

Extrait du Registre des délibérations du
Conseil de Communauté

Séance du 17 décembre 2020

Conseillers communautaires en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 67, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 23h16

Etaient présents à la CCI (avec vote électronique): Besançon : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Aurélien LAROPPE, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, Mme Laurence MULOT, M. Thierry PETAMENT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'au rapport n°14), Mme Anne VIGNOT, Mme Marie ZEHAF, Bonnay : M. Gilles ORY Boussières : M. Hélène ASTRIC ANSART Busy : M. Philippe SIMONIN Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Chalèze : M. René BLAISON Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Chaucenne : Mme Valérie DRUGE (jusqu'au rapport n°12) Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET Chevroz : M. Franck BERNARD (à partir du rapport n°3) Deluz : M. Fabrice TAILLARD Devecey : M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN François : M. Emile BOURGEOIS Geneuille : M. Patrick OUDOT Grandfontaine : M. Henri BERMOND La Chevillotte : M. Roger BOROWIK Les Auxons : M. Serge RUTKOWSKI Mamirolle : M. Daniel HUOT Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ Morre : M. Jean-Michel CAYUELA (jusqu'au rapport n°12) Nancray : M. Vincent FIETIER Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Patrick AYACHE Pouilley-Français : M. Yves MAURICE Pugey : M. Frank LAIDIE Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Roset-Fluans : M. Jacques ADRIANSEN représenté par son suppléant M. Dominique LHOMME Saint-Vit : M. Pascal ROUTHIER Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Thise : M. Loïc ALLAIN Torpes : M. Denis JACQUIN Vaire : Mme Valérie MAILLARD (à partir du rapport n°7) Venise : M. Jean-Claude CONTINI Vorges-les-Pins : Mme Maryse VIPREY

Etaient présents en visio-conférence (avec vote électronique): Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU Besançon : M. Nicolas BODIN, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jamel-Eddine LOUHKIAR, Mme Karima ROCHDI, Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU (à partir du rapport n°9) Champagny : M. Olivier LEGAIN Cussey-sur-l'ognon : M. Jean-François MENESTRIER Fontain : Mme Martine DONEY Gennes : M. Jean SIMONDON (jusqu'au rapport n°21) Montferrand-le-Château : Mme Lucie BERNARD Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET (jusqu'au rapport n°9) Saint-Vit : Mme Anne BIHR Saône : M. Benoit VUILLEMIN Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Villars Saint-Georges : M. Damien LEGAIN

Etaient présents en visio-conférence (sans vote électronique): Besançon : Mme Anne BENEDETTO, Mme Pascale BILLEREY, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Benoit CYPRIANI, Mme Sadia GHARET, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, Mme Marie LAMBERT, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Sylvie WANLIN Champoux : M. Romain VIENET Dannemarie-sur-Crête : Mme Martine LEOTARD Novillars : M. Bernard LOUIS Tallenay : M. Ludovic BARBAROSSA Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY

Etaient absents :

Amagney : M. Thomas JAVAUX Audeux : Mme Françoise GALLIOU Besançon : M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Maxime PIGNARD, Mme Juliette SORLIN, Mme Christine WERTHE Beure : M. Philippe CHANEY Braillans : M. Alain BLESSEMAILLE Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON La Vèze : M. Jean-Pierre JANNIN Larnod : M. Hugues TRUDET Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Marchaux-Chaufontaine : M. Patrick CORNE Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Mery-Vieilleil : M. Philippe PERNOT Noironte : M. Claude MAIRE Palise : M. Daniel GAUTHEROT Rancenay : Mme Nadine DUSSAUCY Vieilleil : M. Franck RACLOT

Secrétaire de séance :

M. Yves MAURICE

Procurations de vote :

