

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 08 JUILLET 2021**

**Délibération**  
n°2021.07.168

**Convention d'utilité  
Sociale (CUS) : avis de  
GrandAngoulême sur la  
CUS de NOALIS**

**LE HUIT JUILLET DEUX MILLE VINGT ET UN à 17 h 30**, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis à l'Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 02 juillet 2021

**Secrétaire de Séance** : Michel BUISSON

**Membres présents** : Michel ANDRIEUX, Joëlle AVERLAN, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER, DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Fadilla DAHMANI, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean REVEREAULT, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Hassane ZIAT

**Ont donné pouvoir** : Sabrina AFGOUN à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Véronique ARLOT à Sophie FORT, Brigitte BAPTISTE à Francis LAURENT, Minerve CALDERARI à Raphaël MANZANAS, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Serge DAVID à Thierry MOTEAU, Gérard DEZIER à Yannick PERONNET, Karine FLEURANT-GASLONDE à Séverine CHEMINADE, Thierry HUREAU à Marie-Henriette BEAUGENDRE, Annie MARC à Fabienne GODICHAUD, Martine PINVILLE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Philippe POUSSET à Pascal MONIER, Catherine REVEL à Véronique DE MAILLARD, Gérard ROY à Isabelle MOUFFLET, Valérie SCHERMANN à François ELIE, Fabrice VERGNIER à Françoise COUTANT, Vincent YOU à Philippe VERGNAUD, Zalissa ZOUNGRANA à Gilbert PIERRE-JUSTIN,

**Excusé(s)** : Sabrina AFGOUN, Véronique ARLOT, Brigitte BAPTISTE, Minerve CALDERARI, Frédéric CROS, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Karine FLEURANT-GASLONDE, Thierry HUREAU, Annie MARC, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Gérard ROY, Valérie SCHERMANN, Fabrice VERGNIER, Vincent YOU, Zalissa ZOUNGRANA

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 JUILLET 2021**

**DÉLIBÉRATION**

**N° 2021.07.168**

HABITAT - PLH

Rapporteur : Monsieur ZIAT

**CONVENTION D'UTILITE SOCIALE (CUS) : AVIS DE GRANDANGOULEME SUR LA CUS DE NOALIS**

L'élaboration d'une Convention d'Utilité Sociale (CUS) est une démarche obligatoire pour tous les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) et les sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux. Son principe a été fixé par la loi de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009.

Cette convention est signée entre le bailleur et l'Etat pour une durée de 6 ans. Construite sur la base du Plan stratégique de patrimoine (PSP), elle couvre l'ensemble des champs d'activité des bailleurs sociaux en matière de politique patrimoniale (construction, réhabilitation, vente...), sociale et de qualité de service.

Le régime des CUS a été modifié successivement par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, avec un accent mis sur la prise en compte des politiques territoriales de l'habitat, puis par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018. Enfin, le décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 a apporté des précisions concernant, notamment, la vente de logements sociaux et le rapprochement des organismes HLM.

Le respect des engagements sera évalué aux termes des trois premières années et à l'issue des conventions. La CUS 2021-2016 prendra effet de façon rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

GrandAngoulême a fait part de son souhait de signer la CUS de Noalis par délibération n°26 en date du conseil communautaire du 4 février 2021.

Conformément à la réglementation, l'agglomération a été associée à la démarche d'élaboration de la CUS 2021-2026 de Noalis.

Considérant que le projet de CUS proposé par Noalis s'inscrit en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 :

➤ **La stratégie patrimoniale :**

- L'ambition de l'intervention de Noalis sur les années à venir est portée à 240 logements locatifs sociaux (LLS) sur le GrandAngoulême (moyenne annuelle de 40) soit 23,6% des objectifs du PLH sur la production des bailleurs (1014 LLS sur 6 ans) ;
- La répartition des produits : PLAI 30%, PLUS 52 %, PLS 17,5% (orientation jeunes et seniors) répond aux enjeux de mixité du territoire ;
- Les priorités portées par le bailleur sur le NPNRU, Cœur de ville et les communes SRU sont partagées par l'agglomération ;
- Une production à destination principalement des jeunes, de séniors, des salariés et des personnes en situation de handicap ;
- Le bailleur propose un programme de vente ambitieux de 101 logements individuels et 155 collectifs répartis sur les communes d'Angoulême, Fléac, La Couronne, Magnac sur Touvre et Saint\_Yrieix sur Charente ;

