

## 2019\_CT2\_586

### **OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - Autorisation de signer les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux**

---

Le 12 décembre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 06 décembre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUÉIX Roger – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Héléne – MANCEL Joël – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia

**Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BÉNKACI Moussa donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – CORNO Jean- François donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CRISTIANI Georges donne pouvoir à MARTIN Régis – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – SLISSA Monique donne pouvoir à ALBERT Guy – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

**Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : ALLIOTTE Sophie – AMIEL Michel – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BUCCI Dominique – CIOT Jean-David – DEVESA Brigitte – FERAUD Jean- Claude – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – YDÉ Marcel

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

**Madame le Président** donne lecture du rapport ci-joint.

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Habitat et aménagement du territoire**  
**Habitat**

■ Séance du 12 décembre 2019

**04\_1\_06**

■ **Autorisation de signer les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux**

Madame le Président soumet pour information au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_586-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

#### ■ Séance du 19 Décembre 2019

22

#### DEVT 022-19/12/19 BM

#### ■ Autorisation de signer les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

L'habitat est au cœur des enjeux de la Métropole en termes d'attractivité et de mobilité. La politique en faveur du logement social, qui en est un des volets, constitue un élément majeur pour le projet de développement et de cohésion sociale du territoire métropolitain.

Depuis la prise de délégation des aides à la pierre en 2017, la Métropole a agréé plus de 7 500 logements sociaux. Le rythme des réhabilitations a également été soutenu tout particulièrement dans les opérations de renouvellement urbain.

Ces résultats découlent pour une large part des moyens importants et diversifiés (subventions aux opérations, maîtrise de fonciers, fléchage de programmes de logements sociaux dans les opérations d'aménagement publiques, investissement dans les quartiers ANRU) qui ont été consacrés pour soutenir l'effort de production et de requalification du patrimoine. Pour une autre part, ils reposent sur la mobilisation des bailleurs sociaux et la qualité du partenariat constitué autour des objectifs partagés lors de l'élaboration du Programme local de l'Habitat.

Les conventions d'utilité sociale (CUS) ont été rendues obligatoires pour tous les organismes d'habitations à loyer modéré par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE). Etablies sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), ces conventions définissent, pour une période de 6 ans, des engagements, en matière de politique patrimoniale, de développement de l'offre, de politique sociale et de qualité du service rendu aux locataires.

C'est dans cet esprit que la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et son décret d'application n°2017-922 du 9 mai 2017 ont considérablement simplifié le cadre réglementaire d'élaboration des nouvelles CUS, en réduisant le nombre d'engagements des organismes. Les engagements pris par l'organisme doivent aussi être cohérents avec les besoins des territoires, en

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_586-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

particulier lorsqu'ils sont exprimés dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ou le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

La CUS est le cadre de contractualisation des rapports entre l'Etat, les organismes HLM et les collectivités. Traduction du projet des organismes HLM, elles constituent une déclinaison locale des objectifs de la politique nationale du logement, que ce soit en termes de développement de l'offre et de la vente HLM, de transition énergétique, de mise en œuvre du droit au logement et de politique d'attribution des logements locatifs sociaux.

L'un des principaux enjeux est la définition d'une politique de vente HLM et de renouvellement urbain permettant de concilier équilibre économique, objectifs au titre de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) et besoins des ménages. En effet, le nouveau modèle économique des organismes HLM issu de la mise en application de la réduction du loyer de solidarité (RLS) et de la loi ELAN, implique la définition d'une politique de vente ambitieuse qui se situe à la croisée de différentes politiques publiques. La CUS contient désormais un plan de vente HLM (liste de logements à vendre), qui vaut autorisation de vendre pour l'ensemble de la durée de la convention.

Les principaux enjeux, fixés par le Préfet de Région, qui devront être pris en compte par les organismes HLM, dans le cadre des CUS, sont les suivants :

- Poursuivre le développement d'une offre de logements durable, abordable et équilibrée sur les territoires ;
- Définir une politique de vente HLM et de renouvellement urbain permettant de concilier équilibre économique, objectifs SRU et besoins des ménages ;
- Maintenir un parc locatif social attractif et de qualité en veillant à la maîtrise des loyers et des charges ;
- Mettre en œuvre une politique d'attribution visant à favoriser les parcours résidentiels des ménages et favoriser le maintien et l'accès au logement des publics les plus défavorisés et prioritaires, tout en veillant à maintenir une mixité sociale ;
- Organiser la gouvernance et l'association des partenaires à l'élaboration de la convention d'utilité sociale.

Cette seconde génération de CUS qui porte sur 2019-2024 fera l'objet d'une évaluation à trois ans et d'une autre au terme de la convention. A l'initiative de l'organisme, elle pourra faire l'objet d'un avenant pour introduire la Nouvelle Politique de Loyer (NPL), qui s'appliquera alors jusqu'à la fin de la CUS. La NPL s'applique à compter du 1er janvier qui suit la signature de la convention ou de l'avenant.

La Métropole a déjà lancé de grands chantiers d'envergure tels que le Programme Local de l'Habitat, la prise de délégation des aides à la pierre, la Conférence Intercommunale du Logement et l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs (PPGDID), la stratégie de lutte contre l'habitat indigne, la signature des protocoles NPNRU. Dans ce cadre, elle anime et met en œuvre une politique partenariale avec tous les acteurs de l'habitat pour répondre aux nombreux défis et pour construire une Métropole attractive solidaire et innovante.

La loi égalité et citoyenneté prévoit que les EPCI tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou compétents en matière d'habitat avec au moins un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), sont associés à l'élaboration des dispositions de la convention d'utilité sociale (CUS) relative aux immeubles situés sur leur territoire. À ce titre, en tant que personne publique, les EPCI concernés peuvent décider d'être signataires des CUS conclues par les organismes HLM disposant d'un patrimoine sur leur territoire. À réception de la notification de la délibération d'engagement des organismes HLM dans la procédure d'élaboration de la CUS, les personnes publiques disposent d'un

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_586- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---

délai de 2 mois pour signifier si elles souhaitent être signataires de la CUS. À défaut de réponse ou en cas de refus, ces personnes publiques seront simplement associées à l'élaboration de la CUS relative aux immeubles situés sur leur territoire.

L'OPH 13 Habitat, les ESH UNICIL, la SFHE Arcade, Logis Méditerranée, ICF Habitat et la Coopérative d'HLM Poste Habitat Provence ont sollicité la Métropole pour être signataire de leur CUS 2019-2024.

Compte-tenu de la compétence de la Métropole en matière d'équilibre social de l'habitat et de l'élaboration du PLH et afin permettre d'engager un partenariat plus étroit avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire, il est proposé de confirmer la volonté d'être signataire de la CUS de ces organismes.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération FAG 21-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La sollicitation des organismes pour que la Métropole soit signataire de leur CUS.

#### **Où le rapport ci-dessus,**

#### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Que la Métropole est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et de l'élaboration du programme local de l'Habitat.
- Que la Métropole est compétente en matière de politique de la ville.
- Que la Métropole s'est engagée dans des démarches partenariales en faveur de l'habitat et d'une attractivité durable du territoire.

#### **Délibère**

#### **Article unique :**

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_586- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer les CUS des bailleurs sociaux qui ont sollicité la Métropole.

Pour enrôlement,  
La Vice-Présidente Déléguée  
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_586-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

**OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - Autorisation de signer les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux**

---

Après avoir pris connaissance du rapport, le Conseil de Territoire en prend acte et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents  
**Maryse JOISSANS MASINI**



Signé, le 03 JAN. 2020

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_586-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020