



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **14 décembre 2020**

Délibération n° 2020-0351

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Approbation de la convention d'utilité sociale (CUS) de l'Office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat (EMH)

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

Rapporteur : Monsieur le Président Bernard

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : lundi 30 novembre 2020

Secrétaire élu : Monsieur Valentin Lungenstrass

Affiché le : mercredi 16 décembre 2020

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 Gersperrin, M. Camus, Mme Hemain, M. Longueval, Mme Boffet, MM. Blanchard, Guelpa-Bonaro, Mme Dromain, M. Ben Itah, Mmes Arthaud, Asti-Lapperrière, Augey, MM. Azcué, Badouard, Barge, Barla, Mme Benahmed, MM. Benzeghiba, Blache, Blein, Mmes Borbon, Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, M. Bréaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, MM. Bub, Buffet, Mmes Burillon, Burricand, Cabot, Cardona, Chadiez, MM. Chambon, Charmot, Mme Charnay, MM. Chihi, Cochet, Cohen, Mmes Coin, Collin, MM. Collomb, Corazzol, Mmes Corsale, Crédoz, Crespy, Creuze, Croizier, MM. Da Passano, Dalby, David, Debû, Mmes Dehan, Delaunay, MM. Devinaz, Diop, Doganel, Doucet, Mmes Dubois Bertrand, Dubot, Dupuy, Ebery, El Faloussi, Etienne, Fautra, Fontaine, Fontanges, Fournillon, Fréty, Frier, MM. Galliano, Gascon, Mme Georgel, MM. Geourjon, Girard, Mme Giromagny, MM. Godinot, Gomez, Grivel, Groult, Mmes Guerin, Jannot, MM. Kabalo, Kimelfeld, Mme Lagarde, MM. Lassagne, Le Faou, Mme Lecerf, MM. Legendre, Lungenstrass, Maire, Marguin, Marion, Millet, Mône, Monot, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mmes Pouzergue, Prost, MM. Quiniou, Rantonnet, Ray, Mmes Reveyrand, Roch, M. Rudigoz, Mmes Runel, Saint-Cyr, Sarselli, Sechaud, MM. Seguin, Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, MM. Thevenieau, Uhlich, Vergiat, Vieira, Vincendet, Vincent, Mmes Vullien, Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme Petiot (pouvoir à M. Vieira).

Conseil du 14 décembre 2020**Délibération n° 2020-0351**

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

objet : **Approbation de la convention d'utilité sociale (CUS) de l'Office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat (EMH)**

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 25 novembre 2020, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

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

Conclues 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.

Initialement prévu sur la période 2018-2023, la loi Elan a repoussé d'un an le calendrier, la signature avec le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du Rhône devait ainsi intervenir avant le 31 décembre 2019. Toutefois, la loi a prévu un cadre dérogatoire pour les organismes justifiant d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs organismes. Aussi, la Métropole de Lyon ayant diligenté une étude d'opportunité quant à l'évolution du tissu des OPH métropolitains, les 3 OPH ont bénéficié d'un report d'une année supplémentaire. La signature des CUS pour les OPH a ainsi été reportée au 31 décembre 2020 et cette convention porte sur la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2026.

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 et 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

La Métropole est signataire de droit des nouvelles CUS des OPH, 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 plan 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.

Pour rappel, la Communauté urbaine de Lyon avait été signataire en 2011 des CUS des OPH qui lui étaient rattachés à savoir l'OPH Grand Lyon habitat (délibération du Conseil n° 2011-2061 du 7 février 2011), l'OPH Villeurbanne est habitat et l'OPH Porte des Alpes habitat (délibération du Conseil n° 2011-2343 du 27 juin 2011).

III - Présentation de la CUS 2020-2026

L'OPH EMH est doté d'un patrimoine global de 16 765 logements locatifs sociaux dont 15 107 logements familiaux (hors foyers).

Son objectif de développement est de 350 logements locatifs sociaux par an pour les années 2020 à 2026 dont 250 logements familiaux (50 en prêt locatif aidé d'intégration -PLAI-), 90 logements étudiants et 100 logements en résidence sociale tous les 2 ans.

S'agissant du plan de mise en vente de logements sociaux, le volume annuel est ambitieux : 75 ventes effectives par an puis 5 de plus tous les 2 ans, soit sur la période de la CUS, de l'ordre de 500 logements vendus (contre 240 sur la précédente CUS).

Des interventions de démolition sur le parc existant sont prévues dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) : 345 logements, notamment dans les quartiers du Mas du Taureau à Vaulx en Velin et des Buers à Villeurbanne.

Sur la période 2020-2025, EMH prévoit la rénovation de 26 logements de classe énergétique F et G, ainsi que la réhabilitation de 1 980 logements sur les 6 ans de la CUS (330 logements par an).

Les objectifs énoncés dans le cadre de la politique de gestion sociale de EMH 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 difficultés et des actions innovantes en direction de publics fragiles ou spécifiques.

La politique de qualité de service de l'OPH EMH est structurée par la labellisation Quali HLM. Les axes de travail définis suite à la dernière enquête de satisfaction concernent la relation client, l'approche terrain, la propreté et l'innovation.

Les objectifs ci-dessus de production et de réhabilitation thermique feront l'objet d'une discussion et le cas échéant de précisions, dans le cadre de l'élaboration des contrats de plan au cours du 1^{er} semestre 2021.

Compte tenu des ambitions dans ce domaine sur la période 2020-2026, il est attendu des OPH une contribution active à l'atteinte des objectifs.

Il est donc proposé au Conseil d'approuver la CUS de l'OPH EMH pour la période 2020-2026 présentée ci-dessus ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve la CUS à passer entre la Métropole et l'OPH EMH pour la période 2020-2026.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ladite convention.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 16 décembre 2020.