- Ce plan de vente permet au bailleur de dégager des marges financières afin d'investir de nouveau sur le territoire, d'assurer un niveau de fonds propres suffisant, indispensable à la faisabilité de l'opération (de l'ordre de 20 à 25%), d'accéder à la propriété pour les locataires, leur permettant un parcours résidentiel positif, d'apporter de la mixité sociale aux opérations et enfin de permettre un renouvellement du parc locatif social avec des logements plus adaptés aux besoins d'aujourd'hui ;
- L'ensemble des productions neuves sont conformes à la norme RT en vigueur -10%, et sont régulièrement conformes à la RT-20% ;
- 159 réhabilitations sont prévues par le bailleur sur 2021-2026, soit 32 % des logements identifiés dans le PLH 2020-2025. Les programmes de réhabilitation s'effectueront sans hausse de prix pour le locataire actuel, l'objectif est d'éradiquer les étiquettes E, F, G d'ici 3 ans et D d'ici 10 ans ;
- L'adaptation du parc aux seniors et aux PMR est une priorité de Noalis avec un objectif de 42% sur la période 2021-2026 ;
- Le sujet du logement des jeunes, avec le produit Yellome présente un intérêt tout particulier pour le territoire avec l'implantation de nouvelles écoles et formations.

### **La politique sociale :**

- Noalis s'attache à respecter les objectifs règlementaires inscrits dans la Convention Intercommunale d'attributions (CIA). Des moyens spécifiques sont déployés afin de tendre vers l'objectif d'attribution de 25% de ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors quartiers prioritaires de la ville (QPV).
- Le bailleur favorise la mixité sociale et générationnelle à l'échelle des résidences. En tant que filiale du groupe Action Logement, un locataire sur deux entrants chez Noalis est un salarié d'entreprise (hors mutation interne).
- Le service social de Noalis a mis en place des actions d'accompagnement des locataires.
- Le bailleur a mis en œuvre plusieurs actions de concertation avec les locataires (personnel sur site, gestion de la tranquillité résidentielle, conseil de concertation locative).
- Dans le cadre de la SAC AMETEA, Noalis s'est engagé dans une démarche d'amélioration de la qualité de service engagée visant une labellisation professionnelle de type Quali'Hlm.

Noalis a conduit une concertation sur son plan de vente de logements sociaux auprès des 5 communes concernées. Il est rappelé que le plan de vente mis en annexe de la CUS vaut autorisation de vente pour la durée de la convention.

Un groupe de travail avec les élus des communes concernées et les bailleurs a eu lieu le 26 avril 2021 en présence des services de l'État et des bailleurs.

### **Les communes ont émis les avis suivants :**

- Angoulême : Avis favorable, sous réserve d'une reconstitution à 0,8 logement (minimum) pour 1 logement produit, priorisée sur les secteurs en réinvestissement urbain, en neuf ou en acquisition amélioration, d'une prise en charge du foncier par le bailleur et d'une contribution de la ville, au titre du PLH 2020-2025, liée à la subvention de GrandAngoulême, à savoir 20% maximum du montant de la subvention de GrandAngoulême ;
- Fléac (commune SRU déficitaire) : opposition au plan de vente avec demande de retrait du plan de vente des 30 logements pour la commune ;
- La Couronne : avis favorable sur la vente de 18 logements ;
- Magnac sur Touvre : avis favorable sur la vente de 9 logements sur les 30 prévus dans le plan de vente exclusivement sur les résidences Maumont et Bellevue ;
- Saint Yrieix : (commune SRU déficitaire) opposition au plan de vente avec demande de retrait du plan de vente des 30 logements pour la commune ;

L'opposition des communes déficitaires, à savoir Fléac et Saint Yrieix sur Charente au titre de la loi SRU est un avis conforme qui implique le retrait du plan de vente de la CUS.

Soucieux de concilier les intérêts de la commune et du bailleur, GrandAngoulême a proposé qu'en cas de réserves ou d'un avis défavorable émis par la commune, un protocole tripartite soit conclu afin de poser le cadre de la mise en œuvre par le Bailleur des ventes de ses logements sociaux sur le territoire communal.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.5210 et suivants,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.445-1 et suivants, et R.445-1 et suivants.

Vu la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu le décret n°2017-992 du 9 mai 2017 modifiant le chapitre III du titre V du livre III du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la loi 2018-2021 du 23 novembre 2018 portant Evolution de Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) ;

Vu le bureau communautaire du 3 juin 2021,

**Je vous propose**

**D'EMETTRE** un avis favorable au projet de CUS de Noalis sous réserve de la prise en compte de l'avis des communes concernées par le plan de vente des logements sociaux ;

**DE VALIDER** le projet de protocole tripartite de suivi des engagements de la vente Hlm avec les communes qui le souhaitent en annexe de la présente délibération ;

**DE DEMANDER** à Noalis de tenir compte des avis émis par les communes et de modifier en conséquence le plan de vente figurant dans la CUS ;

**DE PROPOSER** qu'en cas de réserves ou d'un avis défavorable émis par la Commune, un protocole tripartite soit conclu afin de poser le cadre de la mise en œuvre par le Bailleur des ventes de ses logements sociaux sur le territoire communal.

