

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

Séance du 15 avril 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - 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 - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY représenté par Amapola VENTRON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - 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 018-9757/21/BM

■ **Approbation d'une convention d'Utilité Sociale (CUS) de la SA d'HLM LOGIREM MET 21/18562/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). 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.

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

Signé le 15 Avril 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

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, l'organisme HLM et les collectivités. Traduction du projet de l'organisme 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 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.

La Logirem est une SA d'HLM, membre du Groupe HABITAT EN RÉGION et de la SAC Habitat en Région Sud-Est, son patrimoine est composé de 22 300 logements dont 16 022 sur la Métropole Aix-Marseille-Provence (70 % en QPV). C'est le 1^{er} opérateur ANRU en Paca - 6 conventions sont en cours sur la Métropole.

L'élaboration de la CUS s'inscrit dans le projet stratégique de groupe « Grandir ensemble »

Un groupe engagé dans une démarche de RSE :

- place l'innovation comme principe d'action majeur,

Signé le 15 Avril 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

- met le client dans une position de coproducteur, garant de la cohésion sociale,
- inscrit la performance économique au service de la performance sociale,
- Des outils : un fond de dotation, des foncières d'habitat intermédiaires, un laboratoire d'innovation sociale, une Fondation très impliquée dans les QPV.

Le projet de CUS 2020-2025 de la SA d'HLM Logirem avec son parc de 16 000 logements répartis sur tout le territoire, traduit la volonté et les engagements de la SA d'HLM pour développer, entre autres, une politique patrimoniale ambitieuse sur le territoire métropolitain pour les six prochaines années. Elle est membre d'Habitat en Région qui propose à ses filiales et ses adhérents de porter une nouvelle ambition professionnelle pour loger, accompagner, sécuriser et rendre possible les parcours de vie en garantissant :

- La performance dans l'exercice de leurs missions d'intérêt général ;
- La réponse aux attentes des habitants, des territoires et des pouvoirs publics pour proposer aux clients l'offre et l'accompagnement adaptés à toute étape de leur vie ;
- L'innovation comme principe d'action majeur, pour optimiser les pratiques et en imaginer de nouvelles.

L'ambition stratégique d'Habitat en Région, c'est :

- Rendre les habitants acteurs de leur logement et de leur quartier,
- Leur offrir l'opportunité de tisser des liens au travers de projets communs,
- Favoriser leurs parcours résidentiels,
- Prendre part à l'aménagement de quartiers et de villes au-delà des résidences.

La réactualisation du Plan Stratégique de Patrimoine permet de répondre de façon précise aux attendus patrimoniaux de la mission générale :

- Dégager la capacité de construction permettant de renforcer l'offre de logements sociaux dans les territoires où les besoins sont avérés,
- Être au rendez-vous de la politique de Rénovation Urbaine dans le cadre du PNRU II,
- Poursuivre la rénovation du patrimoine en répondant notamment à deux enjeux, particulièrement lourds : traitement de l'amiante, réhabilitation du patrimoine le plus énergivore,
- Proposer à chacun le cadre d'habitat le plus adapté: accueillir les ménages les plus défavorisés, accompagner leur parcours,
- Promouvoir l'innovation sociale le bien vivre ensemble. La fondation Logirem accompagne les projets de développement des quartiers.

Au-delà de l'obligation réglementaire de la CUS, La Logirem souhaite se positionner comme un « aménageur de vies » s'impliquer dans les territoires auprès des collectivités et transformer durablement les quartiers.

A ce titre, la stratégie de développement ainsi proposée par La LOGIREM, 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'accession sociale à la propriété (ventes de logements aux locataires, opérations de type PSLA, BRS),
- Politique d'attribution et de peuplement.

L'ensemble des objectifs qualitatifs et quantitatifs de la CUS 2020-2025 de la LOGIREM 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 LOGIREM.

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.
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

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 ;
- 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 1 :

Est approuvée la Convention d'utilité sociale de la SA d'HLM LOGIREM, ci-annexée.

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

David YTIER