N° C 21.216

DAUH/Hab/SJ

Rapporteur : M. Puil

Habitat – Conventions d’utilité sociale 2021-2026 – Néotoa – SA Les Foyers

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18h33.

**Présents :** 001 AFFILE Gwendoline, 003 APPERE Nathalie, Annick, 006 BENTZ-FONTANEL Nathalie, 007 BESSERVE Laurence, 009 BINARD Valérie, 011 BOUCHER Nicolas (jusqu'à 19h40), 014 BOULOUX Mickaël, 016 BRIERO Lénaïc, 017 CAILLARD Michel, 018 CAREIL Benoît, 020 CASACUBERTA PALMADA Montserrat, 021 CHAPELLON Didier, 023 CHEVANCE Christophe, 024 CHOUAN André, 026 COMPAGNON Charles, 027 CRESSARD Antoine, 028 CROCQ André, 029 DAUCE Henri, 030 DAVID Claudine, 031 DEHAESE Olivier, 032 DEMOLDER Michel, 034 DEPOUEZ Hervé, 035 DESMOTS Xavier, 036 DUCAMIN Marie, 037 EON Pierre, 038 FAUCHEUX Valérie, 039 FOUILLERE Christophe, 040 GALIC Sylvie, 042 GAUTIER Nadine, 043 GOATER Jean-Marie, 045 GOMBERT Jean Emile, 046 GUERET Sébastien, 047 GUILLOTIN Daniel, 048 HAKNI-ROBIN Béatrice (jusqu'à 19h30), 049 HAMON Laurent, 050 HERVE Pascal, 051 HERVE Marc, 052 HOUSSIN René-François, 053 HUAUME Yann, 054 ID AHMED Zahra, 055 JEANVRAIN Mathieu, 056 JEHANNO Anaïs, 057 KERMARREC Alain, 059 LABBE Stéphane, 060 LAHAIS Tristan, 061 LE BIHAN Thierry, 062 LE BOUGEANT Didier (jusqu'à 20h35), 063 LE FLOCH Anne, 064 LE GALL Josette, 065 LE GENTIL Morvan, 069 LENORMAND Monique, 070 LOUAPRE Françoise, 072 MAHEO Aude, 075 MONNIER Jean-François, 076 MOREL Cyrille, 077 MORVAN Franck, 079 NOISETTE Nadège, 083 PETARD-VOISIN Chantal, 085 PINCHARD Jacques, 087 PRIGENT Alain, 089 PRONIER Valériane, 090 PUIL Honoré, 093 ROUAULT Jean-Claude, 094 ROUGIER Gaëlle (à partir de 20h12), 095 ROULLE Patrick, 096 ROUSSET Emmanuelle, 098 RUELLO Jacques, 099 SALMON Philippe, 100 SAVIGNAC Jean-Pierre, 101 SCHOUMACKER Eve, 102 SEMERIL Sébastien, 103 SICOT Philippe, 104 SIMON Luc, 105 STEPHAN Arnaud, 107 THEURIER Matthieu, 111 YVANOFF Daniel, 112 ZAMORD Priscilla.

**Ont donné procuration** : 002 ANDRO Rozenn à 060 LAHAIS Tristan, 004 ARMAND Régine à 098 RUELLO Jacques, 005 BECHET à 055 JEANVRAIN Mathieu, 008 BETTAL Khalil à 093 ROUAULT Jean-Claude, 011 BOUCHER Nicolas à 054 ID AHMED Zahra (à partir de 19h40), 012 BOUCHONNET Iris à 105 STEPHAN Arnaud, 013 BOUKHENOUFA Flavie à 051 HERVE Marc, 019 CAROFF-URFER Sandrine à 045 GOMBERT Jean Emile, 022 CHEVALIER Marion à 099 SALMON Philippe, 025 COCHAUD Yannick à 087 PRIGENT Alain, 033 DENIAUD Marion à 035 DESMOTS Xavier, 041 GANDON Carole à 027 CRESSARD Antoine, 044 GOBAILLE Françoise à 100 SAVIGNAC Jean-Pierre, 048 HAKNI-ROBIN Béatrice à 016 BRIERO Lénaïc (à partir de 19h30), 058 KOCH Lucile à 112 ZAMORD Priscilla, 066 LEBOEUF Valérie à 061 LE BIHAN Thierry, 067 LEFEUVRE Gaël à 072 MAHEO Aude, 068 LEGAGNEUR Jean-Marc à 102 SEMERIL Sébastien, 071 MADIOT Morgane à 065 LE GENTIL Morvan, 073 MARIE Anabel à 039 FOUILLERE Christophe, 074 MONNIER Daniel à 111 YVANOFF Daniel, 078 NADESAN Yannick à 032 DEMOLDER Michel, 080 PAPILLION Cécile à 065 LE GENTIL Morvan, 081 PARMENTIER Mélina à 034 DEPOUEZ Hervé, 082 PELLERIN Isabelle à 102 SEMERIL Sébastien, 084 PINAULT Pascal à 111 YVANOFF Daniel, 086 POLLET Matthieu à 077 MORVAN Franck, 088 PRIZE Laurent à 014 BOULOUX Mickaël, 091 QUEMENER Aurélie à 038 FAUCHEUX Valérie, 094 ROUGIER Gaëlle à 107 THEURIER Matthieu (jusqu'à 20h12), 097 ROUX Catherine à 031 DEHAESE Olivier, 106 THEBAULT Philippe à 028 CROCQ André, 108 TONON Selene à 039 FOUILLERE Christophe, 109 TRAVERS David à 016 BRIERO Lénaïc, 110 VINCENT Sandrine à 053 HUAUME Yann.

