



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**  
**DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du **10 février 2020**

Décision n° **CP-2020-3827**

commune (s) :

objet : Signature des conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs sociaux du territoire - Offre public de l'habitat (OPH) de l'Ain Dynacité - Entreprise rurale pour l'habitat (ESH) ICF habitat sud-est Méditerranée - ESH Immobilière Rhône-Alpes - SACCV Rhône Saône habitat - Société d'économie mixte (SEM) Société anonyme de construction de la Ville de Lyon (SACVL)

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

**Rapporteur** : Monsieur le Vice-Président Képénékian

**Président** : Monsieur David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : jeudi 30 janvier 2020

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 11 février 2020

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Gandolfi, MM. Barral, Claisse, Mme Vessiller, MM. Kabalo, Képénékian, Mme Frier, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Eymard, Mme Rabatel, MM. Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot.

Absents excusés : M. Philip (pouvoir à M. Longueval), Mmes Laurent (pouvoir à Mme Peillon), Cardona, MM. Pouzol, Barge, Hémon.

Absents non excusés : Mme Frih, M. George, Mme Poulain, M. Vesco.

**Commission permanente du 10 février 2020****Décision n° CP-2020-3827**

objet :	<b>Signature des conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs sociaux du territoire - Offre public de l'habitat (OPH) de l'Ain Dynacité - Entreprise rurale pour l'habitat (ESH) ICF habitat sud-est Méditerranée - ESH Immobilière Rhône-Alpes - SACCV Rhône Saône habitat - Société d'économie mixte (SEM) Société anonyme de construction de la Ville de Lyon (SACVL)</b>
service :	Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

**La Commission permanente,**

Vu le projet de décision du 28 janvier 2020, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.20.

**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 SEM de construction et de gestion de logements sociaux. Son principe a été fixé par la loi n° 2009-323 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'Etat 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.

La convention d'utilité sociale 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'Etat. Ces évaluations peuvent donner lieu à des sanctions.

L'Etat ne prenant aucun engagement de financement, les conventions d'utilité sociale 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 de Lyon**

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), adopté par délibération du Conseil n° 2019-3507,

- de sa politique d'attribution des logements sociaux 2019-2024 adopté par délibération du Conseil n° 2019-3424 du 18 mars 2019 avec notamment la convention intercommunale d'attribution convention intercommunale d'attribution (CIA),

- de son plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGID), adopté 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), l'OPH Villeurbanne Est habitat et l'OPH Porte des Alpes habitat (délibération du Conseil n° 2011-2343).

## **III - Présentation des CUS 2019 - 2024 pour approbation :**

Les CUS 2019-2024 ne faisant pas l'objet d'un report d'un an ont été déposées auprès de l'Etat avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019 par les organismes avec un objectif de signature fixé par l'Etat, avant le 31 décembre 2019.

### **1° - L'OPH de l'Ain Dynacité**

Dynacité est l'OPH du Département de l'Ain. Il est doté d'un patrimoine global de 27 000 logements sur 4 départements. Sur le territoire de la Métropole, le patrimoine de l'OPH Dynacité est de 4 611 logements et équivalents, soit 18 % de son patrimoine total.

L'OPH Dynacité oriente sa stratégie de développement sur 2 territoires, le Département de l'Ain et la Métropole. Son objectif de développement est de 1 000 logements locatifs sociaux pour les années 2020 à 2024, prioritairement en zones tendues (2/3 de l'objectif en zones A et B1).

Cet objectif de production de logements locatifs sociaux est complété d'un objectif de 480 logements en accession à la propriété, majoritairement en zone tendue, ainsi que d'un objectif de 80 logements intermédiaires, exclusivement en zone tendue. A cette production de logements destinés aux familles, un objectif de 100 logements dits spécifiques est prévu (personnes âgées, centres d'hébergement, foyer de jeunes travailleurs (FJT), etc.).

S'agissant du plan de mise en vente de logements sociaux, à l'issue de la démarche de coordination engagée par la Métropole, l'avis consolidé des communes et de la Métropole confirme la liste des 94 logements déjà autorisés à la vente pour l'OPH Dynacité sur la période 2020-2024.

Des interventions sur le parc existant figurent dans la CUS de Dynacité, en articulation notamment avec la mise en œuvre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) qui concerne 4 830 logements de l'OPH Dynacité répartis sur 5 quartiers au total dont 2 sur la Métropole à Rillieux la Pape (Ville Nouvelle) et Vaulx en Velin (Grande Ile).

Sur la période 2019-2024, l'OPH Dynacité prévoit la rénovation de 554 logements de classe énergétique F et G ainsi que la réhabilitation de 4 387 logements.

Les objectifs énoncés dans le cadre de la politique de gestion sociale de l'OPH Dynacité 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 difficulté et des actions innovantes en direction de certains publics.

L'OPH Dynacité est, par ailleurs, mobilisé en direction des demandeurs de mutations et s'inscrit dans l'expérimentation Bienveo.fr destinée à déployer la location active.

La politique de qualité de service de l'OPH Dynacité est formalisée depuis de nombreuses années à travers des processus intégrés dans une démarche qualité. Une évaluation triennale de la satisfaction des locataires est réalisée, complétée par une enquête mensuelle auprès des nouveaux entrants.

