

CONVENTION DE PARTENARIAT 2025- 2026

Entre :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, Etablissement Public de Coopération Intercommunale sise Le Pharo, 58 Boulevard Charles Livon 13007 Marseille représentée par sa Présidente, dûment habilité par délibération du Conseil de la Métropole du 20 juin 2019

d'une part,

et L'Association Régionale des Organismes Hlm des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse, sise Le Saint-Georges, 97, avenue de la Corse 13007 Marseille, représentée par son Président Monsieur Eric Pinatel habilité par délibération du 3 juillet 2023.

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Depuis plus de 20 ans, le rôle des collectivités pour la définition et le pilotage politiques de l'habitat ne cesse de s'amplifier. Récemment, les Lois « Programmation pour la ville » (2014), « ALUR » et « MAPTAM » (2014), « Notre » (2015), Transition énergétique pour une croissance verte (2015), « Egalité et citoyenneté » (2017) « ELAN » (2018) et tout dernièrement « 3DS » (2022) renforcent cette tendance en attribuant un rôle de premier plan aux intercommunalités.

Déjà responsables de la programmation de l'habitat depuis les années 1990 avec le portage des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les intercommunalités se sont vu confier des compétences hier exercées par les communes : urbanisme, politique de la ville et renouvellement urbain, transports etc. auxquelles ont pu s'ajouter la distribution des aides à la pierre de l'Etat dans le cadre de conventions de délégation.

Dans cet ensemble, les Métropoles constituent le niveau d'intégration le plus avancé, puisqu'aux attributions classiques dévolues aux intercommunalités elles peuvent choisir d'ajouter celles exercées par les Départements (FSL notamment), la Région (développement économique) ou l'Etat (DALO et contingent prioritaire, négociation des CUS, hébergement, logement étudiant ...).

Ce mouvement de responsabilisation des territoires est aussi inéluctable que souhaitable tant les questions d'habitat sont liées aux réalités locales. Il pose la question de l'adaptation de l'action du Mouvement Hlm à cette nouvelle échelle.

Les opérateurs de l'immobilier social quant à eux sont des experts de la production, de la gestion et du financement du logement social sous toutes ses formes. Leur présence quotidienne dans les quartiers et résidences est essentielle à l'équilibre de sites fragiles.

L'AR Hlm PACA & Corse, association loi 1901, a pour vocation d'assurer la représentation collective des organismes Hlm auprès des pouvoirs publics et de l'ensemble des acteurs de l'habitat, de l'échelle du quartier à celle de la région. Elle peut ainsi participer à la définition des politiques publiques du logement, tant au plan régional que local, ou des conditions de leur mise en œuvre.

Instance décentralisée du Mouvement Hlm, elle est également investie d'une mission de mise en œuvre territoriale des politiques négociées avec l'État. Dans ce cadre, elle anime le réseau

professionnel :

- en organisant régulièrement des rencontres techniques auxquelles sont conviés les correspondants concernés de chacun des organismes adhérents,
- en répondant aux questions des adhérents ou des partenaires voire du grand public,
- en diffusant très largement sa lettre électronique « L'Echo du Saint-Georges »,
- en menant, sur sollicitation des organismes Hlm, des actions collectives destinées à apporter une réponse opérationnelle sur le terrain .
- en animant à raison de deux séances annuelles le réseau régional de acteurs de l'habitat.

Elle a par ailleurs une connaissance précise des spécificités de chacun de ses adhérents, de leurs projets comme des évolutions passées et à venir de ce « tissu ». Elle maîtrise également les grandes tendances des nombreuses réformes en cours autour du logement et la diversité de leur mise en œuvre dans les territoires de la région.

L'AR-HLM Paca & Corse est également un acteur majeur de l'ancrage de la stratégie du Logement d'Abord sur le territoire. Son engagement pour mobiliser ses adhérents autour des initiatives de la plateforme territorialisée d'accompagnement du Pays d'Aix et du dispositif « L'îlot » pour les femmes victimes de violence a, à ce titre, été primordial pour leur réussite. Elle est également co-gestionnaire aux côtés des services de l'Etat (DREETS et DREAL) des crédits du nouveau Fonds National Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL).

