

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

Séance du 7 octobre 2021

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

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - 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 :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

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 022-10386/21/BM

■ Approbation d'une convention d'Utilité Sociale de la Société d'Economie Mixte ADOMA

MET 21/19958/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 12500 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 (PLH).

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 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, 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 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.

L'article L.445-1 du CCH fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'État une Convention d'Utilité Sociale pour la période 2019 – 2025. Compte tenu de la part minoritaire de logements locatifs sociaux dans le patrimoine d'Adoma, cette convention est assimilée au régime des CUS logements-foyers. L'organisme doit au même titre que la CUS ordinaire procéder à l'état des lieux de son patrimoine et indiquer sa stratégie en matière d'entretien de rénovation et de développement.

La Société d'économie mixte Adoma a pour objet de faire construire ou d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la construction, d'acquérir, d'aménager, d'entretenir et de gérer :

- des locaux d'habitation ou d'hébergement destinés à des personnes défavorisées ou disposant de revenus modestes
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ainsi que des centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Ces locaux et ces sites sont destinés :
- aux travailleurs isolés, disposant de ressources modestes, ainsi qu'aux travailleurs en mobilité professionnelle et/ou géographique ;
- aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières à se loger au sens du II de l'article L.301-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- aux jeunes en situation de formation professionnelle, d'apprentissage, d'insertion et aux étudiants disposant de faibles ressources ;
- aux personnes ou familles qui, pour des raisons d'urgence ou d'insertion, ou du fait des travaux (traitement de l'insalubrité et/ou du saturnisme) effectués dans leur logement ou qui ont dû quitter définitivement leur logement en raison de son état, ont besoin d'être hébergées temporairement ;
- aux gens du voyage ;
- aux demandeurs d'asile ;
- aux travailleurs migrants âgés devenus dépendants et nécessitant un accueil spécialisé.

Adoma est le premier opérateur national du logement accompagné, il propose près de 71 000 logements pour les publics les plus précaires répartis sur 56 Départements.

Au 1er janvier 2019, la capacité gérée par Adoma sur la Métropole Aix-Marseille-Provence se décline en :

- 64 sites pour 5 800 logements gérés toute activité confondue (logement accompagné et hébergement) ;
- 48 résidences sociales, 2 foyers de travailleurs migrants, 2 pensions de famille, 8 sites locatifs, 2 centres d'hébergement et 2 résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ;
- Sur l'activité du logement accompagné Adoma gère 5 405 lots répartis sur les résidences sociales, les foyers de travailleurs migrants, les pensions de famille et les sites locatifs ;
- Sur l'activité hébergement, Adoma gère 455 lots pour 728 places, répartis sur le patrimoine historique d'Adoma (résidences sociales, foyers de travailleurs migrants et sites locatifs) ainsi que sur des structures dédiées à cette activité (centres d'hébergement, RHVS) ;

Pour les sites situés en QPV, Adoma s'est engagée dans la signature des Contrats de ville et participe aux actions auprès des collectivités dans le cadre des abattements de la TFPB.

Les objectifs poursuivis dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine sont :

- Assurer le traitement de toutes les chambres présentes en 2012 en logements autonomes sur l'activité logement accompagné
- Tirer parti des opportunités de rachat de patrimoine d'autres bailleurs sociaux
- Poursuivre et pérenniser le développement d'Adoma sur les territoires porteurs pour l'activité du logement accompagné
- Stabiliser la stratégie sur l'activité hébergement en tenant compte du projet de reprise des hôtels sociaux mené en 2017 et la relocalisation du diffus ;

Dans le cadre de sa politique de qualité de service rendu, ADOMA mène une véritable politique d'accompagnement des résidents vers l'insertion. Depuis plusieurs années, le public accueilli a évolué et Adoma se doit de s'inscrire dans une dynamique d'innovation sociale. Elle s'est doté d'une stratégie d'accompagnement pour accompagner les publics de plus en plus vulnérables.

L'accueil des jeunes en insertion professionnelle est l'une des priorités d'Adoma. Elle développe ainsi une offre spécifique à l'attention de son jeune public : la résidence sociale pour jeunes.

D' un point de vue opérationnel, il s'agit de :

- Mettre en place au sein de chaque résidence des actions collectives et individuelles en réponse aux besoins identifiés ;
- Mobiliser les services de droit commun pour en faciliter l'accès à tous les résidents (lutter contre le non recours aux prestations sociales, améliorer la connaissance de leurs droits sociaux et des rouages administratifs complexes...);
- S'inscrire dans les dispositifs locaux et instances de programmations (Comités locaux de santé mentale, PDALHPD, PLH, schéma gérontologique, SIAO, Conférences intercommunales du logement...);
- Conventionner avec des partenaires (associatifs ou institutionnels) pour la mise en œuvre de l'accompagnement social.

Le projet de CUS 2019-2025 de la SEM ADOMA avec son parc de 5 800 logements répartis sur tout le territoire, traduit la volonté et les engagements de la SEM pour développer, entre autres, une politique patrimoniale sociale ambitieuse sur le territoire métropolitain pour les six prochaines années.

A ce titre, la stratégie de développement ainsi proposée par ADOMA, s'inscrit dans objectifs stratégiques des politiques d'habitat, d'inclusion et de cohésion sociale de la Métropole (PLH, contrats de ville, Plan quinquennal du logement d'abord), tant en matière de :

- Politique énergétique, d'accessibilité et d'adaptation du parc existant ;
- Politique de production locative sociale innovante ;
- Politique d'attribution et de peuplement.

L'ensemble des objectifs qualitatifs et quantitatifs de la CUS 2019-2025 de la Sem ADOMA 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 SEM ADOMA ;

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 ;
- Le Code de la construction et de l'habitation en son article L 445-1 ;
- 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 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 ;
- 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 délibération HN001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- 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 d'Aix-Marseille-Provence du 15 décembre 2016 créant la conférence intercommunale du logement sur le territoire 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 Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière de politique de la ville ;
- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 (CUS) de la SEM ADOMA, 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