

L'an deux mille vingt et un, le 8 avril à 18h00, le conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans l'auditorium de l'école de musique de l'Agglo Pays d'Issoire à Issoire (63500), sous la présidence de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président.

Objet : Engagement de l'Agglo Pays d'Issoire pour la Convention d'Utilité Sociale (CUS) avec Auvergne Habitat et l'Opérateur National de Vente

Date de convocation : 2 avril 2021

Date d'affichage du compte-rendu : 14 avril 2021

Secrétaire de séance : SERRA Pierre

Rapporteur : SABATIER Gilles

Nombre de conseillers

En exercice : 120

Présents : 91

- Titulaires : 84

- Suppléants : 7

Absents ayant donné pouvoir : 18

Absents excusés : 11

Votants : 109

PRESENTS AVEC VOIX DELIBERATIVE : (91)

AIGOUY Thierry	DUBESSY Florence	MONTMORY Dominique
	DUBOST Philippe	NICOLLET Michel
PELISSIER Didier (S)	DUTHEIL Nathalie	
	FANJUL José	PAGESSE Pierre
ARNAULT Lionel	FERREIRA Fernando	PELISSIER Patrick
	FOUCAULT Marie-Françoise	PELLEGRINELLI Christophe
BARDY André	MAISONNEUVE Alain (S)	PEREIRA-MAURIAT Christine
BARRAUD Bertrand	GARNAVAULT Philippe	PETELH Sandra
BARTHOMEUF Serge	GAUDRIAULT Damien	
BASTIEN Gérard	GILBERT Odile	PRADIER Laurent
	GONTHIER Emmanuel	PRUNIER Jean-Pierre
BERTHELOT Pascal	GOUSSARD Bérengère	PUECH David
BESSEYRE Fabien	GOYON Guy	RAVEL Pierre
BESSON Jean-Louis	GREGOIRE Nathalie	RKINA Mohammed
BCEUF Nicole	GUILLAUME Julien	GOMEZ Jean-Marc (S)
BOURG François	HOSMALIN Marc	ROUX Bernard
	JAFFEUX Ophélie	RYCKEBOER Christian
BRUN Pascale	PAULZE Marie-Hélène (S)	SABATIER Gilles
BRUNEL Séverine		
BRUNETTI Graziella		
CHABAUD Christelle	KINDT Patrick	SCHUMACHER Emilie
CHABRILLAT Frédéric	LABUSSIÈRE Jean-Marc	SERRA Pierre
CHALLET Vincent	LAGARDE Maguy	
SERMAGE André (S)	LAMOUREUX Jean-François	SUTY Lionel
CHASSANG Jean-Pierre	LAVILLE Philippe	TEZENAS Olivier
	LE MARREC Laurys	THALAUD François
	LEGENDRE Denis	THERME Jacques
CORREIA Emmanuel	BEAU-MALLET Catherine (S)	THEVENET Emilie
COSTE Yves		TINET Georges
COSTON David	LIVET Bertrand	TOURLONIAS Vincent
COUDUN Valérie	MAHINC Didier	TRILLEAUD Eric
CREGUT François	MALORON Annie	VARISCHETTI Martine
CROZE Yves-Serge		VEZON Christophe
DABERT Jean-Claude	MASSARDIER Marie-Laure	
DENAIVES Catherine	MEALLET Roger-Jean	ZANIN Nathalie
	GUERET Gilles (S)	
DESVIGNES Jean		
DRUELLE Jean-Claude		

ABSENTS REPRESENTES (SUPPLEANTS) : (7) ANGLARET Sylviane (PELISSIER Didier) ; CHANIMBAUD Lionel (SERMAGE André) ; FRADIN Guy (MAISONNEUVE Alain) ; JAFFEUX Sébastien (PAULZE Marie-Hélène) ; LENEGRE Jean-Louis (BEAU-MALLET Catherine) ; MERLEN Bernard (GUERET Gilles) ; ROCHE Roger (GOMEZ Jean-Marc) ;

