

DELIBERATION DD2021_186

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	64
Votants	76
Pouvoirs	13

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 10 décembre 2021

LE 16 décembre 2021, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Mme Delphine LABAILS

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE DE PÉRIGORD HABITAT

PRESENTS :

M. AUDI, Mme BOUCAUD, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LACOSTE, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. GUILLEMET, M. DUCENE, M. RATIER, Mme TOULAT, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYAS, M. PIERRE NADAL, M. BELLOTEAU, M. LAGUIONIE, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. CAREME, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. GASCHARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, Mme CELERIER, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. AUZOU, M. LARENAUDIE, M. REYNET, M. VIROL, Mme DUPEYRAT, M. ROLLAND

POUVOIR(S) :

M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADIS
M. COURNIL donne pouvoir à M. PASSERIEUX
M DENIS donne pouvoir à M. NOYER
Mme ROUX donne pouvoir à M. DUCENE
M. MALLET donne pouvoir à M. GUILLEMET
M. CHANSARD donne pouvoir à M. JAUBERTIE
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à M. CIPIERRE
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. SUDREAU
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. CIPIERRE
M. NARDOU donne pouvoir à Mme CHABREYROU
Mme COURAULT donne pouvoir à M. MARSAC
Mme FRANCESINI donne pouvoir à M. VADILLO
Mme LANDON donne pouvoir à M. PALEM

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE DE PÉRIGORD HABITAT

Vu le code général des collectivités territoriales.

Considérant que par délibération du 22 juin 2017, La communauté d'agglomération du Grand Périgueux a décidé de s'engager aux côtés des bailleurs sociaux et de l'État dans la démarche de Conventionnement d'Utilité Sociale (CUS) de 6 ans, 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 chaque 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 le Grand Périgueux est aujourd'hui sollicité par Périgord Habitat, propriétaire de 9.482 logements sur le département (9.082 logements familiaux et 400 équivalent logements en gendarmerie ou établissements).

Que c'est un bailleur important sur l'agglomération du Grand Périgueux, avec 57,8% du parc total de l'office : cela représente **5.482 logements sur l'agglomération du Grand Périgueux**, situés :

- à 93 % sur les 5 communes concernées par la loi SRU (4.786 logements) ;
- à 38,5 % en quartiers de la politique de la ville (2.113 logements) : 984 en quartiers prioritaires (Chamiers, Boucle de l'Isle), 423 en quartiers de veille active (Gare, Hauts d'Agora) et 706 sur des territoires fragilisés (Mondoux, Pagot).

Considérant que sur le Grand Périgueux, 42 % des logements familiaux sont des T3 et près de 38 % sont des logements de grande taille (T4 et plus), correspondant aux structures d'occupation plus familiales des années 1960-1970-1980, avec des niveaux de loyers souvent très bas (inférieurs à 5 €/m²).

Que Périgord Habitat confirme, via sa CUS, **une occupation « très sociale » marquée**, et elle est accentuée par les nouveaux entrants. En effet :

- 72 % de ses locataires ont des ressources inférieures au seuil du logement social PLUS ; ce chiffre passe à 81 % pour les nouveaux entrants.
- 43 % de ses locataires sont des personnes seules et 30 % sont des familles monoparentales (44 % pour les nouveaux entrants).
- Les personnes de plus de 50 ans représentent 56 % des locataires (25 % ont plus de 60 ans)
- Les personnes sans emploi représentent 35 % des locataires (48 % des nouveaux entrants)
- Les personnes retraitées sont 27 % des locataires (pour seulement 8 % des nouveaux entrants).

Que la CUS de Périgord Habitat présente la plupart des éléments à l'échelle départementale, sans déclinaison détaillée à l'échelle du Grand Périgueux (hors réhabilitation), ce qui ne permet pas d'évaluer précisément la bonne prise compte des objectifs de notre Plan Local de l'Habitat (PLH).

Considérant que la CUS de Périgord Habitat s'articule autour de 3 grandes orientations stratégiques, résumées ci- après.

1/ La Politique Patrimoniale

Que la politique patrimoniale de l'office est déclinée en 3 grands axes : développement de l'offre nouvelle et la politique de vente et d'accueil. Le service rendu est également abordée dans cet axe

Qu'en matière de politique d'entretien du parc existant :

Les objectifs sont de maintenir une offre attractive, de rénover énergétiquement le parc afin d'améliorer le confort des locataires et contenir leur facture énergétique et d'adapter les logements aux spécificités du public accueilli (personnes âgées, mobilité réduite, etc.).

