

PROJET DE DÉLIBÉRATION

Conseil Communautaire

Date : 15/04/2021

Objet : CONVENTION D'UTILITE SOCIALE DE LA SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE (HLM) 1001 VIES HABITAT POUR LES ANNEES 2019 A 2025 : APPROBATION

Rapporteur : Stephan CHAMPAGNE

EXPOSÉ

1001 Vies Habitat est une société anonyme d'habitations à loyer modéré (HLM), issue de la fusion de Coopération et famille et Logement francilien tout d'abord, puis de leur absorption par Logement français, à effet du 1^{er} juillet 2018. Au 1^{er} janvier 2019, 1001 Vies Habitat dispose d'un patrimoine locatif social de 6 489 logements sur le territoire de la Communauté urbaine. Elle est à ce titre le deuxième bailleur du territoire en volume de logements.

Conformément aux dispositions réglementaires, notamment à la loi « égalité et citoyenneté » n°2017-86 du 27 janvier 2017 et son décret d'application n° 2017-922 du 9 mai 2017, les organismes HLM sont tenus d'engager l'élaboration de leur convention d'utilité sociale (CUS) deuxième génération. La CUS a pour objet de préciser, pour une durée de six ans :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme (développement, entretien, réhabilitation) ;
- la stratégie d'attribution et de mutation ;
- le plan de mise en vente des logements ;
- la politique sociale de l'organisme ;
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

Le calendrier réglementaire prévoyait un dépôt des projets de CUS au plus tard le 30 juin 2019 pour une signature avant le 31 décembre 2019, avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2019. Les organismes concernés par un rapprochement dans le cadre de la restructuration du tissu HLM issue de la loi du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) bénéficient d'une dérogation de report d'une année renouvelable une fois.

La Communauté urbaine, en tant qu'établissement public de coopération intercommunale ayant compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, et étant doté d'un programme local de l'habitat intercommunal (PLHi), a la possibilité d'être signataire des CUS. Afin d'asseoir la politique en matière de logement et le partenariat avec les organismes HLM, il est proposé de signer les CUS des bailleurs sociaux qui disposent sur le territoire d'un patrimoine locatif social de plus de 2 000 logements. Bien que n'impliquant aucun engagement de la part de la Communauté urbaine, la signature de la CUS de 1001 Vies Habitat permet une association plus étroite et a pour objectif de renforcer la prise en compte des objectifs communautaires dans la politique stratégique du bailleur.

Le directoire de 1001 Vies Habitat, par délibération en date du 21 février 2019, a autorisé l'engagement de la démarche d'élaboration de la CUS. La Communauté urbaine, en tant que personne publique associée, a été destinataire de l'état des lieux, des orientations et des plans d'actions concernant le patrimoine situé sur son territoire.

Une réunion de présentation s'est également tenue le 5 juin 2019, permettant de souligner les enjeux et objectifs locaux (PLHi, document cadre et convention intercommunale d'attribution des logements sociaux, orientations et actions en matière de politique de la ville et notamment dans le cadre du nouveau programme national de rénovation urbaine – NPNRU).

La CUS pour les années 2019-2025 a été signée le 3 août 2020 par l'Etat et 1001 Vies Habitat.

1001 Vies Habitat est implanté principalement en Île-de-France et gère 59 283 logements sociaux familiaux (les Yvelines représentent 21,5% de son parc de logements et la Communauté urbaine 11%).

L'objectif de développement est de 7 220 logements agréés par l'Etat sur la période 2019-2025, dont 308 sur le territoire de la Communauté urbaine. Les secteurs de développement privilégiés sont les territoires à fort enjeu en matière de logement et dans la continuité de son développement passé, majoritairement ceux pour lesquels 1001 Vies Habitat est engagé dans un programme de rénovation urbaine (Etablissement public territorial Paris terres d'envol, Communauté d'agglomération Saint Germain boucles de Seine, Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart) et les communes déficitaires en logements sociaux. Par ailleurs, il est projeté d'accroître l'offre en accession sociale à la propriété avec un objectif annuel moyen de 94 logements.

Concernant le parc de logements existants, la CUS vise la rénovation de 7 292 logements, qui bénéficieront de travaux de rénovation thermique permettant un changement d'étiquette énergétique. 823 logements sont concernés sur la Communauté urbaine notamment dans le cadre du nouveau programme de rénovation urbaine (NPNRU) du Val Fourré.

Enfin, le plan de vente vise un objectif de 210 logements dont 157 logements conventionnés par an. Le choix des programmes en vente tient compte de l'âge et de l'état du bâti, de la moyenne d'âge et des revenus des occupants (capacité d'emprunter), du taux de logement social des communes et surtout de l'avis des maires. Pour la Communauté urbaine, les logements inclus dans le plan sont situés à Achères, Aubergenville, Carrières-sous-Poissy, Meulan-en-Yvelines, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Poissy.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver la convention d'utilité sociale de la société 1001 Vies Habitat pour les années 2019 à 2025,
- d'autoriser le Président à signer ladite convention et tous les documents nécessaires à l'exécution de celle-ci.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

VU le décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 précisant les modalités et le processus d'engagement, de validation et de signature des conventions d'utilité sociale,

VU le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux,

VU l'arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017 relatif à la définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU la convention d'utilité sociale de la société 1001 Vies Habitat pour les années 2019 à 2025,

VU l'avis favorable émis par la commission n°3 « Aménagement du Territoire » consultée le 7 avril 2021,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : APPROUVE la convention d'utilité sociale de la société 1001 Vies Habitat pour les années 2019 à 2025.

ARTICLE 2 : AUTORISE le Président à signer ladite convention et tous les documents nécessaires à l'exécution de celle-ci.