

DELIBERATION DD2021_163

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 19 novembre 2021

LE 25 novembre 2021, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de
M. Jacques AUZOU

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	44
Votants	61
Pouvoirs	17

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE DE NOALIS

PRESENTS :

M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, Mme ROUX, Mme TOULAT, M. CHANTEGREIL, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, Mme DUPEYRAT, M. MARTY, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. CHANSARD, M. BELLOTEAU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. CAREME, Mme COURAULT, Mme FAVARD, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme CELERIER, M. PALEM, M. VADILLO

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. AUDI, Mme BOUCAUD, M. CIPIERRE, M. CURNIL, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. LE MAO, M. PROTANO, M. REYNET, M. TALLET, M. GUILLEMET, M. MALLET, M. PIERRE NADAL, Mme ESCLAFFER, M. GUILLEMOT, Mme SARLANDE, M. BARROUX, M. GASCHARD, M. MARSAC, Mme LANDON, Mme DUVERNEUIL, M. CHAPOUL

POUVOIR(S) :

M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADES
Mme LABAILS donne pouvoir à Mme MARCHAND
Mme SALINIER donne pouvoir à Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS
Mme SALOMON donne pouvoir à Mme GONTHIER
M. FOUCHIER donne pouvoir à M. LEGAY
M. DUCENE donne pouvoir à M. SUDREAU
M. RATIER donne pouvoir à M. SUDREAU
M. SERRE donne pouvoir à Mme DUPEYRAT
M. BIDAUD donne pouvoir à Mme ARNAUD
M. NARDOU donne pouvoir à M. MOTARD
M. DELCROS donne pouvoir à Mme MARCHAND
Mme DOAT donne pouvoir à M. BOURGEOIS
Mme FRANCESINI donne pouvoir à M. CAREME
M. NOYER donne pouvoir à M. JAUBERTIE
Mme DUPUY donne pouvoir à M. AMELIN
M. LAVITOLA donne pouvoir à M. CAREME
Mme REYS donne pouvoir à M. VADILLO

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE DE NOALIS

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 Noalis, propriétaire de 9290 logements familiaux et 509 logements -foyers (en Charentes, Charentes-Maritimes, Gironde, Haute-Vienne et Corrèze).

Considérant qu'au moment du lancement de leur CUS, Noalis ne possédait aucun logement sur la Dordogne mais depuis plusieurs projets sont en cours sur le Grand Périgueux. C'est pourquoi aucun indicateur n'est présenté sur notre territoire. Les chiffres clés de Noalis sont annexés au présent rapport.

Que la CUS de Noalis s'articule autour de 3 grandes orientations stratégiques, résumées ci- après .

1/ La Politique Patrimoniale et d'investissement

Considérant qu'en matière de production, les orientations sont :

- d'accompagner les projets de renouvellement urbain dans les quartiers : c'est le cas sur Chamiers où Noalis a été désigné comme opérateur d'Action Logement pour diversifier l'offre locative ;
- d'intervenir sur les programmes Action Cœur de Ville : c'est le cas sur Périgueux avec plusieurs opérations en acquisition amélioration (ex. ancien Foyer des Jeunes Travailleurs, ancien plateau d'Orange, etc.) ;
- d'accompagner les agglomérations dont les villes sont soumises à des contraintes SRU : c'est le cas sur Trélissac où plusieurs agréments ont été délivrés à Noalis pour des opérations de logements sociaux ;
- de décliner des exigences techniques et environnementales (aménagement et construction durables, gestion des déchets, geste éco-citoyens des locataires, etc.).

Que les orientations sont de produire de façon mixte (50 % en maîtrise d'ouvrage directe, 50 % en VEFA), avec un souci de performance énergétique accrue, et en réponse à des besoins spécifiques (jeunes actifs, publics seniors et public en précarité avec un développement de logements en PLAI).

Que Noalis a analysé le potentiel de développement du locatif social sur 98 communes (essentiellement SRU ou potentielles SRU) dans 6 départements, dont la Dordogne. Il en ressort, comme indiqué sur la carte ci-dessous, 5 communes considérées à fort potentiel de développement et 4 communes à potentiel plus faible ou modéré, ce qui n'empêche pas Noalis d'y programmer des opérations (exemple Trélissac).



Considérant que sur la durée de son PSP 2021-2030, Noalis projette de construire 390 logements par an dont 40 en accession à la propriété, avec un tiers de ces objectifs sur la Dordogne et la Corrèze.

