

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 17 DECEMBRE 2019

L'an deux mille dix-neuf et le 17 décembre, le Conseil Communautaire s'est réuni au nombre prescrit par ses statuts, dans la salle des Mariages de UCEL, en session ordinaire, sous la présidence de M Louis BUFFET, Président de la communauté de communes du Bassin d'Aubenas

La séance est ouverte à 20H05 en présence de :

**PRESENTS** : Messieurs A. CHIRAUSSSEL (proc de G. DOZ), M. BOUSCHON (proc de ALLAMEL), S. CIVIER (proc de F NOGIER), P. GAILLARD (proc de C. FAURE), G. JALADE (proc de A. BASTIDE), A. LOYET (proc de J. DURIEU), B. PERRUSSET (proc de P. ROUX), P. MAISONNEUVE, R THIOILLIERE, L. BUFFET (proc de JC. COURT), JY. PONTHER, G. SAUCLES, R. MOULIN, J. DAURY (proc de JP LARDY), D. BERAL, J. SOUBEYRAND, B. MEISS (proc de A. LACOSTE), R. ROURESSOL, J. LEBELLEGO P. ABEILLON, D. RECCHIA, J. SEBASTIEN, S. REYNIER, P. LAVIALLE, M. CEYSSON, J-C FLORY, R. LACROTTE et M. TOURVIELHE (proc de C. GARCIA).

Mesdames MC SAUSSAC, MN. DURAND (proc de F DUMAS), C. SUCHET, C. PASTRE, MF. MARTIN, D. FORBIN, N. BARACAND et F. VOLLE.

Nombre de conseillers

En exercice : 55

Présents : 36

Procurations : 12

Votants : 48

Absents : 7

Date de convocation : 11/12/2019

**Secrétaire de séance** : Monsieur S. CIVIER

**Absents** : Messieurs B. DE FOMMERVAULT, F. JOUFFRE, G. FANGIER, M. CHAZE, J. SARTRE, P. MANENT et Madame M. DUBOIS

**En présence des suppléants non votants** : P. DUPONT.

**Objet** : Politique du logement et du cadre de vie - Approbation de la Convention d'Utilité Sociale d'ADIS SA HLM 2019/2024

La loi « Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion » (MOLLE) du 25 mars 2009 a transformé la convention globale de patrimoine en Convention d'Utilité Sociale (CUS), et la rendue obligatoire pour tout organisme HLM. Elle est établie sur la base d'un plan stratégique de patrimoine, et vise à conjuguer les objectifs de politiques patrimoniales et sociales de l'organisme avec des logiques de territoire et d'entreprise.

La loi Egalité et Citoyenneté du 28 janvier 2017, la loi de finances 2018 et la loi ELAN du 23 novembre 2018 ont fait évoluer le cadre réglementaire d'élaboration des CUS et son calendrier d'élaboration :

- Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les organismes HLM concluent avec l'Etat une convention d'une durée de 6 ans renouvelable qui prend effet le 1<sup>er</sup> juillet 2019.
- Les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou compétents en matière d'habitat avec au moins un Quartier en Politique de la Ville (QPV), si l'organisme HLM détient un patrimoine sur leur territoire, sont associés à l'élaboration des dispositions de la CUS relatives aux immeubles situés sur leur territoire.

Dans ce cadre, Ardèche Habitat et ADIS, tenus de solliciter la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, ont transmis respectivement par courrier du 03/07/2017 et du 07/07/2017 leur délibération d'engagement de la CUS et ont proposé d'en être signataire. Par délibération en date du 14 septembre 2017, le conseil communautaire a autorisé le Président à signer les CUS d'Ardèche Habitat et d'ADIS SA HLM, étant précisé que cela n'engage en rien la CCBA, notamment d'un point de vue financier, mais lui permet de pouvoir afficher sa volonté de co-construire une politique Habitat en étroite collaboration avec les bailleurs HLM présents sur son territoire.

Le 25 novembre 2019, ADIS SA HLM a adressé son projet de CUS ci-annexé aux signataires, dont la CCBA. Il s'avère nécessaire d'en approuver le contenu.