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR : (18) ALBARET Christophe à DUBESSY Florence ; BARBET Laurent à BRUN Pascale ; BOISTARD Philippe à GAUDRIAULT Damien ; COLLET Jean-Pierre à TEZENAS Olivier ; COSTON Marie à NICOLLET Michel ; DESCOUTEIX-GENILLIER Juliette à VARISCHETTI Martine ; HERBST Nadine à CHALLET Vincent ; LEROY Véronique à MASSARDIER Marie-Laure ; LLONG Lucie à MEALLET Roger-Jean ; MARIANY Marie-Line à LAMOUREUX Jean-François ; METEIGNIER Stéphane à GUERET Gilles (S) ; PILLON Stéphane à SERRA Pierre ; POJOLAT Marie à PUECH David ; SAUVANT Jean-Pierre à KINDT Patrick ; SAUX Marie-Pierre à RAVEL Pierre ; SUIDUREAU Carine à PETEILH Sandra ; TREHIN Anne-Marie à LEGENDRE Denis ; WALTER Christian à BŒUF Nicole ;

ABSENTS EXCUSES : (11) ADMIRAT Nadine ; ARCHIMBAUD Guy ; BERNARD Jean-Paul ; BRONNER Ulrich ; CORRE Jean-Marie ; FERRARIS Nathalie ; JAMON Marc (voix consultative) ; JEANMOUGIN Isabelle ; LIGNIERE Frédéric ; NUÑEZ-ORTIN Aurélia ; ROCHETTE Christophe ; SALVINI Luc ;

*

LE RAPPORTEUR DONNE LECTURE DU RAPPORT SUIVANT

1- Le principe de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) :

Les bailleurs sociaux ont obligation de signer, avec l'État, un **contrat d'engagement sur 6 ans** concernant leur stratégie patrimoniale de développement afin d'atteindre des objectifs négociés avec l'État. Ceci est contractualisé au sein d'une **Convention d'Utilité Sociale (CUS)**.

La CUS comprend notamment :

- des engagements chiffrés de **production de logements** ;
- un document stratégique indiquant les orientations en matière de **politique sociale**, de gestion locative, de service rendu aux locataires, etc. Des indicateurs et des critères sont prescrits par l'État pour définir le développement qualitatif.

La CUS est construite sur la base d'un Plan Stratégique Patrimoine élaboré par le bailleur où sont mentionnées la **production, la démolition, la vente, la rénovation du parc de logements**. Les objectifs à atteindre sont établis en fonction des années antérieures servant de référence.



Les bailleurs précisent dans la CUS leurs engagements, en montrant bien leur contribution à l'effort global et en tenant compte des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et les Commissions Intercommunales d'Attribution (CIA) des territoires.

2- Le rôle des collectivités locales dans la signature des CUS :

Pour mémoire, les EPCI tenus de se doter d'un PLH sont associés à l'élaboration des CUS relatives aux immeubles situés sur leurs territoires. À ce titre, l'Agglo Pays d'Issoire est un partenaire public associé obligatoire.

Par délibération n° 2019-03-29 en date du 20 juin 2019, l'Agglo Pays d'Issoire a validé le fait d'être signataire des CUS avec des bailleurs sociaux présents sur son territoire.

Cette volonté s'inscrit notamment dans le cadre de la mise en œuvre du futur PLH et de la Conférence Intercommunale du Logement permettant l'élaboration de la stratégie en matière d'habitat pour l'Agglo Pays d'Issoire, mais également l'importance d'être partie prenante dans la stratégie patrimoniale des bailleurs sociaux du territoire de la communauté d'agglomération.

Un calendrier d'élaboration et de signature des CUS avec les bailleurs sociaux du territoire a été présenté : une CUS a été signée en date du 31 décembre 2019 avec l'OPHIS et une avec CDC Habitat en date du 31 décembre 2020.

La signature de la CUS avec **Auvergne Habitat**, initialement prévue le 31 décembre 2020, n'a pas pu être contractualisée pour les raisons évoquées ci-après.

