

DELIBERATION DD2021_165

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 DOMOFRANCE

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 DOMOFRANCE

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 nous sommes aujourd'hui sollicités par Domofrance, propriétaire de 443 logements sociaux sur le Grand Périgueux, pour signer leur CUS 2021-2026.

Considérant que la CUS de Domofrance donne uniquement des indicateurs à l'échelle des EPCI et du Département.

Que sur les 443 logements de Domofrance, les locataires sont à 38 % des personnes seules. L'âge moyen des titulaires de baux est de 47 ans. 47 % sont bénéficiaires de l'APL et 37 % ont des revenus inférieurs à 40 % des plafonds de ressources PLUS.

Que le patrimoine de Domofrance a été segmenté selon deux critères imposés par la loi en matière de qualité de service rendu : l'attractivité commerciale de la résidence et son état technique.

Que sur le Grand Périgueux, la plupart des résidences de Domofrance sont classées A+ /T-, c'est à dire service rendu satisfaisant, état technique à améliorer (cf.détails dans le document joint « annexe 1 CUS Domofrance »).

Considérant que la CUS de Domofrance s'articule autour de **8 grandes orientations stratégiques**, couplées chacune à un programme d'actions. Il est présenté ci-après un résumé des ces points.

1/ La Politique Patrimoniale

En matière de réhabilitations

Considérant que les 38 745 logements que possède Domofrance sont majoritairement en très bon niveau de service rendu (81%). C'est donc sur les 19 % restants que les efforts du bailleurs vont se concentrer, avec des projets de réhabilitation, de démolition, ou encore de gros travaux d'entretien. Ainsi, Domofrance prévoit de réhabiliter 1200 logements par an en moyenne sur la période 2020-2029, dont 24 logements sur notre territoire (résidences Claveille, Les Forgerons et Gué de Barnabé à Périgueux).

Qu'il est à noter que lors des échanges sur la présentation de la CUS, Domofrance a été alerté sur plusieurs résidences, pourtant récentes, semblant nécessiter des travaux (résidence Seita, résidences Jeunes liées au Campus de la formation professionnelle, résidence rue des Forgerons, etc.).

Que concernant la performance énergétique, 69 % du parc de logements énergétiques A, B ou C. Domofrance prévoit d'éradiquer les logements pour atteindre 77 % du parc en étiquette A, B ou C à horizon 2026. Quatre logements sont concernés sur notre territoire pour une rénovation prévue en 2023.

Point de vigilance au regard de notre PLH :

Que Domofrance a la volonté de répondre aux enjeux de vieillissement en mettant en œuvre le « plan senior » par des bouquets de travaux facilitant le maintien à domicile des aînés (500 logements adaptés par an, en partenariat avec la Carsat Nouvelle Aquitaine).

Qu'or, il s'avère que la convention CARSAT ne recense malheureusement pas de patrimoine sur le département de la Dordogne alors que le vieillissement de la population est une donnée démographique particulièrement marquée sur notre territoire et un des enjeux de l'habitat de demain. Domofrance s'engage néanmoins à poursuivre sa politique en matière d'adaptation des logements aux seniors, après analyse des besoins exprimés par les locataires.

En matière de développement de l'offre

Considérant que les objectifs de production de Domofrance sont d'environ 2.100 équivalents logements par an qui se déclinent de la manière suivante :

- réalisation de macro-lots d'environ 350 équivalents logements,
- développement de l'offre locative nouvelle à hauteur de 1700 logements familiaux (dont 200 logements dédiés aux étudiants ou en résidences sociales),
- développement de l'accession sociale à hauteur de 300 logements par an.

Que cette stratégie vise en priorité la Gironde, Les Landes, La Charente Maritime, les Pyrénées Atlantiques et plus ponctuellement la Dordogne sur les zones les plus tendues (5% du développement de l'offre). Ainsi, à l'horizon 2026, 292 logements sociaux supplémentaires sont prévus sur le Grand Périgueux, répartis en 98 PLAI (33%) et 194 PLUS (77%).

Point de vigilance au regard de notre PLH :

Que cette répartition ne répond pas aux objectifs de PLH durable 2017 -2022 du Grand Périgueux de 40 % logements en PLAI (loyers sociaux les plus bas). En effet Domofrance ne prévoit que 33 % de PLAI dans sa production nouvelle, ce qui est en plutôt en décalage avec les revenus de la population. Par ailleurs aucun PLAI adapté n'est prévu sur le Grand Périgueux sur la durée de la CUS (logement avec accompagnement spécifique), ce qui ne permettra pas non plus de répondre à certains besoins spécifiques visés dans notre PLH.

Qu'enfin, l'attention de Domofrance a été attirée sur le manque de pertinence du développement d'opérations de logements sociaux trop importantes en nombre de logements sur un même site, sauf à mixer les produits dans une concertation locale préalable améliorée.

En matière de vente aux occupants

Considérant que Domofrance a identifié 5.987 logements à vendre sur la période 2021-2026, dont 68 sur le Grand Périgueux. Tous sont ciblés en vente HLM classique ou via l'Opérateur national de vente (ONV).

