



Séance ordinaire du mercredi 18 décembre 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le dix huit décembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Logement

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Gilbert PASTOR, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILLES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Thierry DEWINTRE, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Julie FRÊCHE, Isabelle GIANIEL, Stéphanie JANNIN.

Absents / Excusés :

Pierre BONNAL, Djamel BOUMAAZ, Audrey LLEDO, Patricia MIRALLES, Marie-Christine PANOS

Logement - Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2019-2024 de la Société Française des Habitations Economiques (SFHE) / Groupe Arcade - Autorisation de signature

Monsieur Jérémie MALEK, Conseiller métropolitain, rapporte :

Instaurée par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la Convention d'Utilité Sociale (CUS) est le cadre contractuel qui fixe pour 6 ans les engagements de l'organisme d'HLM vis-à-vis de l'Etat et des collectivités locales concernées. Elle reflète la stratégie du bailleur social à moyen terme s'agissant notamment de la production neuve, la réhabilitation, la vente aux occupants, la gestion locative et la qualité de service rendue au locataire.

Récemment, les lois Egalité et Citoyenneté et celle portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) et leurs décrets d'application, ont modifié les contours de la CUS, en prenant en compte notamment des objectifs en matière d'attribution de logements et en annexant un plan de mise en vente de logements HLM valant autorisation de vente.

Pour la période 2019-2024, soit la deuxième génération de CUS, les engagements contractuels sont proposés à travers 8 indicateurs de performance obligatoires annexés à la convention. En dehors des cas de rapprochement entre organismes, les organismes d'HLM avaient jusqu'au 31 juillet 2019 pour transmettre leur projet de CUS au Préfet de département siège de l'organisme et associer les collectivités locales à leur élaboration. Avant le 1^{er} janvier 2020, les CUS devront être conclues avec l'Etat et les collectivités signataires le cas échéant.

La Métropole, en tant qu'EPCI compétent pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, peut ainsi, à sa demande, être signataire de la CUS des bailleurs intervenant sur son territoire (en plus d'être signataire de droit de la CUS de son organisme de rattachement, ACM Habitat). Dans ce cadre, Montpellier Méditerranée Métropole a fait part à la Société Française des Habitations Economiques (SFHE/groupe Arcade) dont elle est actionnaire, de son souhait d'être signataire de sa CUS par courrier en date du 3 juin 2019.

La CUS d'un organisme étant élaborée à l'échelle de l'ensemble de son patrimoine, des échanges entre les services de la Métropole et SFHE Arcade ont permis de définir des indicateurs déclinés à l'échelle du territoire de la Métropole qui figurent pour la plupart dans le document qui sera signé par l'ensemble des partenaires.

En matière de politique patrimoniale, l'objectif de production annuel moyen pour SFHE Arcade s'établit à près de 350 logements locatifs sociaux familiaux par an, dont 60 sur le territoire de la Métropole. SFHE Arcade prévoit en sus de réaliser une opération très sociale de type foyer d'hébergement ou résidence très sociale. Cet effort important s'inscrit dans l'objectif du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de produire 36 % de logements locatifs sociaux dans les 9 communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature des transports en commun, 33 % dans les autres communes « SRU » ou devant être soumises aux obligations de cette loi durant la période couverte par le PLH et 30 % dans celles qui ne devraient pas y être soumises dans la période.

Cet engagement quantitatif s'accompagne également d'une priorité donnée aux logements sociaux financés en PLUS et PLAI dont la part parmi la production familiale est fixée à 90 % de l'offre totale produite, dont 32 % en PLAI, contre 10 % pour les logements aux loyers intermédiaires financés en PLS.

Le parc du bailleur SFHE Arcade est particulièrement récent sur le territoire métropolitain. Ainsi aucun logement n'est classé en étiquette énergétique F ou G et 85 % de son parc est parmi les logements les moins énergivores, classés en étiquette énergétique A, B ou C. Sur la durée de la CUS, il est programmé de réhabiliter 6 des 47 logements classés en étiquette E.

Au regard de l'orientation nationale de vente du patrimoine locatif social pour favoriser la reconstitution des fonds propres des bailleurs sociaux, SFHE Arcade proposait initialement la mise en vente de 91 logements locatifs sociaux sur le territoire de la Métropole. Compte tenu de la pénurie de logements accessibles aux ménages à faibles revenus sur le territoire métropolitain, cet objectif a été diminué de moitié à la demande de la Métropole.

En matière de gestion locative, conformément aux orientations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de la Métropole et aux dispositions de la Convention Intercommunale d'Attribution adoptée par délibération n°M2019-413 du 23 juillet 2019, SFHE Arcade se fixe comme objectif d'attribuer 25 % des logements sociaux hors Quartier Prioritaire de la Ville aux ménages du premier quartile.

SFHE Arcade prévoit également de réserver 5 % des attributions aux personnes reconnues comme prioritaires au titre de l'application du droit au logement opposable (dont au moins 4,5 % hors Quartier Prioritaire de la Ville) et se fixe un objectif de 25 % des attributions (dont au moins 22 % hors Quartier Prioritaire de la Ville) en faveur des ménages relevant des publics prioritaires définis par les travaux de la CIL de la Métropole.

En conséquence, il est demandé au Conseil de bien vouloir :

- approuver le projet de convention d'utilité sociale 2019-2024 de SFHE Arcade ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer la convention ainsi que tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 86 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Noël SEGURA.

Fait à Montpellier, le 27/12/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 27 décembre 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20191218-109583-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 27/12/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- CUS 2 SFHE
- plan de vente CUS
- indicateur Production

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.