**Absents/Excusés :** 010 BONNIN Philippe, 015 BRETEAU Pierre, 092 REMOISSENET Laetitia.

M. LAHAIS est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 10 décembre 2021 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 18 novembre 2021 est lu et adopté.

La séance est levée à 21h31.

*Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, et notamment son article 81 ;*

*Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant « Évolution du logement, de l’aménagement et du numérique" (ELAN), et notamment son article 88 ;*

*Vu le décret n° 2017-1041 du 10 mai 2017 autorisant l’expérimentation d’une nouvelle politique des loyers dans le territoire de Rennes Métropole ;*

Vu le code de la construction et de l’habitation (CCH) et notamment ses articles L445-1 et suivants et R445-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale ;

Vu le code de la construction et de l’habitation (CCH) et notamment son article R445-2-5 qui autorise Rennes Métropole à être signataire des Conventions d'Utilité Sociale ;

*Vu la délibération n° C 18.116 du 20 juin 2018 approuvant les conventions d'utilité sociale 2018-2023 portant expérimentation d'une nouvelle politique des loyers ;*

*Vu la délibération n° C 20.032 du 30 janvier 2020 approuvant les termes des conventions d'utilité sociale 2019-2024 pour Archipel Habitat, Aiguillon Construction et Espacil Habitat ;*

*Vu la délibération n° C 20.048 du 9 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs à la Présidente.*

EXPOSE

Conformément à la délibération n° C 18.116 du 20 juin 2018, le Conseil a approuvé le cadre commun métropolitain applicable aux conventions d'utilité sociale (CUS) 2018-2023 portant expérimentation du loyer unique et a autorisé le président à signer lesdites conventions d'utilité sociale avec Archipel Habitat, en tant que collectivité de rattachement, ainsi qu’avec Néotoa, Espacil Habitat, Aiguillon Construction et la SA Les Foyers, en tant que collectivité associée.

Autorisée par l’article 81 de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 puis par le décret du 10 mai 2017, l'expérimentation du loyer unique prend obligatoirement place dans les conventions d’utilité sociale dites « CUS » des organismes.

Répondant à une mission de service d’intérêt économique général, chaque organisme d’HLM a pour obligation de signer une CUS avec l’Etat, ainsi que les collectivités de rattachement pour les offices, et les EPCI et Conseils départementaux qui le souhaitent. La CUS décline notamment les politiques d’investissement sur le patrimoine existant, de développement de l’offre nouvelle, de loyers, de gestion sociale et de qualité de service.

Les CUS qui ont été signées en juillet 2018 avec les 5 organismes HLM bénéficiant d'une contractualisation préalable sur le territoire de la métropole, reprennent le cadre commun défini par Rennes Métropole portant sur les engagements réciproques entre Rennes Métropole et chaque organisme. Ce cadre commun porte sur la territorialisation des différents chapitres de la CUS à l’échelle de la métropole rennaise, et sur les modalités de mise en œuvre de l’expérimentation d’une nouvelle politique des loyers.

En synthèse, le cadre commun, défini en 2018, traduit les engagements suivants :

* **En matière de développement et de réhabilitation** : Priorisation des projets du programme de renouvellement urbain ; Accompagner la mise en œuvre du loyer unique en accélérant les projets de réhabilitation ; Tendre vers la réalisation des objectifs de développement de l'offre locative sociale PLUS-PLAI fixés dans le PLH.
* **En matière de vente de logements:** si la vente HLM ne constitue pas une orientation de la politique locale de l'habitat de Rennes Métropole et ne peut constituer un axe stratégique de la CUS, elle peut être ponctuellement autorisée sous réserve d'articuler plusieurs dimensions: la cible des produits, l'absence d'impact sur la pression locative sociale, la situation des communes au regard des objectifs SRU et PLH et l’accompagnement des locataires acquéreurs dans leurs charges de futurs propriétaires occupants (en copropriété notamment).