Que le plan d'action amélioration du patrimoine est décliné en plusieurs enjeux avec un nombre de logement visés :

Enjeux techniques	Nombre de logements
Réhabilitation	608
Renouvellement Urbain	662
Entretien du patrimoine / PEP	5 398
Plan d'entretien du Patrimoine + résidentialisation	1 099
Attente (hors gestion)	11
Désengagement / vente	244
Désengagement/ Démolition	110
Plan d'entretien du Patrimoine 2030	1 323

Considérant qu'à l'échelle départementale, le recensement des besoins de travaux fait ressortir un arbitrage d'engagement à hauteur de 61 M€ sur les 10 prochaines années.

Que sur le Grand Périgueux, 3.631 logements sont concernés par le Plan d'Entretien du Patrimoine pour 19,4 M€ de travaux envisagés (cf. cartes page suivante).

Que sont comptabilisés ceux visés par des programmes de renouvellement urbains (ANRU et hors ANRU) détaillés ci-après.

Nom du groupe	Structure	Nombre de lots	Nombre de logement demolis	Nombre de logements reconstruits
Cité Jean Moulin (NPNRU)	individuel	65	65	49
Bât Ebis Eter (NPNRU)	collectif	64	32	0
Ensemble Romain Rolland(NPNRU)	collectif	134	104	0
Les Hauts d'Agora	collectif et individuel	180	86	0
4 pavillons Combe des Dames	individuel	4	4	8
Cité Abbé Pierre (pavillons)	individuel	16	16	30
Les Mondoux	collectif	144	72/96	40

Que sont également visés par des programmes de réhabilitations lourdes (dont rénovation énergétique), les 120 logements figurant sur la carte de droite.

Cet engagement se matérialise à hauteur de 15 M€ / an, soit 150 M€ sur 10 ans.
Habitat vise 40 % de logements en PLUS et 60 % de logements en PLA

Que la CUS précise que l'office est prêt à développer des projets :

- en accession sociale, sans en préciser le nombre, sur du foncier déjà en sa propriété, ou sur des terrains communaux porteurs de ce type de projets ou encore en complément de programmes locatifs dans les secteurs tendus.
- Via une **future filiale spécifique dédiée au logement senior** pour aller plus loin que les premiers logements adaptés aux personnes âgées lancés sur le précédent PSP.

Considérant que dans le domaine de la vente et l'accession à la propriété, le plan de vente compte 244 logements à ce jour avec un rythme visé de 15 ventes par an de logements ordinaires à l'échelle du département. Pour le Grand Périgueux, 13 logements et 1 terrain à bâtir sont en vente (Coderc à Périgueux, ex gendarmerie de St Pierre de Chignac, G. de Gaulle à Vergt, La Somme et rue des loisirs à Boulazac et 1 terrain aux Pinots à Trélissac) .

Qu'enfin, concernant l'État du service rendu, une catégorisation du parc de Périgord Habitat a été faite allant de A (très bon service rendu) à E (faible état du service rendu).

Qu'à l'échelle départementale : 16 % du parc est en classe A , 37 % en B , 34 % en C, 12 % en D et 0,4 % en E (aucun logement en E sur le Grand Périgueux) .

Que la CUS démontre qu'il existe une vraie corrélation entre l'ancienneté du parc et l'état du service rendu ; plus le logement est ancien, moins l'état du service rendu correspond aux attendus de confort et d'attractivité contemporains. Cet état de service rendu se dégrade notamment sur les quartiers politique de la ville : seulement 6 % sont classés A , et 66 % sont en C et D. Périgord Habitat estime qu'avec l'achèvement des opérations de renouvellement urbain et l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataire, cette classification devrait évoluer de manière positive.

2/ La Politique sociale

Considérant que les 4 engagements de Périgord Habitat dans la CUS portent sur l'occupation sociale et la politique d'attribution, la lutte contre la vacance, la maîtrise des impayés et la politique des loyers.

Que plus particulièrement concernant le respect de la mixité sociale : Périgord Habitat dispose d'un indicateur d'occupation sociale qui permet de repérer un certain nombre de résidences « en déséquilibre » ou en « vigilance ». Sur le Grand Périgueux ces résidences sont les suivantes :