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou toute personne dument habilitée à signer la CUS de Noalis, le protocole de suivi des engagements de la vente Hlm pour les communes qui souhaitent ou tout autre document relatif à ce dossier.

**APRES EN AVOIR DELIBEREE  
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES  
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE**

Certifié exécutoire	
<u>Recu à la préfecture de la Charente le :</u>  20 juillet 2021	<u>Affiché le :</u>  20 juillet 2021

**PLAN DE VENTE - CUS - GRAND ANGOULEME**

PROGRAMMES INDIVIDUELS	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Etiquette énergétique
<b>ANGOULEME</b>							
AN33		11					B
NERAT							
<b>FLEAC</b>							
FL04		30					C
JARDINS DE MARGOT							
<b>MAGNAC SUR TOUVRE</b>							
MG02					6		C
BELLEVUE							
MG03		18					C
MAUMONT 1							
MG07						6	A
MAUMONT 2							
<b>ST YRIEIX SUR CHARENTE</b>							
SY09		9					B
LA CROIX MAILLOT							
SY06						13	A
LES PINS							
SY07						8	A
PAIN PERDU							

PROGRAMMES COLLECTIFS	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Etiquette énergétique
<b>ANGOULEME</b>							
AN09	42						C
RES DE PERIGUEUX							
AN10	56						B
LARREGUY							
AN16			11				C
BERTHELOT							
AN32						28	B
ELIE VINET							
<b>LA COURONNE</b>							
LC08						18	B
QUAI 18							

Nombre de conseillers en  
exercice : 27  
- présents : 23  
- volants : 25  
dont 2 pouvoirs

Dûment convoqué, le Conseil Municipal de la Ville de FLEAC s'est réuni en session **ORDINAIRE**, au château de FLEAC le **lundi 31 MAI 2021** sous la Présidence de Mme Hélène GINGAST maire .

Le lieu de réunion est justifié en raison de la crise sanitaire et de la nécessité de respecter les mesures barrières et de distanciation physique. Du fait de l'état d'urgence et du couvre-feu à 21h00 édicté par les mesures gouvernementales, le public n'a pas été autorisé à assister physiquement mais la publicité de la séance a été transmise en direct au moyen de Facebook live.

Date de la convocation du Conseil municipal : le 25 /05/2021

**PRESENTS** : Mmes GINGAST, BEL, AUDRA, BADALIAN, CHEMINADE, CHAUVEAU, DESACHY, GOMES DA COSTA, LAINÉ, PLAIN, RANIVOALISON, VASLIN, Mrs DAVIAUX, FREMINET, GUINET, GOICHON, MORIN, LABROUSSE, LAGARDE, NICOLAS, SOGUEL, CHAUVAUD, LOJESKY.

**ABSENTS EXCUSES** : Mrs CALANDRAUD, MOUHICA, Mmes DIABY, JUIN.

**POUVOIRS :**

De Mme JUIN à Mme LAINE

De M. MOUHICA à Mme GINGAST

**SECRETARE DE SEANCE** : M. LABROUSSE

**13) Projet de Convention d'Utilité Sociale (CUS) de NOALIS avec l'ETAT – Avis d'opposition de la Commune sur le plan de vente social envisagé**

*Rapporteur J.Daviaux*

**Références :**

- Articles L 443-7, L 445-1, L 303-5 du CCH
- DCM du 06/04/2021

Rappels :

Par courrier du 15/03/2021 remis par lettre recommandée avec accusé réception du 18/03/2021, le bailleur social NOALIS a transmis à la Commune un document définissant les grandes orientations de la future Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2021-2026 que NOALIS va signer avec l'Etat et qui prendra effet au 01/01/2021.

Sur l'Agglomération, les bailleurs sociaux du territoire ont engagé la procédure d'élaboration de leur Convention d'Utilité Sociale (CUS 2021-2026) pour une durée de 6 ans. Conformément à la loi, un contrat est obligatoire. Grand Angoulême de par sa compétence habitat et son PLH peut choisir d'être signataire des conventions CUS avec les bailleurs et l'Etat, ce qui a été décidé par délibération du Conseil Communautaire du 04/02/2021.

En application de l'article L 443-7 du CCH, la signature de la CUS entre le bailleur et l'Etat vaut autorisation de vendre.

Le programme de vente sociale sur Fléac concerne les 30 maisons de NOALIS situées aux Pierrailles III « Aux Jardins de Margot ».

