



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 l'Office Public de l'Habitat (OPH-ACM) de Montpellier Méditerranée Métropole - Approbation - Autorisation de signature

Monsieur Noël SEGURA, Vice-Président, 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) constitue le cadre contractuel qui fixe pour 6 ans les engagements de l'organisme d'HLM vis-à-vis de l'Etat et des collectivités. 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.

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, notamment en prenant en compte 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 et associer les collectivités locales à leur élaboration. Avant le 1er janvier 2020, les CUS devront être conclues avec l'Etat et les collectivités signataires le cas échéant.

La Métropole, en tant qu'EPCI compétente en matière de Programme Local de l'Habitat, est signataire de droit de la CUS de son organisme de rattachement, l'Office Public de l'Habitat ACM Habitat. Elle peut également demander de l'être pour les autres bailleurs intervenant sur son territoire.

Le projet de CUS d'ACM Habitat soumis à l'approbation du Conseil prévoit, en matière de politique patrimoniale, un objectif de production annuel moyen pour ACM de 650 logements locatifs sociaux familiaux de 2019 à 2024, auxquels s'ajoutent sur 6 ans 200 logements en foyer (de type pension de famille, résidence sociale « généraliste », ...) contre une moyenne de 400 logements financés annuellement ces dernières années. Cet effort important s'inscrit dans l'objectif du Programme Local de l'Habitat 2019-2024 récemment adopté de produire 36 % de logements locatifs sociaux dans les 9 communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature ou par un axe majeur de transport en commun, 33 % sur les autres communes SRU ou devant être soumises aux obligations de cette loi durant la période couverte par le PLH et 30 % pour 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 97,4 % de l'offre totale produite, dont un minimum de 34 % en PLAI, contre 2,6 % pour les logements aux loyers intermédiaires financés en PLS.

ACM Habitat mobilisera un budget de près de 300 millions d'euros sur 10 ans pour l'entretien courant et la réhabilitation de son patrimoine. En outre, l'Office améliorera la performance énergétique de la totalité de ses 308 logements les plus énergivores classés en étiquette énergétique F-G et augmentera la part de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite de 29 % à 37 % sur 6 ans.

Au regard de l'orientation nationale de vente du patrimoine locatif social pour favoriser la reconstitution des fonds propres des bailleurs sociaux, ACM Habitat ne prévoit la mise en commercialisation que de 120 logements sur 6 ans, pour un volume de vente réelles envisagée de 5 par an. Cet objectif restreint correspond au souhait de la Métropole de limiter la vente de logements locatifs sociaux sur son territoire compte tenu l'insuffisance de l'offre de logements accessibles aux ménages à faible revenus.

En matière de gestion locative, conformément aux orientations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de la Métropole, ACM Habitat se fixe comme objectif de réserver 22 % des attributions aux mutations de locataires déjà logés au sein du parc de l'Office ou d'un autre bailleur social et d'attribuer 25 % des logements sociaux hors QPV aux ménages du 1er quartile de revenu.

Le rôle prépondérant d'ACM Habitat dans le logement des ménages modestes et en difficulté se traduit également par un objectif de réserver 6 % des attributions aux personnes reconnues comme prioritaires au titre de l'application du droit au logement opposable (dont au moins 2 % hors Quartier Prioritaire de la Ville). Par ailleurs, un objectif de 25 % des attributions de l'Office (dont au moins 15 % hors Quartier Prioritaire de la Ville) est fixé en faveur des ménages relevant des publics prioritaires définis dans le cadre de la CIL de la Métropole.

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

- approuver la Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 de ACM Habitat ;
- 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 : 80 voix

Contre : 0 voix


Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 7 voix

M. Gérard CASTRE, M. Robert COTTE, Mme Titina DASYLVA, M. Abdi EL KANDOUSSI, Mme Chantal LÉVY-RAMEAU, M. Philippe SAUREL, M. Jean-Luc SAVY.

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

034-243400017-20191218-106424-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 27/12/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- convention CUS 2 ACM

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.