



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

Conseil du **16 décembre 2019**

Délibération n° 2019-4047

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Conventions d'utilité sociale (CUS) - Principe de signature de la Métropole de Lyon pour les CUS des bailleurs sociaux du territoire

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

**Rapporteur** : Monsieur le Vice-Président Le Faou

**Président** : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 164

Date de convocation du Conseil : mardi 26 novembre 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 18 décembre 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frier, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mmes Rabatel, Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mmes Burillon, Burriland, MM. Butin, Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Collomb, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Hugué, Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, M. Llung, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mmes Runel, Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à Mme Runel), Bernard (pouvoir à M. Eymard), Mme Balas (pouvoir à Mme de Lavernée), M. Bousson (pouvoir à M. Suchet), Mmes Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), Leclerc (pouvoir à M. Petit), MM. Martin (pouvoir à M. Girard), Moretton (pouvoir à M. Jeandin), Piegay (pouvoir à M. Germain), Sannino (pouvoir à Mme Laurent).

Absents non excusés : MM. Vesco, Aggoun, Genin, Passi.

**Conseil du 16 décembre 2019****Délibération n° 2019-4047**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

objet : **Conventions d'utilité sociale (CUS) - Principe de signature de la Métropole de Lyon pour les CUS des bailleurs sociaux du territoire**

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 21 novembre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

**I - Le cadre réglementaire**

L'élaboration d'une CUS est une démarche obligatoire pour tous les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) et les sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux. Son principe a été fixé par la loi de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.

Les CUS visent à repenser de manière innovante le projet d'entreprise de l'organisme pour passer d'une logique de guichet et de flux, programme par programme, à une logique globale de gestion patrimoniale et sociale, en tenant compte des capacités réelles de l'organisme. Elles doivent permettre une déclinaison patrimoniale et sociale des objectifs de la politique nationale du logement, notamment, en matière de droit au logement opposable et d'attribution, de vente, ainsi qu'en matière d'adaptation de l'offre de logements sociaux ou de places d'hébergement aux besoins locaux.

Conclues initialement pour la période 2011-2016, le régime des CUS a été modifié successivement par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, avec un accent mis sur la prise en compte des politiques territoriales de l'habitat, puis par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018. Enfin, le décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 a apporté des précisions concernant, notamment, la vente de logements sociaux et le rapprochement des organismes HLM. Il a également complété les indicateurs portant sur la rénovation énergétique, la réhabilitation, la vente de logements sociaux et les coûts de gestion.

La Communauté urbaine de Lyon a été signataire en 2011 des CUS des offices publics de l'habitat (OPH) qui lui étaient rattachés à savoir Grand Lyon Habitat (délibération du Conseil n° 2011-2061 du 7 février 2011), Villeurbanne Est habitat et Porte des alpes habitat (délibération du Conseil n° 2011-2343 du 27 juin 2011).

**II - Contenu des nouvelles CUS**

La CUS est un contrat entre un organisme et l'État, d'une durée de 6 ans. Elle est construite sur la base du plan stratégique de patrimoine (PSP) approuvé depuis moins de 3 ans. Elle comprend des engagements chiffrés avec des indicateurs quantitatifs et qualitatifs qui s'appliquent à tous les organismes, un document stratégique avec des développements qualitatifs obligatoires mais non évalués.

La CUS doit comprendre l'énoncé des politiques poursuivies par l'organisme HLM sur les différents volets de son activité et notamment :

- l'état de l'occupation sociale des immeubles à partir de l'enquête d'occupation du parc social (OPS),
- l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires,
- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement comprenant, notamment, le PSP et le plan de mise en vente qui vaut autorisation de vente pour les logements mentionnés dans ce plan,
- la politique de gestion sociale développée, avec des engagements, établie après concertation avec les associations de locataires,
- la politique de qualité du service rendu aux locataires,

- le cas échéant la politique d'accèsion et la politique d'hébergement.

### III - Éléments de cadrage de la Métropole, signature et calendrier

Pour la Métropole, les éléments de cadrage à prendre en compte pour l'élaboration des CUS s'appuient, notamment, sur le programme d'orientations et d'actions (POA) du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) approuvé le 13 mai 2019 (délibération du Conseil n° 2019-3507), sur la politique d'attribution des logements sociaux de la Métropole n° 2019-2024 approuvée le 18 mars 2019 (délibération du Conseil n° 2019-3424) ainsi que sur le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGID) approuvé le 10 décembre 2018 (délibération du Conseil n° 2018-3259).

De manière générale l'ensemble des actions doivent permettre de :

- favoriser la construction de logements en quantité importante en garantissant une répartition géographique de l'effort de construction,
- développer l'offre de logements à prix abordable, selon un principe de mixité sociale,
- améliorer la qualité du parc et du cadre de vie et notamment poursuivre des objectifs de rénovation énergétique sur le patrimoine le plus énergivore,
- garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie.

Les CUS 2019-2024 ont été déposées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019 par les organismes, avec un objectif de signature, fixé par l'État, avant le 31 décembre 2019. Les organismes ayant demandé un report au Préfet, avec octroi, bénéficient d'un délai supplémentaire d'un an, reconductible une fois.

La Métropole est signataire de droit pour les OPH qui lui sont rattachés : Est Métropole habitat (EMH), Grand Lyon habitat (GLH), Lyon Métropole habitat (LMH). Dans le cadre du report que l'État leur a octroyé, un rapport concernant les CUS de ces 3 organismes devrait être présenté au Conseil de la Métropole dans le courant de l'année 2020.

Il est proposé au Conseil que la Métropole soit signataire, comme la loi le prévoit (article L 445-1 du code de la construction et de l'habitation), des CUS des principaux bailleurs disposant d'un patrimoine sur son territoire sous réserve que celles-ci correspondent aux orientations définies par la Métropole dans ses documents cadres ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

#### DELIBERE

**1° - Approuve** le principe que la Métropole soit signataire des CUS des bailleurs sociaux présents sur le territoire métropolitain, pour laquelle elle n'est pas signataire de droit, sous réserve que les projets de convention correspondent aux orientations définies par la Métropole dans le cadre :

- du POA de son PLU-H,
- de sa politique d'attribution des logements sociaux,
- de son plan PPGID.

**2° - Donne** délégation à la Commission permanente pour valider les CUS des organismes œuvrant sur le territoire de la Métropole.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 18 décembre 2019.**