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence créée en 2016 par la fusion de 6 intercommunalités compte 92 communes pour plus de 1,8 millions d'habitants. L'habitat est au cœur des enjeux de la Métropole. Dès sa création, la Métropole a affirmé des objectifs ambitieux par la définition d'une stratégie en matière d'habitat, en lien avec l'engagement d'élaboration d'un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et d'un Programme Local de l'Habitat Métropolitain—adopté en février 2024 ainsi que la garantie des emprunts des bailleurs sociaux et opérateurs sociaux. Dans cette dynamique, elle a aussi souhaité se saisir de l'opportunité d'une délégation des aides à la pierre à l'échelle métropolitaine dès 2017.

Un contrat de ville métropolitain (2024-30) se déploie sur 66 quartiers prioritaires de la politique de la ville au sein de 16 communes qui accueillent près de 300 000 habitants et 43% des logements sociaux de son territoire. 21 de ces quartiers sont éligibles au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) dont 14 sont d'intérêt national et 7 d'intérêt régional. Il est ainsi prévu la démolition de 5000 logements (parc social et grandes copropriétés) et 7700 réhabilitations de logements locatifs sociaux dont la moitié environ concentrée sur la seule ville de Marseille. Cela conduit nécessairement à prendre en compte les enjeux importants de reconstitution de l'offre démolie dans l'ensemble de la programmation de logements locatifs sociaux.

Depuis 2020, la Métropole s'est aussi engagée, en partenariat avec la Ville de Marseille et la DDETS, dans la mise en œuvre accélérée du plan quinquennal du Logement d'Abord. Cela vient conforter sa prise en charge de la question de l'accès et le maintien dans le logement des publics les plus précaires, initiée au préalable avec le transfert de la gestion des aides au titre du Fonds de solidarité pour le logement.

Or, sur ces différents axes d'intervention, les bailleurs sociaux constituent des partenaires à la fois naturels et incontournables par leur présence patrimoniale, par leur expertise dans les domaines de la gestion de la demande et des attributions, de la production de logements abordables ou de la politique de la ville et de rénovation urbaine.

Ainsi, au regard des défis que représentent ces différents chantiers en matière de programmation et de coordination pour les équipes politiques et techniques de la Métropole, l'AR Hlm apparaît être un partenaire de premier ordre tant pour son regard technique que pour

son rôle d'animation des bailleurs sociaux du territoire. **Dès 2019 une première convention triennale** entre l'Association régionale Hlm et la Métropole Aix-Marseille-Provence portant sur la période 2019-2021 avait été cosignée autour de quatre grands thèmes : Programme Local de l'Habitat, Conférence Intercommunale du Logement, Renouvellement urbain et précarité énergétique. Elle avait en particulier vocation à faciliter l'instauration d'échanges et de temps de réflexion réguliers sur ces différents thèmes entre la Métropole et l'ensemble des bailleurs sociaux adhérents de l'AR Hlm présents sur le territoire métropolitain

Malgré le contexte sanitaire, ce partenariat a porté un certain nombre de fruits parmi lesquels on citera notamment :

- La signature par l'AR Hlm aux côtés de la Métropole, de la Ville de Marseille et de l'Etat de la convention portant projet partenarial d'aménagement sur le centre-ville de Marseille (PPA Marseille Horizons),
- L'animation de rencontres et groupes de travail auprès des bailleurs sociaux concernés par les projets de renouvellement urbain, dans le cadre d'un « club NPNRU » ;
- L'animation d'un atelier auprès des délégués du Préfet sur les dispositifs « Politique de la Ville »
- La participation de l'AR Hlm à l'élaboration de la candidature conjointe de la Métropole et de la Ville de Marseille à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) de la Dihal pour être territoire de mise en œuvre accélérée de la politique nationale du Logement d'abord.
- Les nombreux temps de rencontre et d'échange organisés dont le point d'orgue fut sans aucun doute l'organisation en novembre 2019 d'un premier séminaire professionnel réunissant les équipes habitat des trois Métropoles de notre région.

Dans le prolongement cette dynamique partenariale, au regard des enjeux et de l'ambition métropolitaine en matière d'habitat et de cohésion sociale une nouvelle convention sur la période 2022-24 a été mise en œuvre

Elle s'inscrit dans un contexte de crise immobilière, et sociétale, de changements stratégiques et d'élaboration de documents cadre (PLH Contrat de Ville), la Métropole a souhaité la mobilisation du savoir-faire partenarial de l'AR Hlm et l'expertise des opérateurs du logement social en faveur du projet métropolitain, en l'orientant pour ces trois années 2022-2024 sur 3 grands axes de travail déclinés en 7 chantiers opérationnels :

