
Séance du 08 juillet 2019 - 18h00

Délibération N°2019/057

Date de convocation : 24 juin 2019

Nombre de conseillers en exercice : 74

Avesnes-Les-Aubert
Bazuel
Beaumont-en-Cis
Beauvois-en-Cis
Bertry
Béthencourt
Béviliers
Boussières-en-Cis
Briastre
Busigny
Carnières
Catillon-sur-Sambre
Cattenières
Caudry
Caulley
Clary
Dehéries
Élincourt
Estourmel
Fontaine-au-Pire
Haucourt-en-Cis
Honnechy
Inchy
La Groise
Le Cateau-Cambrésis
Le Pommereuil
Ligny-en-Cis
Malincourt
Maretz
Maurois
Mazinghien
Montay
Montigny-en-Cis
Neuvilly
Ors
Quiévy
Rejet-de-Beaulieu
Reumont
Saint-Aubert
Saint-Benin
Saint-Hilaire-Lez-Cambrai
Saint-Souplet-Escaufourt
Saint-Vaast-en-Cis
Troisvilles
Villers-Outréaux
Walincourt-Selvigny

L'an deux mille dix-neuf, le 08 juillet 2019 à dix-huit heures, les membres du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis - Catésis se sont réunis à la salle des fêtes de Saint-Souplet-Escaufourt, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis - Catésis.

Etaient présents (54 titulaires - 3 suppléants) :

Alexandre BASQUIN	Jean-Félix MACAREZ	Hubert DEJARDIN
Yannick HERBET	Virginie LE BERRIGAUD	Nathalie GAVE
Christian PAYEN	Pierre-Henri DUDANT	Laurent LOIGNON
Jean-Pierre THIEULEUX	Christian PECQUEUX	Thierry WALEMME (S)
Francis LEBLON	Dominique LAMOURET	Agnès BERANGER
Frédéric BRICOUT	Régine DHOLLANDE	Pierre LEVEQUE
Anne-Sophie MERY-DUEZ	Bernard POULAIN	Brigitte PRUVOT
Liliane RICHOMME	Francis STOCLET	Martine THUILLEZ
Alain GOETGHELUCK	Gilles PELLETIER	Bernard PLET
Jean-Claude GERARD	Jean-Marc GOSSART (S)	Bertrand LEFEBVRE
Jean-Louis CAUDRELIER	Karine ELOIR	Laurent COULON
Annie DORLOT	Bruno MANNEL	Joseph MODARELLI
Serge SIMEON	Pascal FOULON	Janine TOURAINNE
Marc PLATEAU	Pascal COUELLE	Michel HENNEQUART
Laurence RIBES	Michel GOUVART (S)	Didier BLEUSE
Daniel BLAIRON	Augustine NOIRMAIN	Daniel CATTIAUX
Véronique NICAISE	Maurice DEFAUX	Henri QUONIOU
Stéphane JUMEAUX	Pascal ROELS	Jean-Paul CAILLIEZ
Axelle DOERLER	Daniel FIEVET	Chantal WAYEMBERGE-MAILLY

Membres excusés (4) :

Vincent WAXIN, Marie-Lise MARLIOT, Patrice BONIFACE, Francis GOURAUD

Membres absents (5) :

Brigitte ROLAND-BEC, Alain RIQUET, Gérard TAISNE, Marc DUFRENNE, Pascal LEVEQUE

Membres ayant donné procuration (11) :

Denise LESAGE à Alexandre BASQUIN, Jacques OLIVIER à Nathalie GAVE, Alban BAJODEK à Liliane RICHOMME, Didier BONIFACE à Bernard POULAIN, Denis COLLIN à Régine DHOLLANDE, Sandrine TRIoux à Martine THUILLEZ, Pierre LAUDE à Gilles PELLETIER, Charles BLANGIS à Bruno MANNEL, Isabelle PIERARD à Serge SIMEON, Jacky DUMINY à Michel HENNEQUART, Jean-Pierre RICHEZ à Daniel FIEVET,

Madame Karine ELOIR est élue secrétaire de séance.

Objet : Conventions d'Utilité Sociale (CUS)

Les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) ont été introduites à l'article 63 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Leur conclusion est obligatoire pour tous les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux. Elles visent à repenser de manière innovante le projet d'entreprise de l'organisme pour passer d'une logique de guichet et de flux, programme par programme, à une logique globale de gestion patrimoniale et sociale, en tenant compte des capacités réelles de l'organisme. Elles doivent permettre une déclinaison patrimoniale et sociale des objectifs de la politique nationale du logement, notamment en matière de droit au logement opposable et d'attribution, de vente ainsi qu'en matière d'adaptation de l'offre de logements sociaux ou de places d'hébergement aux besoins locaux.