Qu'il est prévu :

- 28 logements en moyenne par an sur le Grand Périgueux pour atteindre 170 logements sur la période 2021-2026, avec une répartition de 60 PLAI (35%), 85 PLUS (50%) et 25 PLS (15%).
- 60 logements-foyers sur le département de la Dordogne à échéance 2026. Rien n'est spécifié à l'échelle des EPCI, mais la future résidence jeunes actifs Yellome (ex FJT) entrera dans cette catégorie.
- 4 logements en accession sociale (PSLA) sur Trélissac, et des possibilités évoquées sur les quartiers en renouvellement urbain pour diversifier l'offre.

Analyse des orientations de la production de Noalis au regard de notre PLH Durable :

Considérant que cette répartition est plutôt conforme aux orientations du PLH durable du Grand Périgueux, même s'il serait préférable de produire un peu plus de PLAI pour atteindre notre objectif de 40 % et un peu moins de PLS (loyers les plus élevés ne correspondant pas aux revenus des ménages) pour descendre à 10 %.

Que Noalis étant rattaché à Action Logement, la CUS précise que l'offre nouvelle devra répondre aux besoins des salariés, en axant l'offre sur des pavillons ou des petits collectifs. Les projets concernant les jeunes actifs ou l'accession sociale à la propriété correspondent aux besoins du territoire. Quelques logements en PLAI adaptés pourront utilement être proposés en fonction des opérations.

En matière d'interventions sur le parc existant :

Que sur la période de la CUS, Noalis projette de réhabiliter 1 269 logements dans le but de redonner de l'attractivité à son parc (reconfiguration des typologies, travaux à l'intérieur des logements, adaptation des logements en rez-de chaussée, etc.) et d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments (éradication des étiquettes E, F, G d'ici 3 ans et des étiquettes D d'ici 10 ans) => *Noalis n'ayant pas de parc sur notre territoire, aucune réhabilitation n'est inscrite dans leur CUS.*

En matière de plan de vente aux occupants :

Que l'objectif est de porter la vente à 1,6 % du parc cessible, soit 92 logements par an => *Noalis n'ayant pas de parc sur notre territoire, aucune vente n'est fléchée sur l'agglomération du Grand Périgueux.*

2/ La politique de Noalis en matière de qualité du service rendu aux locataires

Considérant que selon la dernière enquête de satisfaction menée par Noalis auprès des locataires (87,4 % des locataires sont satisfaits. Noalis possède des logements en Haute-Vienne notamment). Dans ce cadre, il bénéficie d'un abattement de la TFPB en contrepartie :

- d'un renforcement de la présence de personnel de proximité;
- de la gestion des encombrants,
- de dotations financières aux associations de locataires et de mise à disposition de locaux,
- de soutien aux actions favorisant le vivre-ensemble (ex : sensibilisation des locataires sur le respect des espaces communs en amont d'opération de résidentialisation)
- de renforcement des moyens de gestion (remise en état, nettoyage des parties communes...)

Que les engagements de Noalis dans la CUS pour améliorer l'entretien et la gestion portent sur :

- La modernisation des dispositifs de communication et de la relation organismes/locataires : numéro unique d'accueil téléphonique, adresse mail générique, numéro dédié et e-mail générique dédié à la gestion locative, mise en place d'un extranet locataire permettant notamment d'envoyer des notifications personnalisées aux locataires, traiter des réclamations techniques en ligne, etc.
- L'amélioration du traitement et du suivi des réclamations et réparations locatives : numéro d'appel dédié à la gestion des problèmes techniques, mise en place de procédures de contrôle de la propreté des bâtiments et des logements (avant toute relocation), dispositif de suivi des contrats d'entretien.
- La prévention des impayés et lutte contre les expulsions : Noalis souhaite maintenir un taux d'impayés inférieur à 6,60 % en année pleine. Pour ce faire, Noalis souhaite notamment développer un pôle social au sein de son service recouvrement, activer une procédure interne de mutation économique et poursuivre ses partenariats avec les instances locales concernées.

