



**Pôle Ressources  
Assemblées**

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS**

**Séance du 27 septembre 2021 (18h30)  
Salle l'aparté- Roiffieux**

Membres titulaires	:	56
En exercice	:	56
Membres suppléants	:	23
Présents	:	38
Votants	:	45
Convocation et affichage	:	20/09/2021
Président de séance	:	Monsieur Simon PLENET
Secrétaire de séance	:	Monsieur François CHAUVIN

Etaient présents en qualité de conseillers titulaires : Nicole ARCHIER, Damien BAYLE, Hugo BOLLEY, Jean-Yves BONNET, Sylvie BONNET, Maryanne BOURDIN, Brigitte BOURRET, Clément CHAPEL, François CHAUVIN, Nathalie CLÉMENT, Nadège COUZON, Sylvette DAVID, Christophe DELORD, Gilles DUFAUD, Laurence DUMAS, Christelle ETIENNE, Romain EVRARD, Jérémie FRAYSSE, Yves FRAYSSE, Louis-Claude GAGNAIRE, Juanita GARDIER, Denis HONORE, Thierry LERMET, Sophal LIM, Danielle MAGAND, Edith MANTELIN, Antoine MARTINEZ, Christian MASSOLA, Dominique MAZINGARBE, Catherine MICHALON, Patrick OLAGNE, Simon PLENET, William PRIOLON, René SABATIER, Denis SAUZE, Antoinette SCHERER, Michel SEVENIER, Laurent TORGUE.

Pouvoirs : Carlos ALEGRE (pouvoir à Denis HONORE), Assia BAIBEN-MEZGUELDI (pouvoir à Jérémie FRAYSSE), Cécilia FARRE (pouvoir à Gilles DUFAUD), Christian FOREL (pouvoir à Simon PLENET), Frédéric GONDRAND (pouvoir à Maryanne BOURDIN), Laurent MARCE (pouvoir à Gilles DUFAUD), Richard MOLINA (pouvoir à Yves FRAYSSE), Pascal PAILHA (pouvoir à René SABATIER), Agnès PEYRACHE (pouvoir à Patrick OLAGNE), Ronan PHILIPPE (pouvoir à Nicole ARCHIER), Marc-Antoine QUENETTE (pouvoir à Nadège COUZON).

Etaient absents et excusés : Christian ARCHIER, Olivier DE LAGARDE, Virginie FERRAND, Camille JULLIEN, Denis NEIME, Martine OLLIVIER, Yves RULLIÈRE.

**CC-2021-320 - DEVELOPPEMENT ET ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE -  
HABITAT - SIGNATURE DE LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE D'ARDECHE  
HABITAT**

***Rapporteur : Madame Danielle MAGAND***

L'État impose à chaque organisme HLM l'élaboration d'une Convention d'Utilité Sociale (CUS). Les CUS ont pour objet de préciser :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme (plan de mise en vente des logements, constructions, réhabilitations,...)
- la politique sociale de l'organisme, développée dans le cahier des charges de gestion sociale,
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

Elles permettent aux bailleurs de contractualiser avec l'Etat, et les EPCI volontaires, les grands aspects de leur politique de gestion patrimoniale et d'occupation sociale de leur parc de logements.

Chaque convention est conclue pour une durée de six ans. Les premières CUS, qui portaient sur la période 2011 – 2016, ont été prorogées par la loi Égalité Citoyenneté et la loi ELAN.

La loi prévoit une signature des nouvelles CUS 2021-2026 au plus tard au 31 décembre 2021, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Conformément à l'article R\*445-2-4 du Code de la construction et de l'habitation, Annonay Rhône Agglo a fait le choix d'être signataire de la CUS de chaque bailleur ayant du patrimoine sur son territoire afin :

- d'alimenter le volet H du PLUi-H et les documents cadre de gestion des attributions (Plan Partenarial de Gestion, Convention Intercommunale d'Attribution,...)
- d'acter la volonté d'Annonay Rhône Agglo de s'inscrire dans une démarche partenariale avec les bailleurs sociaux,
- d'avoir connaissance du projet complet de CUS.

Sur Annonay Rhône Agglo, Ardèche Habitat est propriétaire de 1 602 logements (dont 1 525 sur la commune d'Annonay et 26% dans le Quartier Politique de la Ville (QPV) « Les Hauts de Ville ») et d'une résidence sociale de 32 logements.