A. BENEDETTO à H. ALEM, K. BERTAGNOLI à E. AEBISCHER, P. BILLEREY à G. SPICHER, F. BRAUCHLI à F. BOUSSO, C. CAULET à M. ETEVENARD, A. CHASSAGNE à C. LIME, A. CHAUVET à E. LAFARGE, J. CHETTOUH à F. BAEHR, B. CYPRIANI à A. POULIN, L. GAGLILOLO à A. LAROPPE, S. GHARET à A. TERZO, V. HALLER à F. PRESSE, D. HUGUET à A. POULIN, M. LAMBERT à G. BAILLY, C. MICHEL à S. COUDRY, M. MICHEL à N. SOURISSEAU, M. PIGNARD à L. FAGAUT, JH. ROUX à Y. POUJET, J. SORLIN à A. GHEZALI, C. VARET à PC. HENRY (à partir du n°15) S. WANLIN à M. ZEHAF, C. WERTHE à L. MULOT, A. BLESSEMAILLE à J. KRIEGER, R. VIENET à L. ALLAIN, C. BOTTERON à M. FELT, M. LEOTARD à F. BAILLY, P. CORNE à F. TAILLARD, D. PARIS à G. GAVIGNET, P. PERNOT à M. JASSEY, B. LOUIS à F. TAILLARD, D. GAUTHEROT à L. MULOT, JM. BOUSSET à P. AYACHE (à partir du rapport n°10), N. DUSSAUCY à H. BERMOND, L. BARBAROSSA à Y. GUYEN, JM. JOUFFROY à Y. MAURICE, F. RACLOT à JC. CONTINI

Convention d'utilité sociale 2019/2024 de Néolia - Validation pour signature

Rapporteur : Marie ETEVENARD, Vice-Présidente

Commission : Cohésion et solidarités, habitat, logement et Contrat de Ville

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

Résumé :

Les bailleurs sociaux associant à la rédaction de leurs Convention d'Utilité Sociale les EPCI tenus de se doter d'un Plan local de l'Habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville et propose à celles-ci d'être signataire de ces CUS. Face aux enjeux que représente la CUS Néolia, GBM a souhaité en être signataire. Cette délibération présente la CUS Néolia et propose d'autoriser Madame la Présidente à la signer.

Cadre de la CUS :

La convention d'utilité sociale a été instaurée par la loi du 29 mars 2009 dite de « mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion », complétée par la loi du 7 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté puis par celle **du 23 novembre 2018** portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN). Elle est le cadre, pour les organismes hlm, d'une contractualisation avec l'Etat et certaines collectivités locales, de leur mission d'intérêt général. Cette convention traduit les choix stratégiques de l'organisme sur ses différents métiers et sa contribution aux enjeux nationaux et locaux en tenant compte de ses capacités et de ses contraintes.

Définie pour six ans, elle fait l'objet d'une évaluation périodique sur la base d'engagements chiffrés pris par l'organisme.

Les EPCI tenus de se doter d'un Plan local de l'Habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville sont associés à l'élaboration de la convention d'utilité sociale, pour ce qui concerne les immeubles situés sur leur territoire et peuvent en être signataires.

Grand Besançon Métropole, face aux enjeux que représentent les CUS, a souhaité, en tant que personne publique associée, être signataire de la CUS de Néolia.

La CUS Néolia :

Dépendant majoritairement d'Action Logement Immobilier, qui détient 98,3% de son capital (depuis le 16/05/2019). La stratégie de Néolia coïncide étroitement avec les actions prioritaires définies à l'échelle de son actionnaire :

- Renforcer la qualité de vie dans les quartiers au travers du NPNRU notamment
- Accélérer la production de logements
- Consolider le parcours résidentiel et professionnel des salariés, notamment des jeunes
- Accélérer la lutte contre la fracture territoriale
- Promouvoir la rénovation et la lutte contre la précarité énergétique.

Avec la prise en charge du programme d'actions du PLH du Grand Besançon actuellement en cours d'évaluation, notamment celles relatives au développement et à l'amélioration du logement social, mais aussi avec la prise en compte des documents stratégiques que sont la Convention intercommunale des attributions (CIA) et le Plan partenarial de gestion de la demande de logement sociale et d'information des demandeurs (PPGDLSID), la société Néolia montre, via sa CUS, sa volonté de mener une politique ambitieuse sur le Grand Besançon dans les prochaines années.

La stratégie patrimoniale :

- Développer l'offre locative : Recherche de performance et de qualité, engagement dans le développement durable de ses nouvelles constructions.

- Valoriser le parc existant : Investissement, maintenance et gros entretien).
- Mener une politique d'adaptation des logements aux besoins liés aux situations de vieillissement (label génération) et handicap.
- Consolider la mise en vente du parc existant afin de favoriser l'accès social à la propriété.