-L'élaboration et la mise en œuvre des orientations et des documents cadre métropolitains en matière de politique de l'Habitat

- **L'élaboration du PLH métropolitain** pour le suivi de sa mise en œuvre (comités de suivi) et pour la participation à ses chantiers recouvrant notamment les champs suivants : Bail réel solidaire, habitat participatif et intergénérationnel, usufruit locatif institutionnel, accession à la propriété, terrains familiaux d'accueil des gens du voyage, etc.
- **La mise en œuvre de la programmation de logements locatifs sociaux** et plus précisément les travaux sur la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis (ROLLS) dans le cadre du NPNRU, les régimes des aides à la pierre, des garanties d'emprunt et sur les différents modes de production du logement social : accompagnement du recours à la VEFA, production en acquisition-amélioration, etc.
- **La réforme de la demande et des attributions** engageant, outre les travaux d'élaboration de la convention intercommunale d'attribution (CIA) et du PPGDID (Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs),

-Les interventions visant l'accès et le maintien au logement de publics spécifiques

- **L'accès et le maintien au logement de publics spécifiques** notamment concernés

par la politique « Logement d'Abord » et l'habitat inclusif :

-L'intervention dans les quartiers politiques de la Ville et les secteurs en renouvellement urbain

- **La mise en œuvre du projet NPNRU métropolitain**, en articulation avec les travaux d'échelle métropolitaine, à travers la participation active des bailleurs du territoire sur les questions de relogement, diversification de l'offre de logements et de Gestion Urbaine de proximité, insertion et qualité environnementale des projets.
- **La mise en œuvre du Projet Partenarial d'Aménagement Marseille-Horizons** porté conjointement par la Métropole, la Ville de Marseille et l'Etat et dont l'AR-HLM est signataire.
- **La politique de la ville**. Participation à L'élaboration du nouveau Contrat de ville métropolitain dont l'AR Hlm est signataire, gestion urbaine de proximité, valorisation et proposition innovantes en matière d'abattement de la TFPB

2023 et 2024 ont été marquées par la signature du Contrat des Possibles et du premier PLH Métropolitain (2023-2028) qui sont la traduction de l'ambition métropolitaine qui désormais se décline en chantiers Métropolitains, l'accélération de la mise en œuvre du NPNRU (à compléter

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de mobiliser le savoir-faire partenarial de l'AR Hlm et l'expertise des opérateurs du logement social en faveur du projet métropolitain.

Les deux partenaires ont convenu de reconduire leur convention en l'orientant pour deux nouvelles années 2025-2026 sur 3 grands Volets thématiques déclinés en différents chantiers opérationnels contribuant à la mise en œuvre des orientations et des documents cadres métropolitains en matière de politique de l'Habitat et de cohésion sociale

Volet Patrimoine

Accompagner la collectivité pour l'élaboration d'un régime d'aide à la pierre sur fonds propres adapté aux nouveaux enjeux du développement d'une offre locative de qualité, diversifiée pour favoriser un rééquilibrage territorial en lien avec les objectifs du PLH concernant l'offre nouvelle ainsi que la réhabilitation du parc existant (Résidentialisation, amélioration du cadre de vie, amélioration de la performance énergétique, attractivité du parc... / Aquitanis).

Accompagner la collectivité pour l'élaboration d'un régime d'aide à la pierre sur fonds propres adapté aux nouveaux enjeux lien avec les objectifs du PLH concernant l'offre nouvelle.

Piloter une étude visant à identifier les potentiels de recyclage du bâti existant afin de développer de nouveaux gisements fonciers et répondre aux enjeux environnementaux en concertation avec le travail mené par la métropole sur l'intensification. Cette ou ces études feront l'objet d'une définition d'un périmètre postérieurement à la signature de la présente convention.

Mener une étude à destination des élus qui identifie et quantifie la création de richesse locale grâce à la production d'une offre locative nouvelle sur leur territoire

-Poursuivre et intensifier le travail de facilitateur et de relais entre la Métropole et les bailleurs sociaux dans les projets NPNRU afin d'accompagner la bonne réalisation des projets, que ce soit les objectifs quantitatifs qualitatifs dans les calendriers prévus.

Volet Energie Climat environnement

Accompagner la collectivité dans les actions de valorisation des déchets à utiliser pour créer une énergie décarbonée à utiliser en priorité dans le parc social.