Par délibération du 6 avril dernier, le Conseil Municipal de Fléac a émis un premier avis défavorable sur la vente sociale de NOALIS.

Suite aux échanges entre Communes, Agglomération, bailleurs et services le 6 mai 2021, sur le projet de CUS et les ventes sociales sur le territoire de Grand Angoulême, il a été précisé que dans le cadre de l'élaboration des plans de CUS entre bailleurs et Etat, les Communes SRU déficitaires (Commune Fléac) peuvent s'opposer en tout ou partie des ventes envisagées.

Indépendamment de cette opposition -laquelle empêche la vente des logements-, la Commune peut aussi émettre sur le plan de vente, un avis défavorable ou favorable avec réserves.

Toutefois, contrairement à l'opposition ces deux derniers avis ne lient pas le bailleur qui peut être autorisé à vendre lesdits logements -contrairement à l'avis d'opposition qui empêche la vente.

AR PREFECTURE

016-211601380-20210531-DCM20210531\_13-DE  
Reçu le 03/06/2021

Soucieux de concilier les intérêts de la Commune et des bailleurs, Grand Angoulême a proposé qu'en cas d'avis favorable avec réserves ou défavorable émis par les Communes, un protocole tripartite soit conclu afin de poser le cadre de la mise en œuvre par le bailleur des ventes de ses logements sociaux sur le territoire communal.  
Suite aux échanges du 6 mai, il est demandé aux Communes de confirmer ou préciser leur avis par délibération avant le bureau communautaire du 3 juin et en dernier lieu au conseil communautaire du 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Depuis, la Commission communale « Aménagement du Territoire, Urbanisme, Habitat et Mobilités » a été consultée sur ce point, le 10 mai dernier.

Aussi :

- vu l'article L 445-1, 7<sup>ème</sup> alinéa du CCH ;
- considérant que la Commune de Fléac est déficitaire SRU et que le nombre des logements publics sur son territoire n'atteint pas les 20 % des résidences principales obligatoires ;
- qu'il n'est pas cohérent d'accepter la vente de logements sociaux existants, tout en essayant d'atteindre ses objectifs de rattrapage ;
- pour les motifs ci-dessus exprimés et dans l'avis du Conseil Municipal du 6 avril dernier, et tant que la Commune n'aura pas atteint ses objectifs et l'obligation légale des 20 % de logements publics sur son territoire ,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité des suffrages exprimés par 25 voix POUR, 0 CONTRE et aucune abstention

Emet un AVIS D'OPPOSITION au projet de la Convention d'Utilité Sociale (CUS 2021-2026) et particulièrement à la politique de vente de logements locatifs sociaux par NOALIS.

Pour copie conforme  
Le Maire,

Hélène GINGAST



Certifiée exécutoire contre le mu de :

Transmission à la préfecture le :

03 JUIN 2021

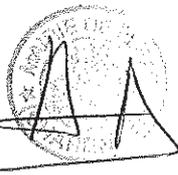
Réception du :

03 JUIN 2021

Et l'affichage du :

04/06/2021

Le Maire, Hélène GINGAST





**Ville d'Angoulême**  
**Extrait du registre des délibérations**

**Avis de la commune d'Angoulême sur le plan de cession immobilière  
de Noalis dans le cadre de la convention d'utilité sociale**

DE20210526_3	Conseil municipal du 26 mai 2021
Rapporteur : Gérard MARQUET	Télétransmise à la Préfecture le 04 JUIN 2021 Affichée le 04 JUIN 2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt six mai à 18 heures 00, les membres du Conseil municipal se sont réunis à l'Espace Franquin suivant la convocation qui leur a été adressée par M. le Maire en application des articles L 2121.9, L 2121.10 et L 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020,

Date de convocation : 20 mai 2021

**Membres présents :**

M. Xavier BONNEFONT, Mme Stéphanie GARCIA, M. Pascal MONIER, Mme Véronique DE MAILLARD, M. Vincent YOU, Mme Catherine REVEL, M. Jean-Philippe POUSSET, Mme Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, M. Gérard LEFEVRE, Mme Elise VOUVET, M. Patrick BOURGOIN, M. Gérard MARQUET, M. Laïd BOUAZZA, Mme Michèle FAYE, M. Alain JOURDAIN, M. Jean-Pol GATELLIER, Mme Josiane EPAUD, M. Gilbert PIERRE-JUSTIN, Mme Véronique ARLOT, M. François ELIE, M. Gérard DESAPHY, M. Philippe VERGNAUD, Mme Valérie DUBOIS, Mme Laurence BISTOS, Mme Sophie FORT, M. David COMET, Mme Sandra ROS, Mme Sandrine JOUINEAU, Mme Zalissa ZOUNGRANA, M. Guillaume CHUPIN, Mme Charlène MESNARD, Mme Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Mme Françoise COUTANT, M. Fabrice VERGNIER, Mme Alexia PORTAL, M. Christian VALLAT, M. Djilali MERIOUA, M. Raphaël MANZANAS