A noter que depuis la parution de la loi ELAN, La CUS doit intégrer un plan de vente de logements portant sur les 6 années qu'elle couvre. Cette nouvelle obligation vaut autorisation de vendre les logements qu'elle cible dès lors que l'État a validé la CUS. Toutefois, le bailleur doit présenter ces projets de vente aux communes d'implantation des logements; les Conseils municipaux de celles-ci devant se prononcer sur ces projets en amont de la signature de la CUS. Le Préfet décide ensuite de valider ou pas ces projets de vente en fonction notamment du pourcentage de logements sociaux sur la commune d'implantation. Sur le Grand Besançon, 158 logements sont ciblés pour être vendus, tous implantés sur Besançon. Un avis du Conseil Municipal de la Ville de Besançon est attendu sur ce point.

La stratégie de qualité de service :

- Depuis le 13 décembre 2018, Néolia est labellisée « Quali'HLM », label certifiant les bonnes pratiques en matière de qualité de service.

La stratégie en matière de foyer :

- Néolia s'inscrit de manière volontariste dans le développement de solutions d'Habitat spécifique en réponse aux besoins des territoires et souhaite améliorer le parc spécifique déjà existant.

La stratégie en matière d'accès social :

- En plus de la vente hlm, Néolia propose la vente de logements neufs sur plans et de maisons à construire en « contrat de construction de maison individuelles (CCMI).

Les engagements en matière de gestion sociale :

- La politique de Néolia en matière d'attribution des logements répond aux objectifs fixés par Le Code de la construction et de l'Habitation ainsi qu'à ceux contractualisés avec les EPCI, notamment dans le cadre de la CIA et du PPGD du Grand Besançon.

Quelques points de vigilance :

GBM est en cours de révision de son PLH et il est difficile de voir en quoi les objectifs de Néolia seront en phase avec les besoins du territoire et orientations de GBM. Si nombre d'objectifs fixés par la CUS de Néolia paraissent devoir être en cohérence, il convient de rester vigilant sur quelques points :

- **La production de nouveaux logements sociaux** doit rester dans les objectifs annuels du PLH en accord avec la croissance démographique du territoire, il semble cependant nécessaire d'accentuer la production dans les quartiers et communes sous dotés en logement locatif public, notamment les communes de St-Vit concernée par la loi SRU et Saône qui s'approche de 3500 habitants, seuil d'application de la loi SRU (Voir porter à connaissance de l'Etat dans le cadre de la révision du PLH).
- Une attention particulière est attendue quant aux **niveaux de loyers de sortie des logements neufs** au regard du profil des demandeurs de logement social du territoire de GBM.
- **Les interventions sur le parc existant** doivent permettre, autant qu'il est possible, une amélioration notable de la qualité des logements et une baisse significative des charges.

- **Les ventes des logements hlm** devraient se limiter en pourcentage au minimum fixé par la loi ELAN soit 1% du parc /an. Elles doivent favoriser un parcours résidentiel des locataires dans le parc hlm. Il convient également de limiter les ventes sur les secteurs faiblement pourvus en logement social ou de les compenser par une nouvelle offre plus importante sur ces secteurs.
- **L'activité de vente de logements individuels neufs** doit être facteur de mixité sociale. Une vigilance sur les prix de sortie de ces logements est attendue ainsi que sur leur niveau de qualité.

En fonction des objectifs fixés par le futur PLH, Il conviendra d'organiser avec Néolia les modalités » de déclinaison de cette CUS sur GBM afin de s'assurer de la cohérence entre la stratégie de GBH et les objectifs fixés par la programmation de la CUS Néolia.

M. Pascal ROUTHIER, élu intéressé, ne prend part ni au débat, ni au vote.

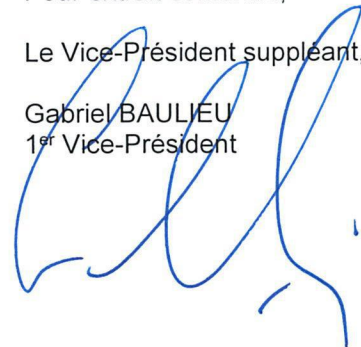
A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- valide le projet de Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2019/2024 de Néolia,
- autorise Mme la Présidente, ou son représentant, à signer la CUS 2019 / 2024 de Néolia.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président



Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 112

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 2