

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-003-11350/22/BM

■ **Approbation d'une convention d'Utilité Sociale de la SOGIMA**

17147

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). 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 dans 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 SOGIMA est une société d'économie mixte détenue majoritairement par Habitat en Région (56%) et par la Ville de Marseille (44%).

Elle a été créée en 1932 pour répondre à un appel d'offres de la Ville ayant pour objectif de résoudre la crise du logement à Marseille elle s'est ensuite développée à partir des années 70 par la construction de logements locatifs intermédiaires avec les prêts crédit-foncier, puis dans les années 80 avec la construction de logements sociaux, et enfin avec le développement de l'activité accession et de l'immobilier d'entreprise dans les années 2000.

Avec un parc de près de 6 000 logements (dont 48% de logements conventionnés) et près de 82.000 m² de locaux autres et parkings (bureaux, commerces, villages d'entreprise), la SOGIMA s'est affirmée comme un partenaire de la Ville de Marseille. Le patrimoine de la SOGIMA est exclusivement localisé dans la Métropole Aix-Marseille-Provence : 86% des logements conventionnés de la SOGIMA sont situés à Marseille (soit 2 486 logements) dont 25% dans les zones classées en QPV. La SOGIMA produit également des logements sociaux et libres sur des

communes attractives et recherchées telles que Cassis et Ceyreste. Egalement sur les cinq dernières années, la SOGIMA a accompagné la requalification du centre-ville de la Ciotat par la réhabilitation et la construction de logements et par l'aménagement d'espaces publics.

La SOGIMA a intégré la SAC Habitat en Région Sud Est le 21 octobre 2021.

Le projet de CUS 2021-2026 de la SOGIMA, traduit la volonté et les engagements de la SEM 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.

La SOGIMA entend se positionner comme un acteur de référence du logement social sur la Métropole dont les objectifs sont traduits dans la CUS, qui a pour ambition :

- Poursuivre l'effort de construction et réaliser un développement ciblé pour une offre diversifiée et adaptée aux besoins des territoires et des politiques de l'habitat
- Pérenniser l'amélioration de la qualité de son patrimoine, en visant une performance énergétique proche du label BBC dans un objectif de maîtrise des charges
- Contribuer à loger les ménages modestes
- Faire évoluer la qualité du service rendu en lien avec les nouveaux enjeux (CALEOL, publics très sociaux, vente et syndic, offres de nouveaux services, actions de cohésion sociale...),

A ce titre, la stratégie de développement ainsi proposée par la SOGIMA, 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 quantitatifs et qualitatifs de la CUS 2021-2026 de la SOGIMA 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 SOGIMA.

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 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 ;
- 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°FPBA 053-9155/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 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 la SOGIMA ci-annexée

Article 1 :

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