Libellé Résidence	TERRITOIRES	EPCI	COMMUNES	QPV
GRENADIERE TOUR PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	
RUE SIEGFRIED PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	
GOUR DE L'ARCHE 40 LOGTS PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	QPV
42 CHEMIN DE SALTGOURDE PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	QPV
LE HAMEAU DES MONDOUX 1 PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	Terr. Fragilisés
LE TOULON PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	QPV
LE HAMEAU DES MONDOUX 2 PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	Terr. Fragilisés
CHARNAY FRACHET 1 PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	Terr. Fragilisés
LE TOULON 3 PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	QPV
VELODROME PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	
GAY-LUSSAC 1 PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	
RUE POZZI 2 PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	
100 COMBE DES DAMES PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	
FONTCROZE II PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	QPV
RUE LOUIS BLANC PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	Qva
Libellé Résidence	TERRITOIRES	EPCI	COMMUNES	QPV
PAGOT A ET B COULOUNIEUX	TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	COULOUNIEUX-CHAMIERES	Terr. Fragilisés
BAT D CHAMIERES COULOUNIEUX-CHAMIERES	TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	COULOUNIEUX-CHAMIERES	QPV
BAT E CHAMIERES COULOUNIEUX-CHAMIERES	TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	COULOUNIEUX-CHAMIERES	QPV
BAT F F BIS CHAMIERES COULOUNIEUX-CHAMIERES	TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	COULOUNIEUX-CHAMIERES	QPV
LES HAUTS D'AGORA BOULAZAC ISLE MANOIRE	TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	BOULAZAC ISLE MANOIRE	Qva
P.S.R CHAMIERES COULOUNIEUX-CHAMIERES	TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	COULOUNIEUX-CHAMIERES	QPV
RUE DES ECOLES NOTRE DAME DE SANILHAC	TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	NOTRE DAME DE SANILHAC	

Que la CUS souhaite donc viser, un meilleur équilibre social sur ces résidences, en lien avec les commissions d'attributions des logements.

Considérant que Périgord Habitat s'engage par ailleurs à respecter les engagements déclinés dans la Convention Intercommunale d'Attribution du Grand Périgueux même s'il est à noter que l'objectif de 25 % des attributions hors quartier politique prioritaire de la ville à des ménages relevant du 1^{er} quartile de revenus (7.488 €) n'est pas atteint en 2020 (22,45%).

Qu'il est également à noter qu'en 2020, Périgord Habitat a enregistré 766 refus de proposition de logements (46 % des propositions), dont 354 sur le Grand Périgueux. Un travail de qualification de ces refus a été mené : 13 % refusent par rapport à l'environnement du logement, près de 10 % ne veulent qu'un logement individuel, 17% refusent car le logement pose un problème dans sa configuration ou qu'il est trop petit, etc.

Que dans cette partie de la CUS est également abordée la problématique de lutte contre la vacance, avec 8,01 % de taux de vacance (727 logements au 31/12/2020). Les causes principales sont liées aux démolitions (272 logements) et à la vacance avant remise en location (159 logements). Le plan d'action de Périgord Habitat vise à atteindre 5 % de vacance, voire à tendre vers 4 % (hors renouvellement urbain).

Que l'objectif est de mobiliser un traitement technique pour réduire les délais de remise en location, de fiabiliser les demandes de logements (pour éviter les refus) et de développer des partenariats pour relouer (communes, Action Logement, État, baux glissants) .

Que pour ce faire, Périgord Habitat a aussi procédé au repérage territorialisé des résidences touchées par la vacance afin d'y porter une vigilance particulière:

