

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 16 décembre 2021

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

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES représenté par Martial ALVAREZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE.

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

CHL-002-10821/21/BM

■ **Approbation d'une convention d'Utilité Sociale avec l'Office Public Habitat Marseille Provence**

9941

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 10000 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 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.

Pour Rappel : conformément aux obligations de regroupement des bailleurs sociaux imposées par la loi ELAN, les Offices publics de l'Habitat PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE et HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX-MARSEILLE PROVENCE METROPOLE ont décidé de constituer ensemble une société de coordination.

Ensemble ces deux établissements totalisent environ 20 300 logements. La société de coordination créée sous l'appellation : « Métropole du logement Aix-Marseille Provence » a pour objectif d'harmoniser les stratégies patrimoniales et de regrouper les moyens des deux Offices tout en préservant la proximité avec leur territoire. Chaque organisme restera en charge de sa gestion et conservera sa commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Habitat Marseille Provence, Office Public de l'Habitat de la Ville de Marseille, a été créé en 1919. Il

est l'un des plus anciens organismes de logement social rattaché à une Collectivité Locale. Ses activités de construction ont débuté dans les années 1920 par la réalisation de cités jardins : Chutes Lavie, Saint Louis, Saint Just, et du programme Paul Strauss, inscrit par le Ministère de la Culture au patrimoine du vingtième siècle.

Il a participé à l'effort massif de construction des années 60 par la réalisation de « grands ensembles » 67 % du parc a été réalisé entre 1956 et 1975. Depuis les années 90, il a diversifié son patrimoine et réalise des opérations de petite taille intégrées dans leur environnement. Aujourd'hui il gère près de 14 700 logements en comptabilisant les foyers. Le parc est essentiellement implanté sur la commune de Marseille, et dans une moindre mesure sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Avec près de 20% du parc social Marseillais, HABITAT MARSEILLE PROVENCE est le 2ème bailleur de la commune (après 13 Habitat).

Très majoritairement présent en QPV (73% du parc en secteur QPV) et dans les arrondissements Nord de Marseille (54%) caractérisés par des marchés fragiles, la stratégie patrimoniale d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE est fortement liée aux programmes relevant de l'ANRU avec l'achèvement des opérations des PNRU (PRU1) et la finalisation de la programmation du NPNRU métropolitain

Les grandes orientations stratégiques ont été validées en conseil d'administration du 29/10/2020.

Les principaux objectifs définis concernent :

- ✓ La qualité de service rendu aux locataires, qualité d'accueil renforcement de la cohésion sociale
- ✓ La poursuite et l'augmentation des investissements notamment pour proposer une offre adaptée en quantité et qualité aux besoins du territoire dans un objectif de développement durable.
- ✓ La lutte contre la vacance des logements en réalisant des travaux pour rendre le patrimoine plus attractif
- ✓ Accompagner les publics les plus fragiles en partenariat avec le SIAO et des opérateurs reconnus dans ce secteur dans la logique du Logement d'abord.
- ✓ Favoriser le parcours résidentiel des locataires par les cessions de patrimoine et les mutations au sein du parc d'HMP

L'office a souhaité coupler son développement avec un engagement de diversification de la production, aussi bien vers le logement social destiné aux personnes les plus défavorisées que vers le logement abordable, de façon à reconstituer la possibilité de trajectoires résidentielles complètes.

Un développement de l'offre neuve avec la création de 675 nouveaux logements est prévu sur la durée du PSP. L'objectif est la reconstitution de l'offre vendue (135 logements) et démolie (540 logements) qui représente un volume théorique de 22 opérations (moyenne de 30 logements par opération).

Cette programmation importante constitue une occasion de rééquilibrer les gammes de loyers du parc d'HMP fortement déséquilibrées (67% de bas loyer) et ce à l'échelle métropolitaine (CT1) avec :

- 135 logements ciblés en PLAI, soit 20% de la production
- 135 logements ciblés en PLS, soit 20% de la production
- Le reste en PLUS, soit 60% de la production

Cette programmation s'effectuera en lien avec le Programme local de l'habitat conformément aux besoins des communes.

A ce titre, la stratégie de développement ainsi proposée par HMP, poursuit les mêmes objectifs que les documents stratégiques de la Métropole (SCOT, PCAEM, PLH), tant en matière de :

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

- Politique d'attribution et de peuplement

L'ensemble des objectifs quantitatifs de la CUS 2021-2026 de l'Office 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 HMP

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 HN001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- 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 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.

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 unique :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer la Convention d'utilité sociale CUS d'Habitat Marseille Provence ci-annexée.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER