

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du **22 février 2021**

Décision n° **CP-2021-0403**

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Signature des conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs sociaux du territoire - Entreprises sociales pour l'habitat (ESH) Alliade habitat et Batigère Rhône Alpes

service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction habitat et logement

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Baume

Présidente : Madame Emeline Baume

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 5 février 2021

Secrétaire élu : Monsieur Issam Benzeghiba

Affiché le : mardi 23 février 2021

Présents : M. Bernard, Mmes Baume, Vessiller, M. Payre, Mme Picard, M. Kohlhaas, Mme Geoffroy, M. Van Styvendael, Mme Vacher, M. Artigny, Mme Khelifi, M. Athanaze, Mme Moreira, M. Bagnon, Mme Groperrin, M. Camus, Mme Hemain, M. Longueval, Mme Boffet, M. Blanchard, Mme Petiot, M. Guelpa-Bonaro, Mme Dromain, MM. Ben Itah, Badouard, Mme Brunel Vieira, MM. Marion, Debû, Mme Fréty, M. Ray, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, Mme Brossaud, M. Boumertit, Mme Dehan, M. Bub, Mme Collin, M. Cochet, Mme Sarselli, M. Gascon, Mme Fautra, M. Vincendet, Mme Pouzergue, M. Charmot, Mme Croizier, M. Bréaud, Mme Nachury, M. Buffet, Mme Crespy, M. Seguin, Mme Corsale, MM. Lassagne, Kimelfeld, Mme Picot, M. Da Passano, Mme Panassier, M. Grivel, Mme Asti-Lapperrière, M. Vincent, Mme Fournillon, M. Pelaez, Mme Sibeud, M. Geourjon, Mme Frier.

Absents excusés : Mme Runel (pouvoir à M. Longueval).

Absents non excusés : M. Kabalo.

Commission permanente du 22 février 2021**Décision n° CP-2021-0403**

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

objet : **Signature des conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs sociaux du territoire - Entreprises sociales pour l'habitat (ESH) Alliade habitat et Batigère Rhône Alpes**

service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction habitat et logement

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 3 février 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales.

I - Cadre réglementaire et contenu des CUS

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 n° 2009-323 du 25 mars 2009 "mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion". Chaque organisme HLM est tenu de signer une CUS avec l'État pour une durée de 6 ans renouvelable.

Conclu initialement pour la période 2011-2016, le régime des CUS a été modifié successivement par la loi n° 2017-86 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 n° 2018-1021 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 CUS traduit les choix stratégiques de l'organisme sur ses différents métiers et sa contribution aux enjeux nationaux et locaux, en tenant compte de ses capacités et de ses contraintes. Elle est construite sur la base du plan stratégique de patrimoine (PSP) approuvé depuis moins de 3 ans. Elle comprend des engagements chiffrés sur la base d'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'accession et la politique d'hébergement.

La satisfaction des engagements chiffrés par l'organisme est évaluée tous les 2 ans par l'État. Ces évaluations peuvent donner lieu à des sanctions.

L'État ne prenant aucun engagement de financement, les CUS sont signées dans le contexte économique actuel et notamment dans le cadre des lois, décrets, arrêtés, circulaires et réglementations valides à ce jour.

II - Éléments de cadrage de la Métropole de Lyon

Par délibération du Conseil n° 2019-4047 du 16 décembre 2019, la Métropole a approuvé le principe d'être signataire des nouvelles CUS des bailleurs sociaux présents sur son territoire, 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 programme d'orientations et d'actions (POA) de son programme local de l'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), voté par délibération du Conseil n° 2019-3507 du 13 mai 2019,
- de sa politique d'attribution des logements sociaux 2019-2024 votée par délibération du Conseil n° 2019-3424 du 18 mars 2019, avec notamment la convention intercommunale d'attribution (CIA),
- de son plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGID) voté par délibération du Conseil n° 2018-3259 du 10 décembre 2018.

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.

La Métropole a, d'ores et déjà, par décision de la Commission permanente n° CP-2020-3827 du 10 février 2020, signé les CUS des organismes suivants : Dynacité, ICF habitat sud-est Méditerranée, Immobilière Rhône-Alpes, Rhône Saône habitat, Société anonyme de construction de la ville de Lyon (SACVL) et approuvé au Conseil par délibérations n° 2020-0351, n° 2020-0352 et n° 2020-0353 du 16 décembre 2020, les conventions des 3 offices publics de l'habitat (OPH) métropolitains, Est Métropole habitat, Grand Lyon habitat et Lyon Métropole habitat.

III - Présentation des CUS 2020-2025

L'État ayant accordé aux ESH Alliade habitat et Batigère Rhône Alpes, un report de calendrier, leurs CUS 2020-2025 ont été déposées avant le 1^{er} juillet 2020, avec un objectif de signature fixé initialement au 31 décembre 2020.

1° - L'ESH Alliade habitat

ESH Alliade habitat est une filiale du groupe Action Logement Immobilier, créée en 2006 par regroupement d'organismes Lyonnais, qui a connu ces dernières années, 2 fusions successives : avec le Foyer Vellave en 2018 et Habitat Beaujolais Val de Saône en 2019.