Par ailleurs, les plus-values de cession dégagées sur des logements cédés dans Rennes Métropole devront être réinvesties dans des opérations de construction neuve ou de réhabilitation dans Rennes Métropole. Dans le cas contraire, les subventions apportées par Rennes Métropole sur les logements cédés et non réinvesties sur le territoire, devront être remboursées à Rennes Métropole.

* **L'expérimentation du loyer unique :**

L'expérimentation est déployée dans l'ensemble du territoire depuis l'été 2018. Le loyer unique vise à permettre durablement à chaque demandeur, quelles que soient ses ressources, d'exprimer son choix d'habiter dans le territoire. Il constitue en ce sens un levier substantiel de la mobilité résidentielle en redonnant aux familles les plus modestes le choix de leurs parcours résidentiels et la garantie d'un loyer accessible dans la durée pour tous les ménages quelle que soit la commune, le quartier, l’organisme HLM.

Afin de tenir compte des nouvelles dispositions de la loi ELAN et son décret d'application, les Conventions d'Utilité Sociale signées en juillet 2018 nécessitent d'être amendées.

Les organismes sont en effet tenus d'actualiser la CUS qu'ils ont contractualisé dès 2018 sur le territoire de la métropole rennaise afin de tenir compte de modifications relatives au contenu de la CUS et à ses engagements définis sous la forme d'indicateurs. Le calendrier de la CUS porte à présent sur la période 2021-2026. L'ensemble de ces changements nécessite une nouvelle contractualisation avec les organismes HLM :

* En termes de contenu, la loi ELAN introduit 2 nouveaux éléments ayant attrait à la possibilité d'adjoindre un plan de vente à la politique patrimoniale de l'organisme, ainsi qu'à la définition d'engagements pour le développement de partenariats avec les associations et organismes en charge de l'accompagnement des publics prioritaires.
* En termes d'engagement, la CUS doit dorénavant comporter des indicateurs annuels relatifs à la rénovation énergétique et à la réhabilitation des logements locatifs sociaux, ainsi qu'un nouvel indicateur sur les coûts de gestion. Ces engagements doivent être accompagnés de développements qualitatifs portant à la fois sur l'offre en faveur des personnes à besoins spécifiques, le changement d'étiquette énergétique après rénovation thermique, des données relatives aux refus des propositions d'attribution des ménages dits "prioritaires", sur l'adaptation du patrimoine à la perte d'autonomie, ainsi que sur la stratégie de l'organismes en matière d'optimisation des coûts de gestion.

Contrairement aux organismes Aiguillon Construction, Espacil Habitat et Archipel Habitat qui ont actualisé leur CUS dès 2019 (délibération n° C 20.032 du 30 janvier 2020 en approuvant les termes), les organismes Néotoa et SA Les Foyers ont bénéficié d'un report pour l'élaboration de leur CUS actualisée, conformément aux dispositions de la loi ELAN qui permettent aux organismes de demander un report en lien avec la réforme de l'organisation du secteur HLM.

Concernant la mise en vente de logements locatifs sociaux, Néotoa propose au titre de sa CUS un plan de vente comprenant 157 logements répartis dans 4 communes (93 logements sur Rennes ; 24 logements sur Saint-Jacques de la lande ; 30 logements sur Le Rheu ; 10 logements sur Chantepie). Ces logements respectent les conditions de mise en vente qui avaient été définies en 2018. Une consultation a été organisée auprès des communes concernées.

Après avis favorable du Bureau du 2 décembre, le Conseil est invité à :

* approuver les termes des conventions d'utilité sociale avec Néotoa et SA Les Foyers, en tant que collectivité associée, suite aux dispositions de la loi ELAN et son décret d'application ;
* autoriser Madame la Présidente, ou toute autre personne dûment habilitée à cette fin en application des articles L 5211-9 ou L 2122-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, à signer les conventions d'utilité sociale et leurs avenants et tout acte s'y rapportant.

**o O o**

**Après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité,**

* approuve les termes des conventions d'utilité sociale avec Néotoa et SA Les Foyers, en tant que collectivité associée, suite aux dispositions de la loi ELAN et son décret d'application ;
* autorise Madame la Présidente, ou toute autre personne dûment habilitée à cette fin en application des articles L 5211-9 ou L 2122-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, à signer les conventions d'utilité sociale et leurs avenants et tout acte s'y rapportant.