 sur le Grand Périgueux(dont 40 T1 à Savignac les Eglises réservés aux étudiants de l'école hôtelière) , donc 96 logements familiaux. Ce bailleur a un taux de rotation sur le Grand Périgueux qui est de 20 %, bien supérieur à la moyenne constatée par les autres bailleurs sur notre agglomération. Néanmoins, il est à relativiser car la résidence dédiée aux étudiants de Savignac y est comptabilisée : hors ces logements spécifiques, le taux de rotation est de 12,1 %, dans la moyenne intercommunale. Le taux de vacance est de 6% , ce qui laisse à penser que le parc est attractif.

Que concernant les attributions aux ménages relevant du 1er quartile de revenus hors quartier politique de la ville, mésolia 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 des 2021. Il en va de même pour les publics reconnus prioritaires par l'État.

Qu'en terme de gestion sociale, Mésolia a de nombreux partenariats (essentiellement sur les appartements où son parc est le plus important, ou sur les quartiers prioritaires sur lesquels il a du parc). Mésolia, avec les représentants des locataires, a rédigé en 2019 un Plan de concertation locative et a mis en place des outils internes permettant la prévention des impayés, le suivi des demandes de mutation en faveur des parcours résidentiels .

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

C- La politique de qualité de service

Considérant que Mésolia a confié à un prestataire la conduite d'une enquête de satisfaction des locataires en 2016. Les résultats se sont montrés satisfaisants (les locataires se sont déclarés satisfaits de mésolia) mais des axes d'amélioration ont été notés par le cabinet en charge de l'enquête qui ont amené Mesolia à définir un plan d'action en matière de qualité de service :

rationalisation des canaux de communication avec les locataires : utilisation renforcée du Centre de relations Clientèle COO.PAIRS (accueil téléphonique, traitement des demandes, réponses aux sollicitations ...),

- création d'un extranet et mise à disposition d'une application spécifique,
- renforcement des agences de proximité,
- amélioration de l'entretien des parties communes,
- expérimentation pour une meilleure réactivité des entreprises chargées des interventions techniques : prise de rendez vous directe par les locataires via une plateforme dédiée,
- poursuite du travail partenarial avec les associations de locataires,
- renforcement de l'accompagnement des locataires « fragiles » (stratégie senior, accompagnement social en lien avec les partenaires (FSL, CCAS, 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 Mesolia 2019-2025, tout en ayant une vigilance particulière sur la rénovation du parc existant et sur les projets de vente de logements sociaux, notamment sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU
- Autorise le président à signer tout document y afférent

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 18/12/2020	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 18/12/2020	Périgueux, le 18/12/2020

Le Président,
Jacques AUZOU