



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **5 juillet 2021**

Décision n° **CP-2021-0741**

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 - Société d'économie mixte de construction du département de l'Ain (SEMCODA)

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Payre

Président : Madame Emeline Baume

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 18 juin 2021

Secrétaire élu : Madame Nathalie Dehan

Affiché le : mardi 6 juillet 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, M. Marion, Mme Runel, M. Debû, Mme Fréty, M. Ray, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, Mme Brossaud, M. Boumertit, Mme Dehan, M. Bub, Mme Collin, M. Cochet, Mme Sarselli, MM. Gascon, 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, MM. Kabalo, Grivel, Vincent, Mme Fournillon, M. Pelaez, Mme Sibeud, M. Geourjon, Mme Frier.

Absents excusés : Mmes Fautra (pouvoir à M. Cochet), Asti-Lapperrière (pouvoir à M. Grivel).

Commission permanente du 5 juillet 2021**Décision n° CP-2021-0741**

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

objet : **Signature des conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs sociaux du territoire - Société d'économie mixte de construction du département de l'Ain (SEMCODA)**

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

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 16 juin 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 conventions d'utilité sociale (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 Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009. Chaque organisme HLM est tenu de signer une convention d'utilité sociale 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 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 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 - Eléments de cadrage de la Métropole

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 doit 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, signé en 2020 et 2021, par décisions de la Commission permanente n° CP-2020-3827 du 10 février 2020 et n° CP-2021-0403 du 22 février 2021, 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), Alliade habitat, Batigère Rhône-Alpes et approuvé, par délibérations du Conseil 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 de la CUS de la SEMCODA

La SEMCODA est une SEM créée en 1959, détenue majoritairement par le département de l'Ain. Elle est présente sur 5 départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes (Ain, Isère, Rhône, Savoie et Haute Savoie) et 2 de la Région Bourgogne Franche-Comté (Jura et Saône et Loire). Elle est dotée d'un patrimoine de 30 151 logements dont 28 458 conventionnés, majoritairement familiaux (à 95 %, le reste étant des résidences séniors).

Son patrimoine est globalement plutôt récent, avec 55 % construit après 2000, principalement collectif (77 %), avec une proportion significative en copropriété (29 %), peu de patrimoine situé dans les quartiers en politique de la ville (9 %) et une part importante concentrée dans des aires urbaines (70 %).

Sur la Métropole, le patrimoine de la SEMCODA est de 4 403 logements (soit 15 % du total) dont 4 340 sont conventionnés et 1 247 situés en quartier prioritaire de la ville (QPV), soit 46 % des logements en QPV de la SEMCODA.

Après un plan de développement très ambitieux sur les années 2011 à 2018, la SEMCODA a fait l'objet d'un plan de redressement signé en juillet 2020, ce qui explique notamment le décalage pour la signature de sa CUS sur la période 2021-2026.

Suite au plan de redressement, le lancement d'opérations nouvelles sera globalement limité, hors opérations de renouvellement urbain de l'ordre de 300 à 400 logements, concentrés sur le département de l'Ain et les zones tendues à proximité.

S'agissant du plan de mise en vente de logements aux locataires, 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.

À noter que la SEMCODA a cédé, en 2019 et 2020, 119 logements à Batigère situés sur le territoire des Villes de Caluire et Cuire, Lyon, Meyzieu, Oullins et Villeurbanne et 35 logements à ICF habitat sur Lyon.

En terme de performance énergétique (classement de A le plus performant à G le moins performant), 50 % du patrimoine de la SEMCODA situé sur le territoire de la Métropole est classé en étiquette A à C (contre

46 % sur l'ensemble de la société) et 37 % en classe D (contre 28%). Sur la période de la CUS, la SEMCODA prévoit la rénovation de 143 logements classés F, avec l'objectif d'atteindre l'étiquette D.

Les objectifs énoncés dans le cadre de la politique de gestion sociale de l'organisme sont globalement 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 la SEMCODA s'articule autour de plusieurs axes d'amélioration, notamment :

- renforcer la gestion de proximité avec l'appui des agences décentralisées, situées sur le territoire de la Métropole, à Rillieux la Pape et Villeurbanne,
- poursuivre les efforts dans le processus de gestion des contentieux,
- renforcer la concertation avec les locataires et moderniser et digitaliser la relation client.

Il est donc proposé à la Commission permanente d'approuver la CUS 2021-2026 de la SEMCODA ;

Vu ledit dossier ;

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

DECIDE

1° - Approuve la CUS à passer entre la Métropole et la SEMCODA.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer ladite convention et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente décision.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 6 juillet 2021.