



**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE LA  
SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DU VENDREDI 24 JANVIER 2020**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SUD**  
Entre-Deux - Saint-Joseph – Saint Philippe - Le Tampon

**AFFAIRE N° 23-20200124**

**CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE (CUS) DES BAILLEURS  
SOCIAUX 2020/2026 – AVIS DE LA CASUD ET SIGNATURE DES  
CONVENTIONS**

L'an deux mille vingt, le vingt-quatre du mois de janvier à neuf heures et trente-cinq minutes, en application des articles L.2121-7, L.2121-8 et L. 5211-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12<sup>ème</sup> km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués le 17 janvier 2020, sous la présidence de Monsieur André THIEN AH KOON.

**NOTA :**

Nombre de conseillers  
en exercice : 48

Présents : 28  
Absents représentés : 11  
Absents : 09

**ETAIENT PRESENTS**

**- Commune du Tampon -**

André THIEN AH KOON, Jacquet HOARAU, Bernard PAYET, Pierre ROBERT, Marie-Noëlle DEURVEILHER-PAYET, Albert GASTRIN, José PAYET, Denise BOUTET TSANG CHUN SZE, José CLAIN, Mimose DIJOUX RIVIERE, Daniel MAUNIER, Laurence MONDON, Rito MOREL, Marie France RIVIERE, François ROUSSETY, Jessica SELLIER, Marcelin THELIS, Catherine TURPIN (*de l'affaire n° 01-20200124 à l'affaire n° 27-20200124*).

**- Commune de Saint-Joseph -**

Patrick LEBRETON, Harry MUSSARD, Blanche Reine JAVELLE, Axel VIENNE, Inelda BAUSSILLON, Jean-Daniel LEBON, Raymonde VIENNE.

**- Commune de l'Entre-Deux –**

André DUPREY, Bachil VALY.

**- Commune de Saint-Philippe –**

Clarita TURPIN.

## **REPRESENTES-PROCURATION**

### **- Commune du Tampon -**

Emmanuelle HOARAU (*représentée par Denise BOUTET TSANG CHUN SZE*), Anissa LOCATE (*représentée par Jacquet HOARAU*), Catherine TURPIN (*Représentée par Albert GASTRIN de l'affaire n° 28-20200124 à l'affaire n° 37-20200124*).

### **- Commune de Saint-Joseph -**

Henri-Claude HUET (*représenté par Axel VIENNE*), Gilberte GERARD (*représentée par Blanche Reine JAVELLE*), Christian LANDRY (*représenté par Inelda BAUSSILLON*), Marie-Andrée LEJOYEUX (*représentée par Jean Daniel LEBON*), Harry-Claude MOREL (*représenté par Raymonde VIENNE*), Rose Andrée MUSSARD (*représentée par Harry MUSSARD*), Henri-Claude YEBO (*représenté par Patrick LEBRETON*).

### **- Commune de l'Entre-Deux –**

Isabelle PARIS-GROSSET (*représentée par Bachil VALY*).

### **- Commune de Saint-Philippe –**

Olivier RIVIERE (*représenté par Clarita TURPIN*).

## **ETAIENT ABSENTS**

### **- Commune du Tampon -**

Monique BENARD-DESLAIS, Jacqueline FRUTEAU-BOYER.  
Colette FONTAINE, Jean-Jacques VLODY.

### **- Commune de Saint-Joseph -**

Marie-Jo LEBON.

Alin GUEZELLO, Harry MALET, Priscilla PAYET, François RIVIERE.

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, la Présidente ouvre la séance. Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination du Secrétaire de séance. A l'unanimité, Madame Laurence MONDON a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

**AFFAIRE N° 23-20200124****CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE (CUS) DES BAILLEURS SOCIAUX 2020/2026  
– AVIS DE LA CASUD ET SIGNATURE DES CONVENTIONS**

Le Président informe que les bailleurs sociaux, conformément aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, et de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dit loi ELAN du 23 novembre 2018, ont engagé leur démarche d'élaboration des conventions d'utilité sociale (CUS) dite de nouvelle génération.

La convention d'utilité sociale (CUS) a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus dans la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 27 mars 2009. Elle décline les politiques patrimoniales, de gestion sociale et de qualité de service de l'organisme bailleur en fonction de la politique nationale du logement, que ce soit en termes de développement de l'offre, de mise en œuvre du droit au logement et de la politique d'attribution.

