

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

Séance du jeudi 10 mars 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 23 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Jean-Pascal GOURNES - Didier KHELFA - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Yves VIDAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Nicolas ISNARD représenté par Didier KHELFA - Arnaud MERCIER représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Philippe GINOUX - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Amapola VENTRON - David YTIER.

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

CHL-001-11348/22/BM

■ **Approbation d'une Convention d'Utilité Sociale de Grand Delta Habitat** **17060**

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). 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.

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.

Grand Delta Habitat (GDH) est une Société Coopérative d'intérêt Collectif anciennement dénommée Vaucluse Habitat, elle a souhaité changer d'appellation afin de mieux répondre à ses objectifs de développement dans les Métropoles dont les besoins en logement sont prioritaires, et proposer des missions d'aménageur afin d'apporter des solutions globales aux collectivités. Son actionnaire principal est Action Logement. Grand Delta gère 20 102 logements à travers 3 régions et 7 départements, acteur incontournable du Vaucluse, elle s'est fortement développé dans les Bouches du Rhône, en 10 ans elle a produit 3 000 logements.

Cette convention traduit les choix stratégiques de la société sur ses différents métiers et sa contribution aux enjeux nationaux et locaux en tenant compte de ses capacités et de ses contraintes.

Les grandes orientations stratégiques développées sont :

- Participer à l'effort de construction en développant une offre de 100 logements sociaux en moyenne par an, dont 30% de PLAI en logements familiaux dont 10 % en PLAI adapté.
- Réaliser des réhabilitations sur les groupes ciblés afin d'améliorer leur état technique et leur

attractivité. Dans le cadre de ces réhabilitations Grand Delta améliore les consommations énergétiques de ces logements ainsi que l'accessibilité et l'adaptabilité des logements aux personnes à mobilité réduite. Dans le cadre de son projet d'entreprise elle se fixe un objectif de 100% de son patrimoine en A, B, C, D.

- Mener une Politique d'accession sociale soit en PSLA, soit dans le cadre de l'Office Foncier Solidaire (OFS) Coop Foncière Méditerranée créé en février 2019 avec les 4 coopératives : Arcansud-Maison Familial de Provence- Grand Delta-Axédia.

Afin de dégager les fonds propres nécessaires à la réalisation des objectifs ambitieux de développement et d'entretien du patrimoine GDH développe la vente en faveur de ses locataires l'objectif est de céder annuellement 20% de logements.

- Conforter sa Politique de gestion sociale : Sécuriser et réussir l'accès au logement

Par sa politique d'attribution GDH souhaite contribuer à l'accueil des familles modestes, aux jeunes en difficultés aux travailleurs clefs et garantir les équilibres de peuplement.

Cette stratégie s'inscrira aussi dans le cadre du PPGDID et de la Convention Intercommunale d'Attributions de la Conférence Intercommunale du Logement de la Métropole.

Afin de faire face à l'enjeu que représente le logement des publics prioritaires GDH entend écrire une charte de partenariat avec les structures d'insertion présentes sur le territoire.

GDH souhaite participer à la démarche du logement d'Abord.

Ces objectifs s'articuleront en lien avec le Programme local de l'habitat conformément aux besoins des communes.

A ce titre, la stratégie de développement ainsi proposée par Marseille Habitat, 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 Grand Delta Habitat 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 Grand Delta Habitat.

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 ;
- 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 de la Métropole du 15 décembre 2016 créant la conférence intercommunale du logement sur le territoire de la Métropole ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole 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.

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.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la Convention d'Utilité Sociale de Grand Delta Habitat (GDH) 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