PERIGUEUX	PH.1013	GOUR DE L'ARCHE 40 LOGTS	Collectifs	40		
PERIGUEUX	PH.1014	GOUR DE L'ARCHE 20 P.S.R	Collectifs	20		
PERIGUEUX	PH.1018	42 CHEMIN DE SALTGOURDE	Collectifs	40		
PERIGUEUX	PH.1025	LE TOULON	Collectifs	50	QPV	QPV Boucle de l'Isle
PERIGUEUX	PH.1030	CHARNAY FRACHET 1	Collectifs	80	Terr. Fragilisés	TF Pgx St G / Les Mondoux
PERIGUEUX	PH.1035	LE TOULON 2	Collectifs	30	QPV	QPV Boucle de l'Isle
PERIGUEUX	PH.1037	LE TOULON 3	Collectifs	40	QPV	QPV Boucle de l'Isle
PERIGUEUX	PH.1042	GAY-LUSSAC 1	Collectifs	60		
PERIGUEUX	PH.1043	CHEMIN DES FEUTRES DU TOULON	Collectifs	44	Qva	QVA Grd Pgx Ouest
PERIGUEUX	PH.1051	ROUTE D'AGONAC	Collectifs	42	Qva	QVA Grd Pgx Ouest
PERIGUEUX	PH.1075	CHARNAY-FRACHET 2	Collectifs	67	Terr. Fragilisés	TF Pgx St G / Les Mondoux
PERIGUEUX	PH.1077	RUE DES CHAUDRONNIERS	Collectifs	45	Terr. Fragilisés	TF Pgx St G / Les Mondoux
BOULAZAC	PH.1024	LES HAUTS D'AGORA	Collectifs et Individuels	180	Qva	QVA Boulezac les Hauts d'Agora
COULOUNIEIX-CHAMIERIS	PH.0097	PAGOT A et B	Collectifs	60	Terr. Fragilisés	TF Cx-Chamiers Pagot
COULOUNIEIX-CHAMIERIS	PH.0142	PAGOT C	Collectifs	80	Terr. Fragilisés	TF Cx-Chamiers Pagot
COULOUNIEIX-CHAMIERIS	PH.0161	PAGOT D	Collectifs	80	Terr. Fragilisés	TF Cx-Chamiers Pagot
COULOUNIEIX-CHAMIERIS	PH.0172	PAGOT E	Collectifs	24	Terr. Fragilisés	TF Cx-Chamiers Pagot
COULOUNIEIX-CHAMIERIS	PH.0819	BÂT DES INSTITUTEURS	Collectifs	9	QPV	QPV Chamiers
COULOUNIEIX-CHAMIERIS	PH.0422	CHARLES DE GAULLE	Collectifs	9		
COULOUNIEIX-CHAMIERIS	PH.1009	CITE JEAN MOULIN CHAMIERIS	Individuels	65	QPV	QPV Chamiers
COULOUNIEIX-CHAMIERIS	PH.1010	BAT D CHAMIERIS	Collectifs	64	QPV	QPV Chamiers
COULOUNIEIX-CHAMIERIS	PH.1012	BAT E CHAMIERIS	Collectifs	60	QPV	QPV Chamiers
COULOUNIEIX-CHAMIERIS	PH.1015	BAT E BIS ET TER CHAMIERIS	Collectifs	64	QPV	QPV Chamiers
COULOUNIEIX-CHAMIERIS	PH.1020	BAT F F BIS CHAMIERIS	Collectifs	126	QPV	QPV Chamiers
COULOUNIEIX-CHAMIERIS	PH.1032	P.S.R CHAMIERIS	Collectifs	50	QPV	QPV Chamiers
COULOUNIEIX-CHAMIERIS	PH.1130	ENSEMBLE ROMAIN ROLLAND	Collectifs	184	QPV	QPV Chamiers
LA DOUZE	PH.0209	LE BREUIL	Individuels	6		
SANILHAC	PH.1088	RUE DES ECOLES	Collectifs	87		
SANILHAC	PH.1137	ROUTE DE BERGERAC	Collectifs	4		
SORGES	PH.0291	JEAN GENESTE 2	Individuels	2		
VALDELOUYRE ET CAUDEAU	PH.0697	RESIDENCE ALVERENA	collectifs	6		

Considérant que la maîtrise des impayés est un enjeu fort pour l'office, avec 3.824 locataires en impayés pour plus de 6M€ de dettes. Le plan d'action en la matière s'axe autour d'une nouvelle organisation au sein de l'office, la mise en place d'outils de suivi et de pilotage, des actions de prévention des impayés, la mise en place d'une procédure contentieuse.

Qu'en matière de politique des loyers, Périgord Habitat ne s'engage pas dans sa CUS dans la mise en place de la Nouvelle Politique des Loyers mais, dans la mesure où les niveaux de loyers pratiqués sont inférieurs aux montants plafonds, l'office continuera à déployer une stratégie d'ajustement des loyers dans le respect des plafonds de la convention APL.

3/ La Politique Qualité de service rendu

Considérant que selon l'enquête de satisfaction menée en 2019 par Dordogne Habitat et Grand Périgord Habitat, la satisfaction globale des locataires serait supérieure à 83 %.

Que les engagements de Périgord Habitat dans la CUS sont :

- la gestion efficace des réclamations (meilleure information et respect des délais d'interventions)
- l'homogénéité d'appréciation des travaux de relocation et l'optimisation du contrat de robinetterie,
- l'amélioration de la satisfaction sur l'entretien et la propreté des parties communes et des abords,
- le renforcement des actions de communication, de concertation et de médiation

Que l'office s'appuiera pour cela sur ses agences, ses services techniques, sa mission de médiation sociale et de gestion urbaine de proximité, ses agents polyvalents de proximité, la création d'une mission d'animation et de concertation locative, et le déploiement du digital au service des locataires.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Approuve la Convention d'Utilité sociale de Périgord Habitat en apportant une attention particulière sur :
 - l'adaptation systématique des logements à la perte d'autonomie de leurs locataires âgés et les propositions de Périgord Habitat, mais aussi l'intérêt du projet de création d'une « filiale » sur le logement des seniors, qui correspondraient à nos attentes ;

- la qualité du service rendu aux locataires, notamment et de délais d'intervention suite aux réclamations
 - la prise en compte dans la stratégie de l'office des demandes des locataires pour des travaux à l'intérieur des logements, en mobilisant notamment l'aide spécifique de 500.000 € par an accordée par Le Grand Périgueux
 - la nécessité de territorialiser les objectifs de production, dans le respect des objectifs fixés dans le PLH, à la fois sur la mixité sociale et l'équilibre territorial
- Autorise le président à signer la Convention d'Utilité Sociale de Périgord Habitat et tout autre document y afférent

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 24/12/2021	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 24/12/2021	Périgueux, le 24/12/2021
	Le Président, Jacques AUZOU