Contribuer à l'adaptation de l'habitat face aux changements climatiques par la prise en compte du confort d'été (PCAEM) dans l'offre nouvelle, réhabilitation et lutte contre îlots de chaleurs

Déterminer le potentiel de raccordement des réseaux actuels par les bailleurs sociaux, ainsi que les potentiels des vecteurs énergétiques de demain.

Anticiper le développement de la mobilité électrique dans parc social

Volet social

Poursuivre l'animation de la réforme de la demande et des attributions à l'échelle métropolitaine

Contribuer à la mise en œuvre de La réforme de la demande et des attributions, outre les travaux d'élaboration de la convention intercommunale d'attribution (CIA) et des 6 chantiers du PPGDID (Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs), de la cotation

Participer au développement de dispositifs favorisant la mobilité et la relance du parcours résidentiel des locataires notamment la mise en œuvre du Volet EOL des CALEOL

Accompagner la collectivité dans sa politique en faveur des publics spécifiques, notamment la politique du Logement d'Abord par la sensibilisation des bailleurs sociaux au logement accompagné, logements foyers et hébergements.

Contribuer à l'exploitation et analyse des données SNE afin d'orienter les objectifs de production et les orientations en matière de politique d'attribution.

Animer et harmoniser la réalisation des bilans annuels de la gestion en flux des attributions

Initier la préfiguration d'une bourse d'échanges aux logements inter bailleurs

Poursuivre l'amélioration de l'identification de l'accessibilité et l'adaptation des logements pour les habitants en situation de handicap ou de dépendance liée à l'âge.

Accompagnement dans la formalisation des axes prioritaires en matière de politique de la ville et de création d'actions éligibles aux abattements de la taxe foncière des propriétés bâties.

Accompagner la mise en œuvre du contrat des possibles de la Métropole et initier la création d'un club Politique de la Ville avec l'ensemble des bailleurs sociaux concernés.

ARTICLE 2 – PROGRAMME D'ACTIONS

Pour chacun des chantiers opérationnels présentés, l'AR Hlm pourra être sollicitée par la Métropole pour :

1. L'animation de son réseau pour structurer une parole collective des bailleurs sur les différents enjeux relatifs à ces champs de travail.
2. La mise en relation entre les bailleurs sociaux et la Métropole pour favoriser leur engagement dans les réflexions et actions initiées par cette dernière.

3. Sa participation active à des groupes de travail thématiques initiés par la Métropole ou ses partenaires.
4. Ses témoignages d'initiatives réussies auprès de ses adhérents, de la Métropole et ses partenaires (intervention publique et supports de communication)
5. La production et la communication de ressources et publications auprès de ses adhérents, de la Métropole et ses partenaires susceptibles de nourrir les pratiques professionnelles (guides techniques, études ponctuelle, vidéos, etc.).
6. Des contributions à la formation des acteurs sur le logement social en particulier pour accompagner une montée en compétence des équipes appelées à intervenir dans ce domaine.
7. L'organisation d'événements partenariaux dont le séminaire technique annuel permettant aux équipes habitat des 3 métropoles de la région de se rencontrer.

Le tableau suivant précise comment ces différentes modalités d'intervention pourront se matérialiser en fonction des différents chantiers opérationnels à investir.

Axes de travail	Chantiers opérationnels	Précisions sur les modalités d'intervention attendues de l'AR hlm
L'élaboration et la mise en œuvre des orientations et des documents cadre métropolitains en matière de politique de l'Habitat	Le PLH métropolitain	* Participation à la mise en œuvre et au suivi des actions du PLH *
	La programmation de logements locatifs sociaux (DAP et ROLLS)	*accompagner la Métropole et les bailleurs dans le respect du calendrier de la programmation * Participation à des groupes de travail animés par la Métropole notamment sur : > le développement du PLAI adapté > ((l'encadrement de la VEFA et la qualité de la construction,) > la mobilisation du foncier > l'intervention sur l'existant en centre ancien (acquisition-amélioration) > la mise en œuvre de la nouvelle convention de délégation des aides à la pierre (2023-2028) en particulier concernant la concertation sur les marges locales des loyers *Accompagnement à la mise en œuvre d'une programmation croisée DAP & ROLLS auprès des bailleurs sociaux.
	La réforme de la demande et des attributions	* Apport d'expertise sur : L'élaboration de la CIA : participation à la définition des objectifs de relogements et définition des résidences à enjeux de mixité sociale (en lien avec la NPL et les objectifs RU) > la gestion en flux (en lien avec la réflexion menée avec la DREAL) harmonisation des bilans et des pratiques, mobilisation des bailleurs sur le sujet du relogement > la gestion de la demande via les 6 chantiers du PPGDID et la mise en place d'un réseau de lieux d'accueil des demandeurs, apport techniques (données statistiques sur l'offre et la demande > la nouvelle politique des loyers suivi des évolutions des quartiers NPNRU et quartier non QPV Participation aux COTECH et COPIL
Les interventions visant l'accès et le maintien au logement de publics spécifiques	L'accès et le maintien au logement de publics spécifiques	* Participation aux instances de l'AMI « Logement d'Abord » (réunions en COTECH élargi régulières et COPIL annuel a minima) * Travail de partenariat à poursuivre avec le SIAO notamment pour la mise en place des nouvelles plateformes territoriales d'accompagnement (PFTA) * Invitation des bailleurs principaux du territoire à désigner un référent « Logement d'Abord » dans son CODIR à l'instar de ce qui se fait déjà dans le Département du Vaucluse. * Réflexion sur la mobilisation des crédits du FNAVDL pour certains projets d'accompagnement social innovants.