**Ont donné procuration :**

- Mme Martine FRANCOIS-ROUGIER à Mme Catherine REVEL
- M. Marcel DOMMARTIN à M. Jean-Philippe POUSSET
- Mme Valérie SCHERMANN à M. Gérard DESAPHY
- Mme Martine PINVILLE à Mme Frédérique CAUVIN-DOUMIC
- Mme Caroline GIRARDIN-CHANCY à M. Christian VALLAT

Certifié exécutoire  
Pour le Maire,  
La responsable du service Vie  
Institutionnelle

  
Catherine ALLARD

**Président de séance** : M. Xavier BONNEFONT

**Secrétaire de séance** : M. Patrick BOURGOIN

**ACTIONS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT ET  
DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE**

**Avis de la commune d'Angoulême sur le plan de cession  
immobilière de Noalis dans le cadre  
de la convention d'utilité sociale**

Pôle Attractivité et Développement  
Territorial  
id : 3366

Conseil municipal  
26 mai 2021

3

Rapporteur : Gérard MARQUET

Noalis, dans le cadre de sa future Convention d'Utilité Sociale (CUS) qui va être signée avec l'État, a sollicité la Ville d'Angoulême en date du 19 mars 2021 pour procéder à la vente de 148 logements tels qu'identifiés dans la liste ci-dessous. Les logements occupés mis à la vente sont prioritairement proposés aux locataires (bail depuis plus de 2 ans minimum), qui, s'ils refusent, restent locataires. Pour les locataires de Noalis accédant à la propriété par ce biais, l'organisme s'engage à proposer un barème de prix différencié de celui proposé au grand public.

Ce type de cessions permet à des ménages modestes d'accéder à la propriété de manière sécurisée grâce notamment à un accompagnement personnalisé.

La marge dégagée par la vente sociale est une ressource indispensable dans l'équilibre économique d'un organisme HLM, les produits des cessions permettant de participer activement à la production d'une offre nouvelle.

Pour rappel, le bien reste 10 ans dans le volume de logements sociaux de la commune s'il est vendu à l'occupant (sinon 5 ans).

Liste des biens concernés par la cession:

- résidence de Périgueux (42 logements collectifs) : mise en vente en 2021
- résidence Larreguy (56 logements collectifs) : mise en vente en 2021
- résidence des Bosquets de Nérat (11 logements individuels) : mise en vente en 2021
- résidence Berthelot (11 logements collectifs) : mise en vente en 2023
- résidence Elie Vinet (28 logements collectifs) : mise en vente en 2026

La Ville souhaite préciser au bailleur des conditions spécifiques liées à la reconstitution de l'offre des logements cédés :

- la reconstitution à 0,8 (minimum) logement vendu pour 1 logement produit sera réalisée par Noalis sur la commune d'Angoulême,
- la reconstitution sera priorisée sur les secteurs en réinvestissement urbain, en neuf ou acquisition-amélioration,
- le foncier sera à la charge du bailleur,
- la contribution de la Ville au titre du Plan Local de l'Habitat 2020-2025 sera liée à la subvention du GrandAngoulême à savoir 20 % maximum du montant de la subvention de GrandAngoulême.

Ces conditions seront contractualisées dans un protocole à intervenir entre la Ville, GrandAngoulême et Noalis.

Conformément aux dispositions de l'article L 443-7 du Code de la construction et de l'habitation, qui indique que le conseil municipal de la commune d'implantation émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la demande,

Au vu des éléments exposés, il vous est proposé :

- d'émettre un avis favorable avec les conditions citées ci-dessus, sur l'aliénation par Noalis de 148 logements pré-cités.
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document afférent à la mise en œuvre de la présente délibération, et particulièrement le protocole à intervenir entre la Ville, Noalis et GrandAngoulême reprenant les conditions de cession ci-dessus énoncées.

Élus ne prenant pas part aux votes des délibérations ou des subventions, uniquement pour les associations ou organismes dont ils sont membres en tant que représentants de la Ville et d'autres organismes ou à titre personnel :

Ont déclaré ne pas participer au vote :

1 Conseiller M. Pascal MONIER

Après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité, adopte la proposition du rapporteur.

Fait et délibéré au Conseil Municipal ledit jour  
26 mai 2021

Pour extrait conforme,

Pour le Maire,

L'Adjoint



Le sceau officiel de la Ville d'Angoulême est visible, avec le titre 'Directeur des Affaires Juridiques'. Une signature manuscrite est apposée sur le sceau.