En résumé, il est à noter pour le territoire de la CCBA :

Accusé de réception en préfecture  
007-200073245-20191217-DEL17122019-18-  
DE  
Date de télétransmission : 20/12/2019  
Date de réception préfecture : 20/12/2019

- Parc actuel d'ADIS SA HLM :
  - Il est implanté à 23% sur la CCBA (1 414 logements sur 6 168 logements tous départements confondus), dont 8% sur les Quartiers Politique de la Ville d'Aubenas (501 logements). La majorité des logements est implantée sur Aubenas (1<sup>ère</sup> position - 862 logements) et Vals-les-Bains (2<sup>ème</sup> position - 281 logements).
  - 78% du parc d'ADIS SA HLM est en collectif (1100 logements) contre 22% en individuel (314 logements)
  - 75% sont des logements de type 3 et 4.
- Classement du patrimoine : ADIS a qualifié son parc en fonction de 2 axes d'évaluation pondéré, 1 axe environnement (bassin d'emploi, présence de services) et 1 axe produit (typologie, DPE et état technique). Sur cette base, 765 logements sont classés en Famille A (très bon service rendu), 308 en familles B (bon service rendu), 321 en famille C (moyen service rendu), 20 en famille D (mauvais service rendu) et 0 en famille E (très mauvais service rendu)
- Accessibilité du parc : pas de données à l'échelle EPCI
- Plan de mise en vente prévu : 6 logements à mettre en vente sur Vals-les-Bains sur 4 sites différents
- Développement de l'offre nouvelle : adaptation à la demande et aux besoins avec une orientation vers des logements de plus petites tailles (T2 et T3)
- Occupation du parc social : 64% des occupants du parc sont sous les ressources PLAI (très social). 43% des ménages sont des personnes seules.

Au vu de l'occupation actuelle du parc sur la CCBA il est donc nécessaire de continuer la production de PLAI et de maintenir un effort sur la production de logements de petite taille comme l'indique le PLH et le PDALHPD.

- Accueil des ménages à bas revenus et mixité sociale : il est souligné l'engagement d'ADIS à participer activement à l'élaboration des Conventions Intercommunales d'Attribution et de se conformer à la réglementation qui impose 25% d'attributions (baux signés) en dehors des QPV aux ménages du 1er quartile (CCBA : 7 020€ annuel par unité de consommation)
- Politique patrimoniale 2019/2024 : ADIS prévoit la production (hors QPV et ANRU) de 127 à 147 nouveaux logements sur la CCBA, soit à minima en moyenne 21 logements par an, ce qui souligne un maintien des engagements sur le secteur malgré les incertitudes financières des bailleurs. En parallèle 6 logements classés F et G (très énergivores) vont faire l'objet d'une rénovation énergétique en 2020. A noter toutefois qu'ADIS est déjà engagé sur une opération de démolition reconstruction de 67 logements à Aubenas (G. Couderc) et finalise la rénovation énergétique de 42 logements sur Vals-les-Bains (le Foiral). ADIS prévoit également la réhabilitation de 90 logements en 2024.

### Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité décide

- D'approuver le contenu de la CUS d'ADIS SA HLM assortis des remarques ci-dessous :
  - Il serait nécessaire à moyen terme d'avoir une meilleure lisibilité sur les logements accessibles par EPCI, en lien notamment avec les obligations de recensement de la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité aux Personnes Handicapées ;
  - P80 : Les objectifs de production sont déclinés hors QPV alors que la loi prévoit des objectifs de production totale dont part hors QPV, cela réduit la lisibilité des objectifs par EPCI. De plus les objectifs devraient être déclinés par mode de financement (PLAI, PLUS, PLS), ADIS indique seulement respecter les objectifs fixés par les services de l'Etat en termes de production de logements PLAI sans données chiffrées. Il faudrait de plus ajouter le lien avec les PLH qui prévoient aussi des objectifs chiffrés en terme de production de PLAI.
  - Si l'on souligne l'effort actuel de rénovation du parc HLM, ceux-ci devront être à la hauteur des objectifs de rénovation énergétique des logements sur le territoire de la CCBA, en lien notamment avec les orientations du PCAET.
  - Enfin comme le prévoit le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, les bailleurs sociaux seront sollicités pour la réalisation d'opération d'habitat adapté pour les gens du voyage. Il serait donc intéressant que la CUS intègre dès à présent cette orientation même si à ce stade les opérations ne sont pas déterminées.
- D'autoriser le Président à signer cette CUS.

Pour extrait certifié conforme  
Fait à UCEL, le 18 décembre 2019  
Le Président, Louis BUFFET



Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20191217-DEL17122019-18- DE Date de télétransmission : 20/12/2019 Date de réception préfecture : 20/12/2019
---