## **2° - L'ESH ICF habitat sud-est Méditerranée**

L'ESH ICF habitat sud-est Méditerranée est une entreprise sociale pour l'habitat, filiale du groupe ICF habitat, filiale logement de la SNCF. Le groupe est doté d'un patrimoine de près de 100 000 logements répartis entre 4 filiales. L'ESH ICF habitat sud-est Méditerranée est présente sur 4 régions et est organisée avec 3 directions territoriales. Elle est dotée d'un patrimoine global de 17 913 logements dont 29 % sur la Métropole, soit 4 941 logements.

L'ESH ICF habitat sud-est Méditerranée oriente sa stratégie de développement sur 5 territoires prioritaires, les Métropoles de Lyon, Marseille, Nice, Sophia-Antipolis et Annemasse. Son objectif de développement est d'environ 470 logements locatifs sociaux par an.

S'agissant du plan de mise en vente de logements sociaux, à l'issue de la démarche de coordination engagée par la Métropole, l'avis consolidé des communes et de la Métropole confirme la liste des 16 logements déjà autorisés à la vente et fixe à 41 le nombre de nouveaux logements autorisés à la vente pour l'ESH ICF habitat sud-est Méditerranée sur la période 2020-2024.

Des interventions sur le parc existant figurent dans la CUS de l'ESH ICF habitat sud-est Méditerranée, en articulation notamment avec la mise en œuvre du NPNRU qui concerne 3 résidences réparties sur 3 quartiers dont la Résidence Monmousseau à Vénissieux.

Sur la période 2019-2024, l'ESH ICF habitat sud-est Méditerranée prévoit la rénovation de 403 logements de classe énergétique F et G ainsi que la réhabilitation de 1 962 logements.

Les objectifs énoncés dans le cadre de la politique de gestion sociale de l'ESH ICF habitat sud-est Méditerranée 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 difficulté et des actions innovantes en direction de certains publics.

L'ESH ICF habitat sud-est Méditerranée est, par ailleurs, mobilisée en direction des demandeurs de mutations et s'inscrit dans l'expérimentation Bienveo.fr destinée à déployer la location active.

Dans le cadre de sa politique qualité, l'ESH ICF habitat sud-est Méditerranée a mis en place depuis 2002 un baromètre de satisfaction auprès de ses locataires. En parallèle, 3 types d'enquêtes sont réalisées : une évaluation triennale de la satisfaction des locataires, une enquête mensuelle auprès des nouveaux entrants, et à titre expérimental, une enquête auprès des locataires ayant fait une demande de travaux.

### **3° - L'ESH Immobilière Rhône-Alpes**

L'ESH Immobilière Rhône-Alpes est une entreprise sociale pour l'habitat, filiale du groupe 3F, lui-même filiale d'Action logement immobilier. Le groupe Action logement immobilier gère aujourd'hui un patrimoine de 926 000 logements au sein de 62 entreprises sociales pour l'habitat dont 234 468 logements familiaux pour le groupe 3F (129 571 pour Immobilière 3F). L'ESH Immobilière Rhône-Alpes est présente sur 5 territoires et est organisée avec 5 antennes de gestion. Elle est dotée d'un patrimoine global de 18 893 logements familiaux et équivalents dont 43 % sur la Métropole, soit 8 194 logements.

Sur la période 2019-2024, la production de l'ESH Immobilière Rhône-Alpes restera orientée vers les territoires où la demande est la plus forte, et tout en préservant son activité dans la Métropole, la société envisage de renforcer son développement en Haute-Savoie. Son objectif de développement est d'environ 1 690 logements livrés sur la période 2019-2021 puis 1 720 pendant la période 2022-2024, majoritairement en prêts locatifs à usage social (PLUS) et en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).

S'agissant du plan de mise en vente de logements sociaux, à l'issue de la démarche de coordination engagée par la Métropole, l'avis consolidé des communes et de la Métropole confirme la liste des 505 logements déjà autorisés à la vente et fixe à 361 le nombre de nouveaux logements autorisés à la vente pour Immobilière Rhône-Alpes sur la période 2020-2024.

Des interventions sur le parc existant figurent dans la CUS d'Immobilière Rhône-Alpes qui prévoit sur la période 2019-2024, la rénovation de 1 470 logements de classe énergétique F et G dont 155 sur la Métropole, ainsi que la réhabilitation de 3 400 logements dont 992 sur la Métropole.

L'ESH Immobilière Rhône-Alpes est engagée dans 5 projets du NPNRU dont le projet du quartier Langlet Santy à Lyon 8<sup>ème</sup>.

Les objectifs énoncés dans le cadre de la politique de gestion sociale de l'ESH Immobilière Rhône-Alpes 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 difficulté et des actions innovantes en direction de certains publics.

L'ESH Immobilière Rhône-Alpes est, par ailleurs, mobilisée en direction des demandeurs de mutations et s'inscrit dans l'expérimentation Bienveo.fr destinée à déployer la location active.