Pour le Maire

GÉRARD FÉVRE

Adjoint Délégué

**Culture - Soutien aux acteurs associatifs culturels**

Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le Tribunal administratif de Poitiers peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du Conseil municipal pendant un délai de 2 mois commençant à courir à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,
- 2 mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.





# Conseil Municipal

## Extrait du Registre des Délibérations

### Réunion du 15 mars 2021

L'an deux mille vingt et un, le 15 mars à 18 heures, les membres du Conseil Municipal de la commune de LA COURONNE se sont réunis à la Salle des Fêtes, sous la présidence de M. DAURÉ Jean-François, Maire, suite à la convocation qui leur a été adressée par M. le Maire, le 09 mars 2021.

Nombre de conseillers en exercice :	29
Nombre de conseillers présents :	26
Nombre de procurations de vote :	02

#### PRESENTS



M. DAURÉ Jean-François, Maire  
 M. BONNET Jacky, Mme FOURRIER Maud, M. GRÉVERIE Nicolas, Mme SEMANE Zahra, M. TEXIER Philippe, Mme AVRIL Annie, M. LASNIER Dominique, Mme BILLAUD Marie-Christine, Adjoints,  
 Mme CLÉRAC Marcelle, Mme CHEVALEYRE Chantal M. BRENON David, Mme MERIGEAUD Cécile, M. ALVAREZ Laurent, M. THOMAS Jean-Louis, Mme PÉRICHON Christine, M. SUDRIE Sébastien, M. DORÉ Jean-Jacques, M. AUBINEAU Joseph, M. O'BYRNE Jean-Pierre, M. BELLEFAYE Jacques, Mme DA SILVA Sylvie, Mme BLANCHOU Florence, Mme DUCHER Valérie, M. ALTMAYER Hugues, Mme MARICOURT Carine, Conseillers municipaux.

#### EXCUSES - ABSENTS



Absent : M. PEEROO Alain

#### PROCURATIONS DE VOTE



Mme N'DIONE Seynabou à Mme FOURRIER Maud  
 Mme DUPONT Hélène à Mme MARICOURT Carine

#### SECRETARE DE SEANCE



Mme DUCHER Valérie



**AVIS SUR L'ALIENATION DE BIENS PAR NOALIS**  
**DELIBERATION N°2021/03 - 051**





## AVIS SUR L'ALIENATION DE BIENS PAR NOALIS DELIBERATION N°2021/03 - 051

Noalis, dans le cadre de sa future Convention d'Utilité Sociale (CUS) qui va être signée avec l'Etat sollicite la commune pour procéder à la vente, de 18 logements (8 T2, 8 T3 et 2 T4) de la résidence Quai 18 sise Avenue de la Gare 16400 La Couronne, prioritairement en faveur des locataires occupants (s'il ne souhaite pas acheter, il reste locataire).

Dès la 1<sup>ère</sup> vente, la mise en copropriété est instantanée.

Tant que Noalis est propriétaire majoritaire, il assure le SYNDIC de copropriété ; sachant que pour ce type de résidence il faut entre 10 et 20 ans pour avoir cédé l'ensemble.

Lorsque Noalis n'est plus propriétaire majoritaire, l'assemblée générale des copropriétaires peut choisir de le maintenir en tant que SYNDIC de copropriété.

Noalis s'engage à ce que le locataire n'ait pas de gros travaux à prévoir dans les 5 ans qui suivent l'achat et garantit le rachat et le relogement de l'accédant le cas échéant.

Ce type de cessions permet à des ménages modestes d'accéder à la propriété de manière sécurisée grâce notamment à un accompagnement personnalisé.

La marge dégagée par la vente sociale est une ressource indispensable dans l'équilibre économique d'un organisme HLM : la cession d'un logement permet de reconstruire 2 logements sociaux.

Pour rappel, le bien reste 10 ans dans le volume de logements sociaux de la commune s'il est vendu à l'occupant (sinon 5 ans).

Conformément aux dispositions de l'article L 443-7 du code de la construction et de l'habitation, qui indique que le conseil municipal de la commune d'implantation émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la demande (20 janvier 2021 en l'espèce),

Après en avoir délibéré, à l'unanimité (0 vote contre, 0 abstention), le Conseil Municipal décide :

**D'EMETTRE** un avis favorable sur l'aliénation par Noalis de 18 logements (8 T2, 8 T3 et 2 T4) de la résidence Quai 18 sise Avenue de la Gare 16400 La Couronne.

