



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 la SA d'HLM FDI Habitat - 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 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 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.

La société FDI Habitat, engagée dans un processus de rapprochement entre organismes, qui a abouti à la création du groupe HLM PROCIVIS LOGEMENT SOCIAL depuis le 8 janvier 2020 (regroupement de 7 structures HLM au niveau national), a obtenu l'accord du Préfet en date du 26 mars 2020 pour le report du dépôt de son projet de CUS. Ce dernier devait être déposé auprès du Préfet de Région avant le 1^{er} juillet 2021 pour une signature avant le 31 décembre 2021, avec une prise d'effet rétroactive au 1^{er} janvier 2021.

La Métropole, en tant qu'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) 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 FDI Habitat 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 FDI Habitat ont permis de définir des indicateurs déclinés à la seule échelle du territoire de la Métropole, qui figurent pour la plupart dans le document qui sera signé par les partenaires.

Le patrimoine immobilier de FDI Habitat, sur l'ensemble de son périmètre d'intervention, est composé de 6 398 logements locatifs sociaux (LLS) et 641 logements en résidences sociales (répartis sur 5 départements). 37 % des LLS sont localisés sur la Métropole, soit 2 352 logements.

En matière de politique de développement de l'offre neuve, l'objectif de production annuelle moyen pour FDI Habitat s'établit à près de 300 logements locatifs sociaux familiaux par an, dont 140 sur le territoire de la Métropole (soit 840 logements locatifs familiaux sur les 6 années de durée de la CUS). Cet objectif s'inscrit dans l'objectif du 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 d'une répartition des logements sociaux à produire selon les types de financement à délivrer :

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	78	468	56 %
PLAI	42	252	33 %
<i>dont PLAI</i>	32	192	23 %
<i>dont PLAI adapté</i>	10	60	7 %
Total PLUS et PLAI	120	720	86 %
PLS	20	120	14 %
TOTAL	140	840	100 %

FDI Habitat 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, résidence relais, gendarmerie) n'est à ce jour pas établie dans le détail (type de produit retenu et implantation sur les 5 départements) dans le document de CUS. FDI Habitat précise toutefois son ambition de production d'une à deux opérations par an (soit un objectif moyen de 40 logements par an).

La production de logements en accession à la propriété fait l'objet d'un affichage fort de FDI Habitat dans sa CUS, avec un objectif de livraison de 80 logements, dont 40 % en lots à bâtir et 60 % en accession sociale à la propriété. Si la répartition territoriale de cette offre nouvelle en accession n'est pas connue à ce jour, la CUS précise que le territoire de prédilection pour ce développement est la bande littorale Languedoc-Roussillon.

FDI Habitat a retenu 3 principales orientations d'intervention sur son patrimoine existant :

- 80 % du parc fléché vers une orientation « Entretien » ;
- 12 % du parc est orienté vers un plan de vente ;
- 8 % du parc est fléché vers une orientation « Amélioration », qui comprend notamment des interventions en terme amélioration de la performance énergétique.

Le parc de FDI Habitat a fait l'objet de nombreuses interventions en faveur de sa réhabilitation énergétique. 75 % de son parc est classé en A, B ou C, 23 % en D et seulement 2 % en E, F et G (en 2020, seul 1 logement était comptabilisé en étiquette énergétique F et G sur le territoire de la Métropole). FDI Habitat se fixe un objectif de 0 logements en étiquettes E à G à l'horizon de la CUS, avec la réhabilitation du seul logement concerné sur le territoire de la Métropole. Par ailleurs, FDI Habitat prévoit la réhabilitation globale de 424 logements sur 6 ans sur le territoire de la Métropole (soit 18 % de son parc sur 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, FDI Habitat envisage la mise en vente de 270 logements locatifs sociaux sur 6 ans afin d'atteindre un objectif de 10 à 15 ventes effectives par an. FDI Habitat considère pour autant que la vente HLM n'est pas un axe fort de sa stratégie de diversification de son patrimoine.

Sur le territoire de la Métropole, 168 LLS, répartis sur les communes de Castelnau-le-Lez, Clapiers, Montpellier, Restinclières et Vendargues, seraient mis en vente. 20 % de ces logements devraient être vendus

aux locataires occupants.

En 2020, 93 LLS étaient en cours de commercialisation et 12 logements ont été vendus sur le périmètre de l'Hérault, dont 17 % à destination des locataires du parc social.

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, FDI Habitat se fixe comme objectif d'attribuer 25 % des logements sociaux hors Quartier Prioritaire de la Ville aux ménages du premier quartile. En 2020, ce taux était de 13,2 %.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver le projet de Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 de FDI Habitat ;
- 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 : 71 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 5 voix

M. Yves BARRAL, M. Michaël DELAFOSSE, Mme Julie FRÊCHE, Mme Eliane LLORET, M. Yvon PELLET.

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

034-243400017-20210928-166967-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 08/10/21

Liste des annexes transmises en préfecture:

- CUS FDI Habitat 2021-2026

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.