Les conventions d'Utilité Sociale encadreront les relations entre les bailleurs sociaux, l'État et les signataires pour une durée de 6 ans. Les bailleurs concernés sur le territoire de la CASUD sont :

- la SODEGIS,
- la SEMAC,
- la SEMADER,
- la SHLMR,
- la SIDR.

A propos de la procédure, les bailleurs ont envoyé leur projet de convention pour avis du Préfet au mois de juin 2019. Ils ont rencontré le service Habitat de la CASUD et ont fait part de leur projet de CUS.

Le tableau ci dessous, synthétise les éléments clés des CUS des différents bailleurs concernés :

BAILLEUR SOCIAL	OBJECTIFS DE PRODUCTION NEUVE 2019/2025	POLITIQUE SOCIALE / COMMERCIALISATION/PARCOURS RÉSIDENTIEL	ENTRETIEN DU PATRIMOINE / NOMBRE DE LOGEMENTS CONCERNÉS	OBSERVATIONS
SODEGIS	840 log.	572 logements de plus de 15 ans Aucune vente prévue	541	La SODEGIS dispose d'un programme de réhabilitation mais sans calendrier d'intervention
SEMAC	586 log.	Pas de commercialisation prévue	Pas de réhabilitation prévue	

BAILLEUR SOCIAL	OBJECTIFS DE PRODUCTION NEUVE 2019/2025	POLITIQUE SOCIALE / COMMERCIALISATION/PARCS RÉSIDENTIEL	ENTITE DU PATRIMOINE / NOMBRE DE LOGEMENTS CONCERNÉS	OBSERVATIONS
SEMADER	150 log.	Pas de parc pour le moment sur la CASUD	Pas de parc sur la CASUD	
SHLMR	720 log.	45 % du parc construit avant 2000, soit 719 logements de plus de 20 ans - Mise en place d'une politique de vente accompagnée - Pas de chiffre annoncé spécifiquement CASUD	696	Un programme de réhabilitation existe mais sans calendrier d'intervention
SIDR	300 log.	57 % du parc construit entre 1980 et 2000 soit 975 logements de plus de 20 ans-152 ventes prévues - 1 gardien pour 100 logements	533	Un programme de réhabilitation est proposé mais sans calendrier d'intervention

La CASUD note les insuffisances suivantes et notamment pour être en conformité avec le PLH :

#### 1) Objectifs de production neuve

Il est totalisé, pour l'ensemble des bailleurs, la réalisation de 2 596 logements pour les 6 prochaines années. Ce chiffre est bien au dessous des objectifs de production du PLHI (Programme Local de l'Habitat Intercommunal) de la CASUD arrêtés à 4 800 logements sur la période du programme.

#### 2) Parcours résidentiel et mixité sociale

Les travaux engagés dans le cadre de la mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), montrent que l'accession à la propriété est un enjeu de mixité sociale. Les programmes de vente de logement affichés et la production de logement en accession à la propriété sont insuffisants au regard de cet enjeu.

#### 3) Réhabilitation du patrimoine

Les travaux en cours du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), montrent de nombreuses sollicitations de locataires auprès de services communaux pour des problèmes dans leur logement. Il est constaté qu'avec une gestion de proximité renforcée, des solutions aux désordres seraient plus facilement apportées pour répondre aux attentes des locataires pour notamment mobiliser les assurances des locataires quand il s'agit de dégâts des eaux par exemple. Dans les petites communes, les bailleurs pourraient mutualiser leurs moyens d'intervention.

#### 4) Attributions et peuplement

Devant la fragilisation de certains quartiers, il est attendu un meilleur contrôle de l'occupation du parc. Une meilleure territorialisation des attributions est souhaitée et doit faire l'objet d'un travail mieux organisé en amont des commissions d'attribution de logement (CAL).

Le Président informe que l'ensemble des conventions élus au secrétariat de la direction Aménagement et Développement du Territoire.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'émettre un avis défavorable sur les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) et de demander aux bailleurs sociaux d'intégrer les travaux en cours de la Conférence Intercommunale du Logement et du Plan Intercommunal de l'Habitat Indigne,
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

### **DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Le Conseil,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- émet au sujet des Conventions d'Utilité Sociale (CUS), un avis défavorable et demande aux bailleurs sociaux d'y intégrer les travaux en cours de la Conférence Intercommunale du Logement et du Plan Intercommunal de l'Habitat Indigne,
- autorise le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Abstention : 00

Contre : 00

Pour : 39

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Le Président de la CASUD,**

**André THIEN AH KOON**

