

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 19 novembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Frédéric GUINIERI - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE - David GALTIER - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

CHL 011-8793/20/BM

■ Approbation de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) avec la SA d'HLM Logis Méditerranée
MET 20/16464/BM

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 près de 10 000 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 mobilisés par la Métropole (subventions aux opérations, maîtrise de fonciers, fléchage de programmes de logements sociaux dans les opérations d'aménagement publiques, investissement dans les quartiers ANRU) 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.

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

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 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.

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 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale 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.

Le projet de CUS 2019-2024 de Logis Méditerranée, traduit la volonté et les engagements de la SA d'Hlm pour développer, entre autres, une politique patrimoniale ambitieuse sur le territoire communautaire pour les six prochaines années.

A ce titre, quatre axes stratégiques ont été fixés :

- ✓ Poursuivre l'effort de production de logements diversifiés au plus près des besoins des territoires,
- ✓ Maintenir la qualité du patrimoine Améliorer la performance thermique du parc et accompagner les locataires dans la transition énergétique,
- ✓ Consolider le parcours résidentiel, renforcer la gestion sociale de proximité,
- ✓ Accélérer la lutte contre la fracture territoriale.

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

La stratégie de développement ainsi proposée par Logis méditerranées sur son parc de 4100 logements dont 41 % en QPV, poursuit les mêmes objectifs que les documents stratégiques de la Métropole (SCOT, PCAET, PLH), tant en matière de :

- Politiques énergétique, d'accessibilité et d'adaptation du parc existant,
- Politique de production locative sociale innovante,
- Politique d'accès social à la propriété (ventes de logements aux locataires, opérations de type PSLA),
- Politique d'attribution et de peuplement (en lien avec la CIL)

L'ensemble des objectifs quantitatifs de la CUS 2019-2024 de la SA d'HLM Logis Méditerranée sont détaillés dans l'annexe jointe à la délibération.

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 la SA d'Hlm Logis Méditerranée.

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 loi 2018 1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du logement de l'Aménagement et du numérique ;
- La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
- Le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux CUS des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ;
- L'arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017 relatif à la définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des CUS ;
- La délibération n°003-1437/16 du Conseil Métropolitain Aix-Marseille-Provence du 15 décembre 2016 créant la conférence intercommunale du logement sur le territoire de la Métropole ;
- La délibération HN001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La sollicitation des organismes pour que la Métropole soit signataire de leur CUS ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 17 novembre 2020.

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.

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Délibère

Article 1:

Est approuvée la convention d'Utilité Sociale avec la SA HLM Logis Méditerranéee.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

Frédéric GUINIERI