Sur la période 2021 à 2026, Ardèche Habitat prend comme engagement la construction de 23 à 65 logements sur l'Agglomération. Les typologies des constructions neuves seront principalement des T3 pour 75%. Les 25% restants seront équitablement répartis entre des T2 et des T4. Les logements sont principalement à destination de familles et de personnes âgées. La répartition moyenne annuelle des financements se fera à hauteur de 30% de logements financés PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), 70% de logements financés PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

Ardèche Habitat se donne également des objectifs de réhabilitation énergétique. Sur les 6 années de la CUS, Ardèche Habitat a programmé la réhabilitation de 212 logements de la résidence Bernaudin, située sur la commune d'Annonay.

13 logements présentent une étiquette énergétique F ou G. Si cette étiquette est bien confirmée lors de l'actualisation du DPE, Ardèche Habitat envisagera une intervention sur ce patrimoine.

Enfin, sur les 6 années de la CUS, Ardèche Habitat prévoit la mise en commercialisation de 13% de son parc, notamment les 6 villas du Zodiaque, cité de la Lombardière (76 logements), villas de la Lombardière (32 logements), cité des Perrières (20 logements), villas Les Perrettes (20 logements), villas des Perrières (3 logements), résidence Régie de Montgolfier (8 logements) à Annonay et Cité de Lou Touret (22 logements) à Boulieu-lès-Annonay.

Les observations d'Annonay Rhône Agglo sur la CUS 2021-2026 d'Ardèche Habitat sont les suivantes :

- Sur la partie « politique de développement » et l'indicateur PP1 « nombre de logements locatifs agréés », Annonay Rhône Agglo souhaite être associé à la localisation et aux typologies des futurs programmes en lien avec le futur PLUi-H qui identifie des communes prioritaires dans l'accueil du logement social.

Le développement de PLAI adapté pourrait également être étudié sur le territoire puisque ce produit permet de répondre aux besoins de ménages cumulant des problèmes financiers et sociaux nécessitant donc un logement avec un très bas niveau de loyer et bénéficiant d'un accompagnement social.

Les typologies de ces futurs programmes devront également respecter les préconisations de notre futur PLUi-H afin qu'ils répondent bien aux enjeux du territoire. En 2017, 44% des demandes de logement social étaient déposées sur Annonay Rhône Agglo par des personnes seules, ce qui laisse à penser que la part de T1 et T2 doit être importante. Par ailleurs, les personnes seules avaient progressé de 4,5 points entre 1999 et 2013 ; elles représentaient, en 2013, 32 % des ménages du territoire

- Sur la partie « politique d'entretien » et l'indicateur SR-1 « nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite », Annonay Rhône Agglo souhaiterait connaître le parc d'Ardèche Habitat accessible aux personnes à mobilité réduite sur son territoire.

- Sur la partie « politique d'entretien » et l'indicateur PP3 « nombre de logements réhabilités », Annonay Rhône Agglo souhaite connaître l'impact de ces réhabilitations sur les loyers. Il est indispensable que, même réhabilités, les loyers pratiqués restent relativement bas afin de pouvoir continuer de répondre, au sein du parc de l'office, aux demandeurs le plus pauvres. L'augmentation significative d'occupants en situation économique fragile et aux ressources limitées (46% des occupants ont un taux de ressources est inférieur à 40% des plafonds HLM) renforce cette nécessité.
- Sur la partie « politique de gestion sociale », le travail réalisé d'appréciation de la fragilité sociale recoupe celui des « fiches résidences » qui doit être mené dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attributions d'Annonay Rhône Agglo. L'objectif est de partager le diagnostic sur les résidences très fragiles et d'engager une réflexion collective sur les actions à engager en matière de peuplement.
- Enfin, la CUS ne prévoit pas d'engagement de l'office sur la copropriété Beauregard à Annonay. Ardèche Habitat est partenaire de l'étude lancée par l'agglomération et devra être un acteur clé du redressement de cette copropriété dégradée.

**VU** la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions,

**VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN,

**VU** les articles L. 445-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,

**VU** le projet de Convention d'Utilité Sociale d'Ardèche Habitat sur la période 2021-2026 ci-annexé,

## DÉLIBÉRÉ

### LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Après en avoir délibéré,

Par 45 voix votant pour

**Ne prenant pas part au vote :**

Sophal LIM, Danielle MAGAND, Edith MANTELIN, Marc-Antoine QUENETTE

**DONNE** un avis favorable à la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026 d'Ardèche Habitat,

**AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer ladite Convention d'Utilité Sociale d'Ardèche Habitat ci-annexée,

**CHARGE** Monsieur le Président, ou son représentant, de toutes démarches utiles à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Davézieux le : 30/09/21

Affiché le : 04/10/21

Transmis en sous-préfecture le : 04/10/21

Identifiant télétransmission : 007-200072015-20210927-27082-DE-1-1

Pour extrait certifié conforme au  
registre des délibérations du  
CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
Le Président

Simon PLENET