Point de vigilance au regard de notre PLH :

Que les logements devant être vendus se situent sur Périgueux (résidences Daumesnil 45 et Allée de Plan) et sur Coulounieix-Chamiers (Résidences les Clairières et Allée de Plan).

Qu'or, ces deux communes sont concernées par des projets de renouvellement urbain intégrant un nombre significatif de démolition de logements sociaux. Ces pertes, additionnées à des ventes de logements sociaux, peuvent affecter leur taux de logement social (notamment pour la commune de Coulounieix Chamiers). Il a été rappelé à Domofrance, lors de la présentation de la CUS l'importance de compenser la vente par de la production (en neuf, en acquisition amélioration, etc.).

2/ La qualité du service rendu aux locataires

La satisfaction client et la charte de service

Considérant qu'actuellement Domofrance s'engage, via une charte de service, « qualité » sur notamment la possibilité de bénéficier d'un entretien régulier du logement à travers un prestataire multi-services (article 6), sur l'aide à l'adaptation du logement des personnes âgées ou handicapées (article 9), et sur une intervention dans les 7 jours suivant l'enregistrement d'une réclamation (article 7).

Qu'une enquête de satisfaction menée en 2019 a montré globalement un très bon niveau de réactivité et de satisfaction qualité/prix.

Qu'un point faible a néanmoins été révélé sur la gestion des demandes exprimées par les locataires (seulement 54 % de satisfaction). En réponse, Domofrance a retenu plusieurs orientations :

- La création d'un Centre de relation client professionnalisant la réception des demandes (réception des flux téléphoniques, mails et formulaires centralisés, traçabilité des demandes, etc.)
- La création d'une direction d'exploitation, chargée notamment de coordonner l'ensemble des supports de la relation client : accueil physique en agence et bureaux de gestion, diffusion des nouveaux outils de proximité numérique...)
- La poursuite de la structuration d'une filière gestion de proximité dans chacune des agences de gestion.
- L'accentuation des contrôles qualité de nettoyage (association des habitants, ajustement des fréquences ou des prestations, mise en place de chantiers éducatifs, information, etc.)
- Le développement des enquêtes de satisfaction (rythme annuel au lieu de 3 ans, enquête des nouveaux entrants, enquêtes « à chaud » suite à des interventions techniques...)

La lutte contre les impayés

Considérant que le taux d'impayés est de 3,4 % en 2019 (4.300 dossiers). Le traitement des impayés passe par des équipes de gestionnaires en charge, dans chacune des agences et directions territoriales, d'organiser le recouvrement et de déclencher un accompagnement social. Les orientations de Domofrance en la matière sont les suivantes :

- Le renforcement du dispositif « Aller vers » avec les partenaires (FSL, CAF, CCAS, accompagnement social individualisé, etc.) ;
- La création d'un pôle contentieux (gestionnaires spécialisés), la prise en charge des dossiers par la direction juridique, et la modification des procédures de demande de concours de la force publique ;
- Les outils de facilitation de paiement.

La maîtrise des loyers et des charges

Considérant que Domofrance ne souhaite pas s'engager sur une nouvelle orientation tout en veillant à un part significative de loyers modestes (PLAI), attention particulière avec des orientations qui portent sur :

- La mise en place de Commissions des Charges en transparence avec les locataires ;
- La recherche systématique d'économies de charges à travers la négociation de contrat d'exploitation et d'achat de fourniture d'énergie.

L'accessibilité du patrimoine

Qu'au-delà des obligations réglementaires en matière d'accessibilité, Domofrance souhaite repérer et identifier les personnes affectées par un handicap et étudier la mise en place de bouquets de travaux spécifiques et adaptés, mais aussi mettre en œuvre son « Plan Senior » de maintien à Domicile (500 logements par an).

Que sur les 443 logements de Domofrance sur le Grand Périgueux, 413 seraient accessibles : Domofrance s'engage à échéance 2026 à poursuivre cette orientation .

3/ Les 4 types d'engagements en matière de gestion sociale

Engagement d'attribution de logements à des personnes connaissant des difficultés économiques et sociales : Domofrance applique la loi qui consiste à consacrer 25 % de ses attributions à des publics prioritaires. Elle travaille aussi en partenariat avec l'Apave, l'association Croix Marine et France Terre d'Asile pour de l'intermédiation locative (8 logements sont destinés à ces associations sur la Dordogne).

Engagements d'attribution liés aux objectifs de mixité sociale hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : Les objectifs de la Convention Intercommunale du Logement du Grand Périgueux de 25 % des attributions hors QPV à des publics relevant du 1^{er} quartile de revenus n'est actuellement pas atteint par Domofrance. Domofrance s'engage à travers sa CUS à atteindre cet objectif tout en relevant des contraintes fortes (faible taux de rotation, 1^{er} quartile très bas - revenus inférieur à 7488 € /an, etc.).