3- Mise à jour des calendriers et intégration du nouvel organisme Opérateur National de Vente (ONV) :

- Le bailleur social **Auvergne Habitat** (1365 logements sur le territoire de l'Agglo Pays d'Issoire en 2020), en raison des opérations de fusion des organismes HLM et de la crise sanitaire, a bénéficié d'un nouveau report portant la signature de la CUS pour la période 2021-2026 au 31 décembre 2021 ;
- **L'Opérateur National de Vente (ONV) du groupe « Action Logement »** est un nouvel organisme, créé en février 2019, et issu de la Loi ELAN du 23 novembre 2018, mettant en place les **sociétés de vente d'habitations à loyer modéré**. L'objectif de cet organisme est de favoriser l'accès à la propriété des logements où vivent les locataires et de répondre aux objectifs de vente des bailleurs sociaux.

C'est dans ce cadre que l'ONV doit également élaborer une convention d'utilité sociale (CUS) pour la période 2020-2025, conformément à l'article L422-4 du code de la construction et de l'habitation.

À ce titre, la CUS devra indiquer la stratégie de vente, les conditions d'acquisition pour les locataires, l'accompagnement pour le bon maintien et l'entretien des logements acquis.

L'ONV a informé l'Agglo Pays d'Issoire par courrier en date du 20 janvier 2021 de leur démarche de CUS avec une signature prévue et souhaitée au 30 juin 2021.

ENTENDU le rapport de présentation ;

*

CADRE REGLEMENTAIRE

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitation ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) créant une nouvelle catégorie d'organisme d'habitations à loyers modérés à savoir les sociétés de vente des habitations à loyer modéré ;

VU l'arrêté préfectoral n° 16-02779 en date du 6 décembre 2016 relatif à la création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » ;

VU la délibération n° 2019-03-29 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 20 juin 2019 portant sur la signature des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux ;

VU la délibération n° 2020/02/01-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'installation du conseil communautaire et à l'élection de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président de l'Agglo Pays d'Issoire ;

CONSIDÉRANT que les bailleurs sociaux et les sociétés de vente des HLM ont obligation de signer, avec l'État, une convention d'utilité sociale sur six ans concernant notamment leur stratégie patrimoniale de développement et d'atteindre des objectifs négociés avec les signataires ;

CONSIDÉRANT que l'Agglo Pays d'Issoire souhaite être signataire des différentes CUS avec les bailleurs sociaux détenant du patrimoine immobilier locatif sur le territoire ;

CONSIDÉRANT qu'Auvergne Habitat a bénéficié d'un report de calendrier d'exécution de la CUS ;

CONSIDÉRANT que l'ONV est un nouvel organisme qui a sollicité l'Agglo Pays d'Issoire pour être signataire de leur CUS ;

CONSIDÉRANT que pour la commune de Dauzat-sur-Vodable une délégation spéciale a été mise en place par le sous-préfet suite à la démission du maire, du premier adjoint et de quatre élus du conseil municipal de la commune ;

CONSIDÉRANT que dans le cadre de la délégation spéciale mise en place pour la commune de Dauzat-sur-Vodable, le Président de cette délégation ne peut avoir voix délibérative et qu'à ce titre le conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire comprend 120 délégués au lieu de 121 initialement ;

*

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRES EN AVOIR DELIBERE, DECIDE A L'UNANIMITE :

Votants : 109

- Pour : 109
- Contre : 0
- Abstentions : 0

- De continuer le partenariat avec l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la communauté d'agglomération ;
- D'approuver le nouveau calendrier de signature des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) tel qu'exposé ci-dessus ;
- De valider le fait que l'Agglo Pays d'Issoire s'engage à être signataire de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) d'Auvergne Habitat qui sera effective au 31 décembre 2021 ;
- De valider le fait que l'Agglo Pays d'Issoire s'engage à être signataire de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de l'Opérateur National de Vente qui sera effective au 30 juin 2021 ;

*

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme :

Le Président,

Bertrand BARRAUD



Publié et certifié exécutoire

Issoire, le 09/04/2021

Transmis à la Sous-Préfecture d'Issoire le /04/2021