		*Contribution aux travaux de la Commission métropolitaine d'accessibilité (appui au recensement des logements sociaux accessibles aux PMR).
L'intervention dans les quartiers politiques de la Ville et les secteurs en renouvellement urbain	Le projet NPNRU métropolitain	* Co-pilotage des travaux du club NPNRU pour proposer des solutions collectives aux questions opérationnelles : programmation de la reconstitution de l'offre dém dispositifs de relogements des ménages concernés (charte relogement, reste à charge constant...), restructuration lourde des ensembles Hlm, réflexion collective sur l'approche sociale (insertion notamment) et environnementale des projets de RU
	Le Projet Partenarial d'Aménagement Marseille-Horizons	Appui à la mise en place : - d'une stratégie d'opérations de réhabilitation/recyclage par groupe d'immeuble. - des dispositifs de relogement des ménages.
	La politique de la ville	*Co-construction d'une stratégie métropolitaine et de ses déclinaisons territoriales et la co-élaboration d'une convention métropolitaine sur le dispositif d'abattement de la TFPB. Accompagnement à la mise en œuvre de la convention (co-pilotage et suivi du bilan)

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION - CONTRIBUTION FINANCIERE DE LA METROPOLE

La présente convention aura une durée de trois ans à compter du 1er janvier 2025.

Elle donnera lieu au versement d'une participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au bénéfice de l'Association Régionale HLM Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse de Vingt Mille euros (30.000,00 €) par an.

Cette participation est destinée à couvrir les frais divers engendrés par ce partenariat, incluant notamment la mobilisation des experts de l'Association au bénéfice exclusif du projet métropolitain.

L'Association appellera chaque année cette participation de 30 000 € auprès de la Métropole qui s'engagera à y répondre.

A l'appui de sa demande, l'AR HLM fournira les documents suivants :

- un RIB,
- les statuts de l'association et leur mise à jour,
- la liste des membres du Bureau et du Conseil d'Administration,
- le rapport d'activité et les comptes de l'année N-1,
- un bilan de la mise en œuvre de la présente convention.

La Métropole peut suspendre ou diminuer le montant des versements, remettre en cause le montant de sa participation ou en exiger le reversement de tout ou partie en cas de non-exécution, de retard significatif ou de modification.

ARTICLE 4 – DISPOSITIF PARTENARIAL

Deux instances assureront le suivi de ce partenariat :

- un comité de pilotage composé du Vice-Président de la Métropole délégué à l'Habitat, au Logement et à la lutte contre l'habitat indigne, du Président de l'AR Hlm, du Directeur de l'AR Hlm et des équipes techniques de la Métropole qui se réunira annuellement pour préciser le programme de travail à engager sur l'année sur la base des propositions énumérées à l'article 2,
- un comité technique composé de la Direction des équipes techniques des deux entités qui se réunira a minima 2 fois par an pour organiser l'animation du programme arrêté en Comité de Pilotage.

ARTICLE 5 – EVALUATION DE LA REALISATION DES ACTIONS ET DE L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

L'Association établira chaque année un bilan des actions mises en œuvre au titre de la présente convention dans la perspective de la tenue des comités de pilotage annuels organisés.

ARTICLE 6 – RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit à l'initiative de l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé réception valant mise en demeure.

Fait à Marseille, le

**La Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence**

**Le Président de l'AR Hlm
Provence-Alpes-Côte d'Azur & Corse**