

DELIBERATION DD2021_164

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

OPÉRATEUR NATIONAL DE VENTE - CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE 2020-2025

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

OPÉRATEUR NATIONAL DE VENTE - CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE

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 au côtés des bailleurs sociaux et de l'État dans leurs démarches de Conventions d'Utilité Sociale (CUS), à la condition impérative que ces documents intègrent les objectifs du PLH Durable et de la Convention Intercommunale d'Attribution des logements sociaux du Grand Périgueux.

Que nous sommes aujourd'hui sollicités par l'Opérateur National de Vente (ONV) des logements sociaux. Cette société, créée en 2019, est rattachée au groupe Action logement dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Elan. Ouverte à tous les organismes de logement social, elle a pour mission de :

- favoriser l'accès social à la propriété des ménages modestes, en les accompagnant dans le montage de leur projet d'acquisition du logement social où ils vivent, et en les sécurisant tout au long de leur démarches ;
- proposer aux bailleurs sociaux volontaires d'atteindre leurs objectifs en matière de vente de leur parc, sans avoir besoin en interne d'équipes spécifiques de commercialisation, en récupérant par anticipation les fonds issus de la vente et ainsi pouvoir procéder à de nouveaux investissements.

Qu'au 31 décembre 2020, l'ONV a ainsi acquis 3.249 logements sur l'hexagone, dont 193 en nouvelle Aquitaine et 49 logements à Périgueux – Rue Alsace Lorraine, résidence vendue par Domofrance en 2019. Aucune autre opération d'acquisition n'est en cours sur le territoire.

Que la plupart des biens acquis par l'ONV sont des logements collectifs, souvent anciens (de 20 à 40 ans) mais avec une étiquette énergétique globalement correcte (aucun bien en étiquette F ou G).

Qu'au regard de la mission particulière de l'Opérateur National de Vente, sa CUS ne se décline pas du tout à l'échelle de notre EPCI. Quatre axes sont détaillés dans les documents joints en annexe et résumés ci-après :

1- Sa stratégie patrimoniale de l'ONV et les grands équilibres financiers

Considérant que l'ONV souhaite :

- renforcer son caractère universel ouvert à tout organisme HLM en France, en mettant en place des Appels à Manifestations d'intérêt (AMI) par lesquels les bailleurs peuvent déposer leur projets de vente, mais aussi des conventions d'acquisitions pluriannuelles via les directions territoriales d'Action Logement service,
- renforcer les investissements sur les résidences acquises, pour sécuriser les ventes : l'ONV s'engage à proposer des logements ne comportant pas de grosses réparations dans les 5 ans suivant leur mise en copropriété, grâce à des travaux préalables qui facilitent leur commercialisation, limitent les risques de dégradation à venir, et diminuent les charges des futurs propriétaires occupants. Il s'agit de travaux de gros entretien, d'amélioration énergétique, d'embellissement des logements et des parties communes, de résidentialisation ou d'adaptation des logements.

Assurer l'équilibre financier de l'organisme :

Que l'ONV envisage l'acquisition de 40.000 logements en 10 ans, a région Ile de France (40 % du parc d'ici 2024), la fixation d'un montant moyen de travaux à 21 K€ TTC par logement), une décote du prix de vente aux occupants de 20 %, etc.

2- Les conditions d'acquisition des logements par les accédants

Que l'ONV souhaite faciliter et sécuriser l'accession sociale des locataires occupants par :

- une décote du prix pouvant aller jusqu'à -20 % de la valeur vénale libre (en fonction des ressources des locataires)
- une garantie de rachat du logement pendant 10 ans à hauteur de 80 % du prix de vente et garantie de relogement,
- un accompagnement personnalisé des accédants (sensibilisation / formation sur le statut de copropriétaire, mobilisations des financements, appui d'Action logement, etc.),
- information des locataires sur les opportunités d'achat et suivi de la satisfaction des locataires devenus propriétaires,
- engagement du bailleur-vendeur qui reste gestionnaire de la copropriété aux côtés de l'ONV.

3- Les engagements pour le maintien en bon état et l'entretien des immeubles acquis

Que les engagements dans la CUS de l'ONV portent principalement sur le maintien de la qualité des résidences acquises en lien avec les gestionnaires (bailleurs) et les syndicats, mais aussi le suivi de l'entretien des résidences par les gestionnaires (coûts d'entretien au logement, effectivité des contrôles réglementaires, taux de sinistres, demandes d'adaptation et d'accessibilité, délais de réalisation des travaux etc.).

4- Les engagements pour la qualité de service et la délégation de gestion associée

Que l'ONV s'engage, dans sa CUS, sur plusieurs points :

- le maintien de la qualité de service pour les locataires : le bail existant du locataire est maintenu et les bailleurs vendeurs assurent la continuité de gestion des résidences. Des enquêtes de satisfactions seront réalisées tous les 2 ans, suivies d'actions correctives ;
- des relations de qualité entre les parties prenantes : au delà du contrat de vente entre l'ONV et le bailleur vendeur, les engagements sont formalisés dans un protocole de coopération qui est soumis pour avis au Préfet de département avant signature ;
- la gestion pérenne des copropriétés : limitation des charges de copropriétés, mise en place d'une charte « syndic », accompagnement des locataires vers leur statut de nouveau copropriétaire, mise en place de dispositifs réglementaires si nécessaire. ;
- des outils de suivi de gestion de la résidence : suivi des taux de vacance, d'impayés, d'évolution des charges, de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, de la satisfaction des locataires, du montant moyen des investissements, de la consommation énergétique avant et après travaux, de la durée moyenne des travaux, de la représentation des copropriétaires aux assemblées, générales, etc.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Approuve la Convention d'Utilité Sociale 2020-2025 de l'Opération ayant une vigilance particulière sur les projets de vente de logements, notamment sur les communes du Grand Périgueux 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 07/12/2021	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 07/12/2021	Périgueux, le 07/12/2021
	Le Président, Jacques AUZOU