3/ La politique sociale de Noalis

La politique d'attribution :

Considérant qu'à ce jour Noalis n'a pas atteint ses objectifs d'attributions liés à la loi Égalité et Citoyenneté : néanmoins, engagement est pris dans la CUS de poursuivre ses efforts pour atteindre les objectifs fixés dans les Convention Intercommunales d'Attributions (CIA) ou 25 % attributions envers les ménages du 1er quartile hors QPV. Sur ce point la CUS ne donne des indicateurs que sur les territoires accueillant d'ores et déjà du parc de Noalis : La CIA du Grand Périgueux n'est donc pas mentionnée . Noalis travaille également avec les réservataires (État pour le public prioritaire, Action Logement et les collectivités) dans l'attribution de ses logements.

Que concernant l'accueil de publics spécifiques, Noalis gère déjà plusieurs résidence Yellome pour les étudiants et les jeunes actifs et souhaite continuer à développer ce type d'opérations. Pour les seniors et les personnes à mobilité réduite, outre l'intégration de cette problématique dans le PSP, Noalis participe également à des projets d'habitat inclusif (ex : Maison intergénérationnelle « A.I.M.E.R » à Limoges). Enfin, pour les ménages les plus fragiles, Noalis réalise de l'intermédiation locative avec les acteurs de l'accompagnement vers et dans le logement.

La politique des loyers :

Que Noalis veille à continuer à rechercher un équilibre économique et social dans la fixation des hausses de loyers. Mais chaque année les loyers sont augmentés selon l'Indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année précédente, dans la limite du plafond de loyer des conventions (sauf pour les locataires présents en cas de réhabilitation).

Les engagements pris en faveur d'une concertation avec les locataires

Qu'un Plan de Concertation Locative a été signée en 2019. Il est prévu de renforcer la communication, en interne et à l'externe, mettant en valeur les travaux du conseil de concertation locative (CCL), travailler plus en amont avec les locataires sur le traitement de leurs problématiques (maîtrise des charges, travaux d'amélioration, grilles de vétusté, gestion des encombrants...), etc.

La politique de fluidification des parcours résidentiels :

Considérant qu'au delà de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, Noalis requalifie certaines de résidences quand la taille des logements ne correspond plus aux besoins des habitants : transformation de grands logements en petits logements ou inversement.

Que pour que loyer soit adapté à l'évolution du ménage locataire, Noalis peut appliquer ponctuellement une baisse de loyer ou le transfert vers un autre logement. Les indicateurs de mutations dans la CUS ne concernent que le parc existant : entre 100 et 125 mutations internes annuelles.

Que la CUS fait mention également de la bourse d'échanges de logement en Gironde et la Charte qualité de service d'Action logement qui prévoit des engagements pour faciliter la mobilité professionnelle au sein du parc Action Logement immobilier ce qui génère des interactions entre les ESH du groupe au sujet des mutations.

Que Noalis promeut également la vente aux occupants dans le cadre de la vente de patrimoine ainsi que l'accession sociale à travers ses opérations en accession (terrains à bâtir, PSLA, ...) .

Qu'enfin Noalis fait état de ses engagements en matière de relogement des ménages relevant d'opérations ANRU. Sur ce dernier point, il n'est encore fait mention dans la CUS que des territoires accueillant du parc de Noalis : de ce fait, il n'est pas fait mention de la charte inter bailleurs dans le cadre du relogement des ménages relevant du PNRU de Chamiers.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Approuve la Convention d'Utilité sociale de Noalis en apportant une attention particulière sur quatre points :
 - la programmation de Noalis doit mieux correspondre aux besoins des habitants (40 % de PLAI et 10 % de PLS) en conformité avec le PLH Durable du Grand Périgueux,
 - le vieillissement de la population est une réalité sur notre territoire et les propositions de Noalis en matière d'habitat adapté voire inclusif correspondent à nos attentes ;
 - Noalis devra prendre en compte la Convention Intercommunale d'Attribution des logements sociaux du Grand Périgueux et les objectifs de mixité sociale dans ses attributions ;
 - il serait souhaité que Noalis puisse être associé à la charte inter-bailleurs signée dans le cadre du relogement des ménages concernés par le NPNRU de Chamiers.
- Autorise le président à signer la Convention d'Utilité Sociale de Noalis et tout autre document y afférent

Adoptée à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 07/12/2021

Reçu en préfecture le 07/12/2021

DD2021_163

Affiché le

SLOW

ID : 024-200040392-20211125-DD2021_163-DE

Délibération publiée le 07/12/2021	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 07/12/2021	Périgueux, le 07/12/2021
	Le Président, Jacques AUZOU

Le Président,
Jacques AUZOU

