

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 09 DECEMBRE 2021**

Délibération
n°2021.12.259

**Convention d'utilité
sociale (CUS) : Avis de
Grand Angoulême sur la
CUS de LOGELIA**

LE NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN à 17 h 30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis Salle Paul DAMBIER rue des Bouvreuils 16430 CHAMPNIERS suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 03 décembre 2021

Secrétaire de Séance : Monique CHIRON

Membres présents : Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Monique CHIRON, Frédéric CROS, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, 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, Thierry HUREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Fabrice VERGNIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Véronique ARLOT à Vincent YOU, Marie-Henriette BEAUGENDRE à Thierry HUREAU, Séverine CHEMINADE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Claude COURARI à Isabelle MOUFFLET, Françoise COUTANT à Fabrice VERGNIER, Fadilla DAHMANI à Jérôme GRIMAL, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Valérie DUBOIS à Sophie FORT, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Catherine REVEL, Sandrine JOUINEAU à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Gérard LEFEVRE à Gérard DESAPHY, Jean-Philippe POUSSET à Xavier BONNEFONT, Valérie SCHERMANN à François ELIE, Zalissa ZOUNGRANA à Gilbert PIERRE-JUSTIN,

Excusé(s) : Véronique ARLOT, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Séverine CHEMINADE, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Fadilla DAHMANI, Jean-François DAURE, Valérie DUBOIS, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Sandrine JOUINEAU, Gérard LEFEVRE, Jean-Philippe POUSSET, Valérie SCHERMANN, Zalissa ZOUNGRANA, Chantal DOYEN-MORANGE, Martine PINVILLE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 09 DÉCEMBRE 2021

**DÉLIBÉRATION
N° 2021.12.259**

HABITAT - PLH

Rapporteur : Monsieur ZIAT

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE (CUS) : AVIS DE GRAND ANGOULEME SUR LA CUS DE LOGELIA

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 2021-2027 prendra effet de façon rétroactive au 1^{er} juillet 2021. GrandAngoulême a fait part de son souhait de signer la CUS de Logélia 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 2021-2027 de Logélia.

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

La stratégie patrimoniale

- L'ambition de l'intervention de Logélia sur les années à venir est portée à 367 LLS sur GrandAngoulême (moyenne annuelle de 61) soit 36% des objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) sur la production des bailleurs.
- Les priorités portées par le bailleur sur le NPNRU, Cœur de ville et les communes SRU déficitaires sont partagées par l'agglomération.
- La répartition des produits : PLAI 37%, PLUS 63 %, répond aux enjeux de mixité du territoire
- Le bailleur précise qu'aucun PLS ne sera demandé en agrément en raison de l'inadéquation de l'offre et de son impact financier au regard des ressources des demandeurs et du territoire. Cependant des possibilités sont ouvertes dans le PLH avec le développement de produits dédiés à un public spécifique (jeunes et seniors).
- Le bailleur ne propose pas de programme de vente annexé à la CUS, la vente est réservée exclusivement aux locataires qui en font la demande.
- Logélia s'engage à éradiquer progressivement les logements étiquetés F et G entre 2022 et 2028. Les 105 logements étiquetés F et G sur Grand Angoulême feront l'objet de travaux sur la période de la Convention pour 96 d'entre eux. Les 9 autres sont programmés en 2028.
- Sur la période de la CUS, la réhabilitation de 506 logements est prévue sur le territoire de GrandAngoulême. La réhabilitation du quartier de la Grand Font à Angoulême, représente à elle seule 350 logements.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Poitiers dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

- Logélia prévoit la production de 150 logements dédiés aux étudiants (hors agréments) dans le cadre du partenariat avec le département de la Charente. Le sujet du logement des jeunes, présente un intérêt tout particulier pour le territoire avec l'implantation de nouvelles écoles et formations.

La politique sociale :

Logélia s'attache à respecter les objectifs règlementaires inscrits dans le Convention Intercommunale d'attributions (CIA). Des moyens spécifiques sont déployés notamment afin de tendre vers l'objectif d'attribution de 25% de ménages du 1^{er} quartile hors QPV.

Le bailleur favorise la mixité sociale et générationnelle à l'échelle des résidences et sollicite certaines dérogations en ce sens (ex ressources au-delà des plafonds PLUS dans la limite de 120% de ces plafonds).

En 2022, Logélia prévoit de s'engager dans une démarche de labellisation Habitat Senior Services pour favoriser le bien vivre à domicile de sa clientèle sénior.

Le service social de Logélia a mis en place des actions d'accompagnement des locataires.

La création d'une régie multi services « Logélia services » qui interviendra sur le périmètre de l'agence de l'angoumois permettra aux locataires de bénéficier d'un ensemble d'interventions au titre des réparations locatives et d'une visite annuelle du logement en contrepartie d'un forfait mensuel de 10,90 €.

Le bailleur a mis en œuvre plusieurs actions de concertations avec les locataires (personnel sur site, gestion de la tranquillité résidentielle, conseil de concertation locative).

La Société de Coordination « 1+1 habitat », réunissant Logélia – OPH de la Charente et l'Odhac 87 – OPH de la Haute-Vienne, dont le siège social est à Angoulême, totalise 13 160 logements familiaux, elle prévoit entre autres la mutualisation de nombreuses activités, ainsi que la mise en cohérence des stratégies sociales et patrimoniales.

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) ;

Je vous propose

D'EMETTRE un avis favorable au projet de CUS de Logélia ;

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer la CUS de Logélia, ou tout autre document relatif à ce dossier.

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

Certifié exécutoire	
<u>Reçu à la préfecture de la Charente le :</u> 17 décembre 2021	<u>Affiché le :</u> 17 décembre 2021