Au 1^{er} janvier 2020, Alliade habitat est dotée d'un patrimoine global de 43 890 logements dont 40 852 logements familiaux (hors foyers) et est présente sur 8 départements, avec 92 % de son patrimoine situés en zone tendue, en particulier sur le territoire de la Métropole (77 %).

Le développement d'Alliade habitat s'appuie sur ses implantations historiques dont la Métropole. Son objectif annuel de production est de 1 400 logements sociaux dont 750 par an sur la Métropole sur la période de la CUS, auquel s'ajoute un objectif de diversification de l'offre sur des produits logement des jeunes et des seniors et le logement intermédiaire.

S'agissant du plan de mise en vente de logements sociaux, celui-ci a été porté en 2020 à 1 % du patrimoine, soit environ 240 logements par an. À l'issue de la démarche de coordination engagée par la Métropole avec l'avis consolidé des communes, la liste des logements déjà autorisés à la vente pour Alliade habitat sur la période 2020-2025 est confirmée (1 002 logements au 1^{er} janvier 2021) et la mise en vente de 1 686 logements supplémentaires est autorisée sur la même période.

Dans le cadre de sa politique de rénovation du patrimoine, Alliade habitat prévoit la rénovation thermique de 8 089 logements d'ici 2025 sur le territoire de la Métropole, l'objectif étant notamment de supprimer le parc en étiquette F et G en pleine propriété d'ici 2025 (874 logements) et de ramener le parc en E à minima sous les 10 %.

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, Alliade habitat sera signataire de 7 conventions avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) sur le territoire de la Métropole : Bron

Terraillon, Givors les Vernes, Lyon 9° la Duchère, Vaulx en Velin Mas du Taureau, Vénissieux les Minguettes, Lyon 8° Langlet Santy et Saint Fons Arsenal Carnot Parmentier.

Les objectifs énoncés dans le cadre de la politique de gestion sociale d'Alliade habitat sont en cohérence avec les orientations des documents cadres métropolitains, qu'il s'agisse de l'accueil des demandeurs, des attributions et de la prise en compte des objectifs de la CIA, de l'accompagnement des ménages en difficulté et des actions innovantes en direction de publics fragiles ou spécifiques.

Sa politique de qualité de service s'inscrit dans une démarche de responsabilité sociale d'entreprise (RSE), formalisée par des processus et un plan d'actions visant l'amélioration du service rendu aux locataires. Des enquêtes de satisfaction sont notamment conduites régulièrement.

2° - L'ESH Batigère Rhône Alpes

Batigère Rhône-Alpes est une ESH, filiale du groupe Batigère (6 filiales pour 5 248 logements). Elle est présente sur 4 départements de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (le Rhône, la Loire, l'Isère, la Savoie) et est dotée d'un patrimoine de 4 902 logements dont 4 650 logements familiaux et 71 % du patrimoine situés sur la Métropole.

Le territoire de développement de Batigère Rhône-Alpes est principalement la Métropole en neuf et en ancien. En 2020, une croissance externe est prévue avec l'acquisition de 235 logements appartenant à CDC habitat et à la Semcoda. Le développement de l'offre nouvelle en production neuve se réalise majoritairement en partenariat avec les promoteurs privés mais Batigère Rhône-Alpes possède également un savoir-faire dans le domaine de l'acquisition amélioration en site occupé en maîtrise d'ouvrage directe. L'objectif de développement d'ici 2025 est de 95 à 210 logements locatifs sociaux par an sur la période, soit 920 logements au total.

S'agissant du plan de mise en vente de logements sociaux, à l'issue de la démarche de coordination engagée par la Métropole avec l'avis consolidé des communes, la liste des logements autorisés à la vente pour Batigère Rhône-Alpes sur la période 2020-2025 est confirmée (81 logements) et la mise en vente de 26 logements supplémentaires est autorisée sur la même période.

Batigère Rhône-Alpes prévoit la rénovation de 540 logements dont 52 logements de classes énergétiques F et G, l'objectif de la société pour 2025 étant d'atteindre une étiquette moyenne C et ne plus avoir de logements en catégories F et G.

Les objectifs énoncés dans le cadre de la politique de gestion sociale de l'organisme sont en cohérence avec les orientations des documents cadres métropolitains, qu'il s'agisse de l'accueil des demandeurs, des attributions et de la prise en compte des objectifs de la CIA, du logement des publics prioritaires, de l'accompagnement des ménages en difficulté et des actions innovantes en direction de publics fragiles ou spécifiques.

La politique de qualité de service de Batigère Rhône-Alpes s'articule autour de plusieurs axes : un plan d'action pour améliorer la qualité de service rendu aux locataires dont la réalisation d'une enquête de satisfaction triennale, des actions pour favoriser l'accessibilité au logement ou le maintien à domicile des ménages vieillissant ou handicapés (programme bien vieillir), la prévention des impayés de loyers et la lutte contre les expulsions ainsi que la maîtrise des loyers et des charges.

Il est donc proposé à la Commission permanente d'approuver les CUS 2020-2025 présentées ci-dessus ;

Vu ledit dossier ;

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

DECIDE

1° - Approuve les CUS à passer entre la Métropole et les bailleurs sociaux du territoire : Alliade habitat et Batigère Rhône-Alpes pour la période 2020-2025.

2° - Autorise monsieur le Président à signer lesdites conventions.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 23 février 2021.