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) en améliore le pilotage, renforce la mixité sociale et l'attribution des logements aux publics prioritaires hors quartier politique de la ville et proroge d'un an la durée initiale des CUS au-delà de la date prévue, qui était 2016.

Le décret du 9 mai 2017 est venu porter application des dispositions citées ci-dessus et préciser les nouvelles conditions d'élaboration et de signature des CUS, ainsi que leur contenu et la définition des indicateurs de performance sur lesquels ils doivent s'engager.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) est venue quant à elle introduire un plan de mise en vente qui vaut autorisation de vente pour les logements mentionnés dans ce plan. Puis, associe les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents dotés d'un programme local de l'habitat (PLH) à l'élaboration de la CUS, et enfin prévoit un nouveau calendrier.

Ainsi, l'article 104 de la loi ELAN prévoit une transmission du projet CUS par les bailleurs avant le 1^{er} juillet 2019. Les CUS devront être signées au 31 décembre 2019, avec un effet rétroactif des engagements au 1^{er} juillet 2019.

La CUS est signée, au nom de l'Etat, par le préfet de région dans laquelle se situe le siège social de l'organisme concerné, sur proposition du préfet de département du siège pour une durée de six ans.

La CUS doit donc comporter, dans le cadre de la politique patrimoniale, **le plan de mise en vente des logements appartenant aux bailleurs**. Toutes les autorisations en cours doivent être reprises sur le plan. **Les bailleurs doivent soumettre ce plan à l'avis des communes et EPCI concernés, qui doivent se prononcer dans un délai de 2 mois**. La signature de la CUS vaudra autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans ce plan.

Au regard de la réception des CUS, les communes concernées sont :

Bailleur Promocil / Avesnoise : Groupe SAI

Communes	Nbre de logements PLUS	Nbre de logements PLAI	Nbre de logements non conventionnés
Avesnes-les-Aubert	1	0	0
Beauvois-en-Cis	1	1	0
Bertry	6	2	1
Béthencourt	0	2	0
Busigny	15	1	1
Caudry	122	36	4
Le Cateau-Cis	30	3	0
Quiévy	13	0	0
Reumont	0	1	0
Saint-Vaast-en-Cis	2	0	0
Villers-Outréaux	44	0	0
Totaux	234	46	6

Bailleur SIA Habitat

Communes	Nbre de logements PLUS	Nbre de logements PLAI	Nbre de logements non conventionnés
Avesnes-les-Aubert	0	0	1
Carnières	7	0	3
Caudry	2	0	2
Walincourt-Selvigny	1	0	12
Totaux	10	0	18

Après concertation avec les élus de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis, nous pensons que l'introduction du plan de vente dans la loi ELAN est contradictoire avec l'axe 2 des orientations définies dans notre PLH ainsi que sur la mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

En effet, le développement de l'offre locative sociale et très sociale est un enjeu pour notre territoire car il permet de répondre aux besoins des ménages modestes, en accordant une place particulière à la production de logements à très bas loyer.

De plus, la loi LEC nous oblige à atteindre un objectif d'attributions annuelles hors Quartier Politique de la Ville (QPV) et ne peut plus être modulé à la baisse. Actuellement, sur l'obligation de consacrer 25% des attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile et aux ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain, la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis n'atteint pas l'objectif.

En conséquence, la vente de ces logements ne fera que diminuer le taux d'attributions et nous doutons que les logements de l'offre locative très sociale (PLAI) soient vendus étant

donné qu'ils sont adressés à un public fragilisé ne disposant pas des avantages financiers nécessaires à l'achat du bien.

Également, la demande de logement social, aussi bien exprimée que potentielle, est relativement élevée, au regard des capacités de réponse actuelles. Les montages financiers des opérations de logements sont de plus en plus difficiles et le fait d'être en zone C ne facilite rien.

De fait, la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis est déjà « carencée » en logements sociaux et la Conférence Intercommunale du Logement ne peut fonctionner que si elle s'articule avec d'autres dispositifs favorisant l'accroissement de l'offre sur le territoire.

Au regard de tous ces éléments, nous proposons d'émettre, par principe, un avis défavorable aux Conventions d'Utilité Sociale qui proposeraient un plan de vente de logements sociaux sur le territoire.

1 ABSTENTION : Pierre-Henri DUDANT
ADOPTE

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de l'envoi en Sous-Préfecture
Le 15 juillet 2019 et de la publication le
15 juillet 2019
Vu,

Pour expédition conforme
Beauvois-en-Cis, le 15 juillet 2019

Le Président,
Maire du CATEAU-CAMBRESIS
Conseiller Régional

Serge SIMEON

IMPORTANT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Conformément à l'article R421 - 1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Lille peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa date de notification et/ou de sa publication.