Dans le cadre de sa charte qualité, l'ESH Immobilière Rhône-Alpes s'engage auprès de ses locataires autour des enjeux d'accueil, d'amélioration et d'entretien du parc, de la gestion des demandes des clients, du départ des locataires et de la participation des habitants. Elle réalise un baromètre de satisfaction auprès de ses locataires tous les 2 ans, une enquête auprès des nouveaux entrants et ponctuellement des enquêtes thématiques sur certaines résidences.

### **4° - La SACCV Rhône Saône habitat**

La SACCV Rhône Saône habitat est une société anonyme coopérative de construction de logements sociaux. Son cœur de métier est l'accession sociale à la propriété, avec la production de logements neufs commercialisés en vente en état futur d'achèvement (VEFA). Elle intervient dans différents domaines : promotion immobilière, syndic de copropriété et la gestion locative.

Sa structure coopérative implique des règles de fonctionnement spécifiques qui profitent directement aux acquéreurs et aux locataires : chaque propriétaire et chaque locataire est sociétaire de la coopérative, les bénéfices éventuels ne sont pas distribuables et sont réinvestis au profit de l'activité de construction et de gestion, les administrateurs de la société sont des bénévoles.

Son parc locatif social est composé de 394 logements, majoritairement situés sur la Métropole (311), objet de la convention d'utilité sociale.

La stratégie de la SACCV Rhône Saône habitat consiste à développer son patrimoine locatif sur un rythme d'environ 30 logements par an.

Le patrimoine étant récent, les besoins en travaux sont peu élevés et sont gérés au fil de l'eau.

S'agissant du plan de mise en vente de logements sociaux, à l'issue de la démarche de coordination engagée par la Métropole, l'avis consolidé des communes et de la Métropole confirme la liste des 7 logements déjà autorisés à la vente et fixe à 16 le nombre de nouveaux logements autorisés à la vente pour la SACCV Rhône Saône habitat sur la période 2020-2024.

Les objectifs énoncés dans le cadre de la politique de gestion sociale de la SACCV Rhône Saône habitat sont en cohérence avec les orientations des documents cadres métropolitains, plus particulièrement sur la fluidité des parcours résidentiels, objectif pour lequel la SACCV Rhône Saône habitat travaille en lien étroit avec les autres structures du groupement d'intérêt économique (GIE) La Ville Autrement pour proposer des parcours résidentiels aux locataires.

S'agissant de la politique de qualité de service, l'activité de la coopérative est centrée sur l'accès à la propriété. Une réflexion est cependant en cours pour étudier la pertinence d'une certification de type Qualibail sur la gestion du parc locatif social.

#### **5° - La SEM SACVL**

La SACVL est une SEM dont la Ville de Lyon est l'actionnaire majoritaire. Elle est dotée d'un patrimoine de 7 782 logements et équivalents parmi lesquels 3 432 logements conventionnés répartis sur les 9 arrondissements de la Ville de Lyon. C'est ce parc qui est l'objet de la convention d'utilité sociale.

L'activité de développement de la SEM SACVL est centrée sur le territoire de la Ville de Lyon, sans exclure les besoins sur les communes de l'ouest lyonnais. Son objectif de développement est fixé à 100 logements par an avec une forte orientation sur le logement intermédiaire (50 % de prêt locatif social (PLS)).

S'agissant du plan de mise en vente de logements sociaux, à l'issue de la démarche de coordination engagée par la Métropole, l'avis consolidé des communes et de la Métropole confirme la liste des 841 logements déjà autorisés à la vente pour la SEM SACVL sur la période 2020-2024.

Des interventions sur le parc existant figurent dans la CUS de la SEM SACVL qui prévoit sur la période de la CUS la réhabilitation lourde de 650 logements.

Les objectifs énoncés dans le cadre de la politique de gestion sociale de la SEM SACVL 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 difficulté, et des actions innovantes en direction de certains publics. La SEM SACVL s'est dotée d'un dispositif de cotation des demandeurs de logement en 2018.

S'agissant de la politique de qualité de service, la SACVL a obtenu la certification Qualibail décernée par l'AFAQ/AFNOR. Elle réalise annuellement une enquête de satisfaction auprès de ses locataires, complétée d'enquêtes auprès des locataires partants et entrants, ainsi qu'à l'occasion de travaux réalisés dans les logements.

Il est donc proposé à la Commission permanente d'approuver les CUCS 2019-2024 présentées ci-dessus ;

Vu ledit dossier ;

Vu la délibération du Conseil n° 2019-4047 du 16 décembre 2019, approuvant le principe de signature de la Métropole pour les CUCS des bailleurs sociaux du territoire et donnant délégation à la Commission permanente pour valider les CUCS des organismes ouvrant sur le territoire de la Métropole ;

#### **DECIDE**

**1° - Approuve** les CUS à passer entre la Métropole et les bailleurs sociaux du territoire : l'OPH Dynacité, l'ESH ICF habitat sud-est Méditerranée, l'ESH Immobilière Rhône-Alpes, la SACCV Rhône Saône habitat, la SEM SACVL pour la période 2019-2024.

**2° - Autorise** monsieur le Président à signer lesdites conventions.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 11 février 2020.**