



Séance ordinaire du mardi 28 septembre 2021

L'an deux-mille-vingt-et-un et le vingt-huit septembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Solidarités

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnine AKBARALY, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Roger CAIZERGUES, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Bernadette CONTE-ARRANZ, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Maryse FAYE, Mylène FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Laurent JAUL, Frédéric LAFFORGUE, Nathalie LEVY, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Isabelle MARSALA, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Patricia MIRALLES, Julien MIRO, Séverine MONIN, Laurent NISON, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA, Patricia WEBER.

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

Mohed ALTRAD, Michel ASLANIAN, Mathilde BORNE, Michel CALVO, Brigitte DEVOISSELLE, Hind EMAD, Julie FRÊCHE, Guy LAURET, Max LEVITA, Eliane LLORET, Nicole MARIN-KHOURY, Arnaud MOYNIER, Clothilde OLLIER, Yvon PELLET, Célia SERRANO, François VASQUEZ.

Absent(es) / Excusé(es) :

William ARS, Christian ASSAF, Florence AUBY, Emilie CABELLO, Renaud CALVAT, Serge DESSEIGNE, Abdi EL KANDOSSI, Jean-Noël FOURCADE, Clara GIMENEZ, Stéphanie JANNIN, Lionel LOPEZ, Hervé MARTIN, Véronique NEGRET, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Joëlle URBANI

Solidarités - Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2021-2026 de l'Office Public de l'Habitat Hérault Logement - Approbation - Autorisation de signature

Madame Claudine VASSAS MEJRI, Vice-Présidente, 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 chacun des organismes 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 rendu 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 du département siège de l'organisme et associer les collectivités locales à leur élaboration. Les CUS devaient être conclues avec l'Etat et les collectivités signataires avant le 1^{er} janvier 2020 le cas échéant.

L'Office Public de l'Habitat Hérault Logement a bénéficié de deux périodes de report d'une année pour le dépôt de sa CUS, compte tenu de l'engagement de sa démarche de rapprochement avec les OPH de Sète-Thau-Habitat et Béziers-Méditerranée-Habitat. Hérault Logement avait jusqu'au 1^{er} juillet 2021 pour déposer son projet de CUS auprès du Préfet de Région pour une signature avant le 31 décembre 2021, avec une prise d'effet rétroactive au 1^{er} janvier 2021. Il est à noter que le projet de rapprochement engagé par Hérault Logement n'a finalement pas abouti. La CUS présentée concerne par conséquent uniquement le patrimoine d'Hérault Logement.

La Métropole, en tant qu'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, peut 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 Hérault Logement de son souhait d'être signataire de sa CUS par courrier en date du 29 décembre 2020.

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 Hérault Logement ont permis de définir des indicateurs déclinés à la seule l'échelle du territoire de la Métropole, qui figurent pour la plupart dans le document qui sera signé par les partenaires.

Le patrimoine immobilier de Hérault Logement, sur l'ensemble de son périmètre d'intervention, est composé de 12 918 logements locatifs sociaux (LLS), 1 180 logements en résidences sociales et 43 logements en PSLA. 32 % des LLS sont localisés sur la Métropole de Montpellier, soit 4 135 logements.

En matière de politique de développement de l'offre neuve, l'objectif de production annuel moyen pour Hérault Logement s'établit à près de 300 logements locatifs sociaux familiaux par an, dont 32 sur le territoire de la Métropole (soit 188 logements locatifs familiaux sur les 6 années de durée de la CUS).

Cet engagement quantitatif s'accompagne d'une répartition par types de financement des logements locatifs sociaux :

Type de financement	Nombre de logements par an	Nombre de logements sur la durée de la CUS (6 ans)	Répartition dans la programmation totale
PLUS	+/- 20	+/- 117	62 %
PLAI	12	72	38 %
<i>dont PLAI adapté</i>	0	0	0 %
PLS	0	0	0 %
TOTAL	+/- 32	+/- 188	100 %

Hérault Logement souhaite en outre limiter à 30 % la production neuve en vente en état futur d'achèvement (VEFA).

La production d'une offre d'hébergement en résidences à destination des publics spécifiques (EHPAD, résidences pour personnes en situation de handicap, résidence étudiante, foyer jeunes travailleurs, maison-relais, gendarmerie) ne fait pas l'objet d'une programmation pluriannuelle par Hérault Logement.

Si le bilan de la production de logements en accession à la propriété fait état de la livraison de 350 logements depuis 2006 par Hérault Logement, aucun objectif chiffré de création nouvelle n'est inscrit à la CUS. Le document précise cependant les territoires de prédilection pour d'éventuels nouveaux projets d'accession sociale, dont Montpellier Méditerranée Métropole.

La nouvelle CUS d'Hérault Logement va engager le bailleur dans la réhabilitation de son patrimoine le plus ancien. 72 % de son parc est classé en A, B ou C, 25 % en D et seulement 3 % en E, F et G. Hérault Logement se fixe un objectif de 0 logements en étiquettes F à G à l'horizon de la CUS, soit la réhabilitation de 14 logements. Par ailleurs, Hérault Logement prévoit la réhabilitation globale de 96 logements sur 6 ans sur le territoire de la Métropole.

Au regard de l'orientation nationale de vente du patrimoine locatif social pour favoriser la reconstitution des fonds propres des bailleurs sociaux et la production neuve, Hérault Logement envisage la mise en vente de 295 logements locatifs sociaux sur 6 ans.

Sur le territoire de la Métropole, ce sont 25 logements qui sont concernés et répartis sur les communes de Castelnau-le-lez, Montpellier, Murviel-lès-Montpellier et Villeneuve-lès-Maguelone. La commune de Murviel-lès-Montpellier a fait savoir par courrier auprès d'Hérault Logement, son souhait de ne pas voir mise en vente la résidence « Les Chênes » concernée par le plan de vente.

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, Hérault Logement se fixe comme objectif d'attribuer 25 % des logements sociaux hors Quartier Prioritaire de la Ville aux ménages du premier quartile. En 2020, Hérault Logement a attribué pour 17,8 % de logements au public du premier quartile.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver le projet de Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 de Hérault Logement sous condition du retrait du plan de vente de la résidence « Les Chênes » sur la commune de Murviel-lès-Montpellier ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer la convention ainsi que tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 73 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 3 voix

M. Michaël DELAFOSSE, Mme Julie FRÊCHE, M. Mikel SEBLIN.

Fait à Montpellier, le 08/10/21

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 8 octobre 2021

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20210928-169670-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 08/10/21

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Projet de CUS Hérault Logement
- Annexe projet de CUS Hérault Logement

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.