Engagements en matière de mutations au sein du parc social : les orientations stratégiques de Domofrance visent la mobilité résidentielle des salariés au service de l'emploi, notamment des publics modestes exerçant dans des secteurs clés (médico-social, alimentaire, services à la personnes...). Domofrance souhaite également optimiser les adéquations ménage/ logement, surface/composition familiale et loyer résiduel/ressources. L'information aux locataires sera améliorée (plateforme AL'in, Bourses d'échanges des logements sur la Gironde, aides financières d'Action logement, offre en accession sociale...).

Que Domofrance s'engage sur un volume annuel de mutations internes principalement sur les territoires sous pression (Gironde et Pyrénées Atlantiques). Pour ce qui concerne la Dordogne, Domofrance stipule que les mutations se feront au fil du développement de l'offre de logements sur le département avec un objectif de 20 % des attributions dédiés aux mutations et en faisant référence à la charte inter-bailleurs pour le relogement liée au NPNRU de Chamiers.

Engagements en matière d'accession : Domofrance a créé Exterra qui propose des biens à l'accession à des prix modérés, avec des garanties en cas de difficultés financières (terrains à bâtir, maisons, appartements). Cette offre est uniquement ciblée sur la Gironde et les Pyrénées Atlantiques. L'objectif est de 0 sur la Dordogne.

4/ Les logements-foyers

Considérant que Domofrance possède un parc conséquent en logements gestionnaires souvent associatives : des logements foyers (550 places), des maisons-relais (200 places), des résidences sociales (228 logements), des résidences hôtelières à vocation sociale (157 logements).

Que sur le Grand Périgueux, sont concernés :

- la résidence de la Halte 24 à Périgueux ;
- les 2 Foyers des Jeunes Travailleurs de l'agglomération à Périgueux et Boulazac) ;
- la résidence hôtelière à vocation sociale à Boulazac (résidence Campus) ;

Que Domofrance envisage aussi un projet sur la commune de Boulazac Isle Manoire (Atur) de type pension de famille (10 logements) et l'extension de l'offre liée à la Halte 24 sur Périgueux.

5/ L'offre de logements destinée aux jeunes

Considérant que Domofrance dispose d'une équipe spécialisée pour le logement des jeunes (Yellome) et propose 2.001 logements pour les jeunes dont 1.043 en gestion directe et 958 en gestion déléguée. La majorité de cette offre est sur l'agglomération de Bordeaux, et le bailleur envisage de créer 4.000 logements supplémentaires dédiés aux jeunes sur la période 2020-2029.

Domofrance est propriétaire de plusieurs résidences sur l'agglomération du Grand Périgueux représentant 176 équivalent logements (FJT de Périgueux et Boulazac, résidence étudiante de Périgueux et RHVS de Boulazac). Actuellement, il n'y a aucune perspective de construction mentionnée dans la CUS sur le territoire.

6/ Les engagements en faveur d'une politique sociale et environnementale

Que le plan d'actions sociales porte sur des actions en faveur de la solidarité et du vivre ensemble (animations en partenariat avec des associations locales pour favoriser le lien intergénérationnel, chantiers éducatifs, ouverture à la culture et au sport pour les enfants, etc.). Domofrance s'engage aussi dans une politique volontariste en faveur de l'insertion et de l'emploi (clauses d'insertion, chantiers-formation, mise à disposition d'appartements à des associations, etc.).

Qu'enfin, Domofrance s'engage à poursuivre sa stratégie de baisse des coûts de gestion : celui-ci est de 1.241 € / logement en 2021 (hors maintenance et cotisations).

Que le plan d'actions en faveur de l'environnement est centré sur des travaux de réhabilitation énergétique et sur un objectif de consommation énergétique inférieur d'au moins 10 % aux seuils imposés par la réglementation thermique en vigueur pour tous les programmes neufs réalisés en maîtrise d'ouvrage directe. Par ailleurs, dans le cadre de son bilan carbone, Domofrance a identifié les possibilités de réductions des gaz à effet de serre par le développement d'énergies renouvelables, l'amélioration des systèmes de chauffage, etc. Elle souhaite également développer de l'habitat labellisé écoquartier. Des actions sont également menées sur les consommations d'eau, la gestion des chantiers et la gestion des déchets (actions de sensibilisation, recyclage, etc.).

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Approuve la Convention d'Utilité sociale de Domofrance avec toutefois les réserves suivantes :
 - la programmation de Domofrance doit mieux correspondre aux besoins des habitants (loyers modérés avec un % de PLAI en conformité avec le PLH Durable du Grand

Périgueux, adaptation des logements aux enjeux démographiques et notes de synthèse (vieillesse et vieillissement de la population)

- les ventes sur les communes soumises à la loi SRU doivent être compensées par des productions (neuf, acquisition amélioration...)
 - la mixité sociale des opérations doit être renforcée en référence aux objectifs du PLH Durable en intégrant dans les programmes des terrains à bâtir, des logements intermédiaires, de l'accession sociale
 - l'équilibre territorial au sein de agglomération (et au sein des communes) doit être préservé, avec des opérations plus ajustées en termes de produits et de dimensionnement, et dans le cadre d'une concertation locale en amont plus efficiente.
- Autorise le président à signer la Convention d'Utilité Sociale de Domofrance et tout autre 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

