

PROJET DE DÉLIBÉRATION

Conseil Communautaire

Date : 15/04/2021

Objet : CONVENTION D'UTILITE SOCIALE DE LA SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE (HLM) IMMOBILIERE I3F POUR LES ANNEES 2019 A 2025 : APPROBATION

Rapporteur : Stephan CHAMPAGNE

EXPOSÉ

Immobilière 3 F est une société anonyme d'habitations à loyer modéré (HLM) du groupe Action logement. Au 1^{er} janvier 2019, Immobilière 3 F dispose d'un patrimoine locatif social de 4 262 logements sur le territoire de la Communauté urbaine. Elle est à ce titre le quatrième bailleur du territoire en volume de logements.

Conformément aux dispositions législatives et 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 communautaire 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 d'Immobilière 3 F 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 Conseil d'administration d'Immobilière 3 F, lors de sa séance du 4 juillet 2017, 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 2 octobre 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 Immobilière 3 F.

La CUS d'Immobilière 3 F s'inscrit dans le cadre stratégique d'Action logement immobilier et notamment les axes suivants :

- veiller à la croissance, à la diversité de l'offre et à l'équilibre des territoires ;
- soutenir l'emploi et l'insertion professionnelle ;
- répondre au vieillissement de la population et au handicap ;
- promouvoir un habitat rénové ;
- encourager une évolution positive du parcours résidentiel en développant les mutations de logements et la vente HLM.

Immobilière 3 F est implantée quasi exclusivement en Ile-de-France avec 129 571 logements sociaux familiaux (les Yvelines représentent 12% du parc de logements et la Communauté urbaine 3%).

L'objectif de développement est de 19 845 logements agréés par l'Etat sur la période 2019-2025, dont 517 sur le territoire de la Communauté urbaine. Les secteurs de développement privilégiés dans les Yvelines sont les territoires limitrophes de la métropole, les périmètres d'opération d'intérêt national, ainsi qu'une veille sur les communes déficitaires en logements sociaux. Par ailleurs, il est projeté d'accroître l'offre en accession sociale à la propriété et d'atteindre 500 à 600 commercialisations par an à l'issue de la convention, contre 100 à 150 logements vendus annuellement aujourd'hui.

Concernant le parc de logements existants, la CUS vise la rénovation de 17 177 logements. 14 958 logements bénéficieront de travaux de rénovation thermique permettant un changement d'étiquette énergétique. Le patrimoine du bailleur n'est pas concerné par le NPNRU sur le territoire de la Communauté urbaine.

Enfin, le plan de vente, fixé à l'échelle régionale, vise la mise en commercialisation de 11 265 logements et un objectif de 4 000 actes authentiques. 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 Carrières-sous-Poissy, Conflans-Sainte-Honorine, Les Mureaux, Limay, Poissy et Verneuil-sur-Seine.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver la convention d'utilité sociale de la société Immobilière 3 F 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 Immobilière 3 F 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 Immobilière 3 F 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.