**D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document afférent.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que ci-dessus  
Au registre sont les signatures  
Pour copie conforme  
En Mairie, le 17 mars 2021  
Le Maire,

Jean-François DAURE



**COMMUNE DE SAINT-YRIEIX SUR CHARENTE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 23 MARS 2021**

**Délibération n°2021-03-10**

**Projet de Convention  
d'Utilité Sociale de Noalis –  
Avis de la commune sur le  
plan de vente sociale  
envisagé.**

**LE VINGT-TROIS MARS DEUX MILLE VINGT-ET-UN à 18 h 30, le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni à la mairie sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques FOURNIÉ, Maire.**

Nombre de conseillers en exercice : 29  
Date de convocation du Conseil Municipal : 17 mars 2021.  
Date d'affichage : 17 mars 2021.  
Date d'envoi de la convocation : 17 mars 2021.

**Membres présents :**

Jean-Jacques FOURNIÉ, Thibaut SIMONIN, Séverine CHEMINADE, Martial BOUISSOU, Anita VILLARD, Michel VILLESANGE, Sophie HARNOIS, Patrick ROUX, Joël SAUGNAC, Jean-Louis FREDON, Dominique BRUN, Sylvie ROUBEIX, Éric ROUSSEAU, Frédéric RÉAUD, Philippe NADAUD, Céline LE GOUÉ, Stéphanie DOLIMONT, Loïc BULÉON, Fadila BOUTAYEB, Martine FOUSSIER, Olivier DELACROIX, Benoît MIÈGE-DECLERCQ, Aurélie RUIS et Romain BLANCHET.

**Absents avec procuration :**

Delphine LASCAUD avec procuration à Jean-Jacques FOURNIÉ.  
Hélène DE FUISSEAUX avec procuration à Thibaut SIMONIN.  
Saliha GHARBI avec procuration à Patrick ROUX.  
Aurélie SESENA avec procuration à Anita VILLARD.  
Juliette LOUIS avec procuration à Eric ROUSSEAU.

**Absent :**

**Aurélie RUIS a été nommée secrétaire de séance.**

~~Conseil municipal du 23 mars 2021~~

**DELIBERATION N°2021-03-10**

**PROJET DE CONVENTION D'UTILITE SOCIALE DE NOALIS - AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PLAN DE VENTE SOCIALE ENVISAGE.**

**REFERENCES :**

- Articles L 443-5 et L 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par courrier en date du 17 février 2021, remis en mains propres, le bailleur social Noalis a transmis à la commune un document définissant les grandes orientations de la future Convention d'Utilité Sociale (C.U.S.) que Noalis va signer avec l'Etat.

Ce document dont vous trouverez copie ci-joint, présente l'état actuel de leur parc locatif sur la commune, ainsi que le programme fléché pour la vente dans les 6 prochaines années.

C'est dans ce cadre que Noalis sollicite l'avis de la commune sur ce projet de Convention d'Utilité Sociale et particulièrement sur la politique de vente de logements locatifs sociaux sur la commune.

Il est à préciser qu'en application de l'article L 443-7 du CCH, la signature de la Convention d'Utilité Sociale entre Noalis et l'Etat vaut autorisation de vendre, pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention, pour la durée de cette dernière.

Au vu de ces éléments,

Considérant que le dossier présenté par Noalis ne contient pas suffisamment de précisions sur :

- Le nombre de logements concernés par le plan de vente et sur le rythme de commercialisation,
- Les conditions de reconstitution de logements sociaux en termes de lieux et de temporalité sur le territoire communal,
- Les modalités de participation qui pourraient être demandées par Noalis à la commune pour reconstituer l'offre de logements locatifs sociaux

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés par 29 voix « contre » :

- **EMET UN AVIS DEFAVORABLE** sur le projet de Convention d'Utilité Sociale et particulièrement sur la politique de vente de logements locatifs sociaux présenté par Noalis.

*Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,  
Pour copie conforme,  
Mairie de Saint-Yrieix, le 29 mars 2021.*

Le Maire,  
Jean-Jacques FOURNIÉ.



**AR Prefecture**

016-211603584-20210323-D\_DOM\_20210310-DE  
Reçu le 29/03/2021  
Publié le 29/03/2021

**CERTIFIE EXECUTOIRE**

Reçu à la Préfecture de la Charente le :

29/03/2021

Affiché le :

29/03/2021

A Saint-Yrieix, le 29/03/2021  
Le Maire,  
Jean-Jacques FOURNIÉ.



