

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

Séance du 17 décembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGÉAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - 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.

Était absent et représenté Monsieur :

Gérard BRAMOULLÉ représenté par Sophie JOISSAINS.

Étaient absentes et excusées Mesdames :

Emmanuelle CHARAFE - Maryse JOISSAINS MASINI.

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

CHL 009-9034/20/BM

■ Approbation de la Convention d'Utilité Sociale avec 3F SUD

MET 20/16845/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 foncière, 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). Établies 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 17 Décembre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2021

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. 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 dans 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'État, l'organisme HLM et les collectivités. Elle constitue 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 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.

Le projet de CUS 2020-2025 de 3F SUD qui est le rapprochement de 3 entités : Immobilière Méditerranée, Logeo Méditerranée, Néolia et, filiale d'Action Logement, traduit la volonté et les engagements de l'ESH pour développer, entre autres, une politique patrimoniale ambitieuse sur le territoire métropolitain pour les six prochaines années. La stratégie est une déclinaison de celle d'Action Logement Groupe :

- Renforcer la qualité de vie dans les quartiers au travers du NPNRU
- 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 ses 4 620 logements sur le territoire soit 46 % de son patrimoine, les enjeux sont multiples tels que d'accompagner la Métropole dans son développement économique, de maintenir une offre locative attractive, de relancer le parcours résidentiel et d'offrir des réponses aux publics les plus fragiles. 3 F SUD

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2021

s'est engagée dans un processus de vente prioritaire aux locataires en place en concertation avec les communes.

A ce titre, la stratégie de développement ainsi proposée par 3F SUD, poursuit les mêmes objectifs que les documents stratégiques de la Métropole (PCAEM, SCOT et PLH en cours d'élaboration), tant en matières de :

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

L'ensemble des objectifs quantitatifs de la CUS 2020-2025 de 3F SUD sont détaillés dans la convention annexée à la délibération.

Compte-tenu de la compétence de la Métropole en matière d'équilibre social de l'habitat et de 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 3F SUD.

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 n°003-1437/16 du Conseil Métropolitain d'Aix-Marseille-Provence du 15 décembre 2016 créant la conférence intercommunale du logement sur le territoire de la Métropole ;
- La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
- La loi 2018 1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du logement de l'Aménagement et du numérique (Loi ELAN) ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- 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.

Oùï 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 (PLH).
- Que la Métropole est compétente en matière de politique de la ville.

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2021

- Que la Métropole s'est engagée dans des démarches partenariales en faveur de l'habitat et d'une attractivité durable du territoire.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention ci-annexée entre 3F SUD et la Métropole relative à la mise en œuvre de la Convention d'Utilité Sociale 2020-2025.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention d'utilité sociale de l'ESH 3F SUD.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL