

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-002-11349/22/BM

**■ Approbation d'une Convention d'Utilité Sociale de Marseille Habitat
17139**

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 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.

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.

La société d'économie mixte Marseille Habitat intervient sur le territoire de son actionnaire principal, la ville de Marseille, au travers des activités suivantes :

- Une activité historique de bailleur ; 2 705 logements familiaux gérés et 512 équivalents logements foyers,
- La revalorisation et la revitalisation de copropriétés en difficultés,
- L'éradication de l'habitat indigne.

Elle intervient aussi dans le cadre d'opération de relogement comme concessionnaire de la métropole d'Aix –Marseille- Provence.

C'est l'outil partenarial de la ville de Marseille pour l'EHI, aussi bien en matière d'acquisition amélioration que de relogement.

Son parc conventionnée est composé de 2 705 logements dont 2 552 logements en gestion directe avec 153 logements gérés sous mandat et 1 782 logements locatifs sociaux (LLS) répartis sur 198 résidences gérés par Marseille Habitat. 1 683 logements soit plus de 94% des logements locatifs sociaux dont 25% en PLAI.

Le patrimoine est réparti sur 15 arrondissements de la ville de Marseille, majoritairement dans le 3ème (27%), le 14ème (25%), le 1er (16%) et le 16ème (10%).

La majorité du parc est en Quartier Prioritaire de la Ville soit 75% du parc.

La CUS a été élaborée en cohérence avec :

- L'actualisation du PSP approuvée par le Conseil d'Administration du 23 juin 2021,
- La politique d'attribution approuvée par le Conseil d'Administration du 7 septembre 2020,
- Le diagnostic patrimonial et financier approuvé en Conseil d'Administration le 27 avril 2021.

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 définies 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. Marseille Habitat souhaite accélérer son développement sur la ville de Marseille à travers le développement de son parc LLS.

Cette croissance sera réalisée principalement grâce à l'acquisition et la réhabilitation d'immeuble ancien de centre-ville fortement dégradés.

-Réaliser des réhabilitations lourdes sur les groupes ciblés afin d'améliorer leur état technique et leur attractivité. Dans le cadre de ces réhabilitations Marseille Habitat améliore les consommations énergétiques de ces logements ainsi que l'accessibilité et l'adaptabilité des logements aux personnes à mobilité réduite ;

- Mener une Politique de vente en faveur de ses locataires céder annuellement 20 logements afin de dégager les fonds propres nécessaires à la réalisation des objectifs ambitieux de développement et d'entretien du patrimoine

- Conforter sa Politique de gestion sociale :

Soutenir une politique de mutations : sur la période 2018-2020, Marseille Habitat a réalisé en moyenne plus de 16% de mutations internes. L'objectif est de maintenir un taux de 15 % pendant la période de la CUS

-Contribuer à la Politique de relogement :

Dans le cadre des plans de relogement au titre de l'ANRU (parc Kallisté) ou des périls liés à l'opération EHI en centre-Ville, Marseille Habitat a effectué plus de 220 relogements dans son patrimoine depuis le début du rôle de concessionnaire de Marseille Habitat en 2007. Cette politique de relogement peut s'accompagner de baisse de loyers pour maintenir un reste à vivre acceptable (taux d'effort < à 20%)

-Poursuivre sa politique d'hébergement :

Marseille Habitat s'engage à poursuivre sa politique d'hébergement et de relocation au titre de l'ANRU ou des périls liés à l'opération EHI en centre-Ville.

Cette politique est conditionnée par les objectifs du traité de concession « Éradication de l'habitat indigne » (EHI) fixé par la métropole d'Aix-Marseille-Provence. A l'avenir, La société répondra favorablement aux nouvelles sollicitations.

-Poursuivre ses efforts sur sa politique de loyer en faveur des publics en difficulté

Le parc de Marseille Habitat est composé majoritairement de ménages ayant des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS (70%).

Les actions mise en œuvre sont surtout de nature à prévenir les impayés de loyer à travers un suivi très présent des conseillères sociales.

Marseille Habitat est en collaboration avec des associations qui accompagnent les jeunes en recherche d'un premier logement ou de jeunes apprentis.

Elle met en place des mesures afin de participer à l'insertion de ses locataires : Marseille Habitat entretient certains espaces communs en participant à des chantiers d'insertion avec l'ADDAP 13 (Association Départementale pour le Développement des Actions de Prévention des Bouches-du-Rhône) sur plusieurs sites en QPV.

Ces actions visent à améliorer le cadre de vie des locataires sans impacter le montant des

dépenses récupérables et donc les charges locatives.

Sur la période de la CUS, La société souhaite développer ce type de partenariat et de travaux pour conjuguer l'intervention qualitative des espaces communs et l'intégration de personnes en difficultés ou en recherche d'emplois.

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 la Marseille 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 Marseille 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 ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitat en son article L455-1 ;
- 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 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 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 (CUS) de Marseille Habitat 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