COMMUNE

MAGNAC-SUR-TOUVRE

CHARENTE

*EXTRAIT*

*DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL*

Nombre de conseillers : 23  
En exercice : 23  
Présents : 18  
Votants : 22

L'an Deux Mil Vingt et un

Le : 25 Mars 2021

Le Conseil Municipal de la commune de MAGNAC-SUR-TOUVRE

dûment convoqué s'est réuni en cession ordinaire,

À la Mairie, sous la présidence de Mr Cyrille NICOLAS, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 17 Mars 2021

**PRESENTS** : Mrs NICOLAS – CARDINAUX – FERRAND –  
GUICHET – GRUET – MORAIS – DEFONTAINE – RHODE –  
HERIGAULT – LOPEZ

Mmes GAZEAU – ESNAULT – GENEST – DEVERNAY – LAPIERRE  
– MAHERAULT – LORBLANCHET – BEAULIEU –

**Ont donné procuration** : M. COUTY à M. CARDINAUX –  
Mme WALTER à M. DEFONTAINE – Mme BASTARD à Mme  
MAHERAULT – M. BRAUD à M. LOPEZ

**Excusée** : M. MERONI

**A été nommé (e) secrétaire de séance** : M. GRUET

**1°) NOALIS. PROJET DE CONVENTION D'UTILITE SOCIALE (CUS)**

Monsieur le maire informe l'assemblée que le groupe action logement de Noalis va signer avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale (CUS) pour la période 2021-2026.

Puis il présente à l'assemblée un document définissant ces grandes orientations et plus particulièrement un état du parc actuel de la commune, ainsi que le programme fléché pour la vente dans les six prochaines années.

Mme Chargelègue directrice adjointe de Noalis présente la CUS d'une durée de six ans à compter du 01 janvier 2021 et signée avec l'Etat.

L'objectif de cette convention est de décliner la contribution et la stratégie de l'organisme sur les thématiques suivantes :

- Entretien du patrimoine
- Développement de l'offre nouvelle
- Politique de loyer
- Gestion sociale et qualité de service
- Politique de vente

La politique de développement a pour objectif la construction de 350 logements en locatif social et 40 en accession à la propriété soit 390 logements par an.

Parmi la construction de ces logements, il sera proposé des produits spécifiques pour les jeunes (Yellome), pour les seniors (bi-générationnels), pour les ménages grâce notamment à l'accession sociale.

La politique de la vente sociale a pour objectif la cession de 90 à 100 logements par an.

Elle doit permettre à des ménages modestes d'accéder à la propriété de manière sécurisée (accompagnement dans les démarches administratives et financières) pour une résidence principale exclusivement.

Tous les logements locatifs des bailleurs sociaux peuvent être mis en vente après autorisation d'aliéner donnée par le Préfet et avis des communes d'implantation.

Le logement occupé est proposé au locataire en priorité, s'il refuse il reste locataire.

Un logement libéré est mis en vente au grand public à l'exception des investisseurs.

Enfin, le logement reste 10 ans dans le volume de logements sociaux de la commune s'il est vendu à l'occupant ou 5 ans pour un acquéreur non locataire.

Enfin, la vente sociale permet de dégager une marge permettant aux bailleurs sociaux de mener des opérations soit de réhabilitation soit de constructions neuves.

Pour la commune de Magnac sur Touvre, le patrimoine de logements sociaux appartenant à Noalis s'élève à 81 logements.

Il est proposé la vente de 30 logements au total soit :

- En 2022 : 18 logements au 1 rue du Vallon (Résidence Maumont)
- En 2025 : 6 logements au 1 allée Jacques Brel (Résidence Bellevue)
- En 2026 : 6 logements au 37 rue du Vallon (Résidence Maumont).

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter du 08 février 2021 pour émettre un avis sur ces propositions de mise à la vente. L'absence de réponse valant acceptation.

Monsieur le Maire rappelle qu'il est prévu la construction de 9 logements sociaux neufs par Noalis dans le secteur de Relette.

De ce fait, il serait possible d'accepter que soit vendu 9 logements sociaux existants tout en restant dans le cadre de la loi SRU sur la dotation des communes en logements sociaux, même si la commune n'est pas soumise à cette loi dans l'immédiat.

Il serait souhaitable que la vente de ces 9 logements par Noalis soit répartie en diffus sur les 2 secteurs proposés :

- rue du Vallon (Résidence Maumont)
- allée Jacques Brel (Résidence Bellevue)

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir délibérer et se prononcer sur cette question.

Après délibération, le conseil municipal à l'unanimité accepte que soient vendus par Noalis 9 logements sociaux répartis en diffus sur les secteurs des Résidences de Bellevue et de Maumont en fonction des souhaits des locataires et ce à partir de 2022.

M. le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision et est autorisé à signer les documents y afférents.

Fait et délibéré en mairie, les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme :

En Mairie le 31/03/2021

Le Maire – Cyrille NICOLAS

