



Délibération du Conseil métropolitain

Séance du 06 juillet 2018

OBJET : **HABITAT, LOGEMENT ET POLITIQUE FONCIERE** - Conventions bilatérales d'objectifs et de moyens entre Grenoble-Alpes Métropole d'une part, l'Office Public de l'Habitat ACTIS, la SAIEM Grenoble Habitat et la Société Dauphinoise pour l'Habitat d'autre part, pour la période 2018-2022

Délibération n° 40

Rapporteur : Christine GARNIER

PROJET

Le rapporteur(e), Christine GARNIER;
Donne lecture du rapport suivant,

OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET POLITIQUE FONCIERE - Conventions bilatérales d'objectifs et de moyens entre Grenoble-Alpes Métropole d'une part, l'Office Public de l'Habitat ACTIS, la SAIEM Grenoble Habitat et la Société Dauphinoise pour l'Habitat d'autre part, pour la période 2018-2022

Exposé des motifs

Adopté en novembre 2017, le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017/2022 réaffirme un objectif ambitieux de production de logements locatifs sociaux afin de répondre aux enjeux de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain mais aussi à l'importante demande qui s'exprime sur le territoire métropolitain. Les bailleurs sociaux sont des partenaires indispensables à la réalisation des objectifs du PLH, ils sont également des partenaires au quotidien dans l'action auprès des habitants dans la gestion de proximité. Il est donc primordial pour la Métropole de pouvoir s'appuyer sur un réseau de partenaires bailleurs impliqués dans la vie du territoire. Alors que les décisions prises dans le cadre de la loi de finances 2018 ont des conséquences importantes sur l'équilibre financier des bailleurs sociaux, et que la réorganisation de l'ensemble du secteur est prévue dans le cadre de la loi ELAN, la Métropole souhaite s'engager dans une coalition avec les bailleurs sociaux du territoire pour garantir la réussite du PLH métropolitain.

La Métropole a donc réaffirmé son engagement en faveur du développement d'un habitat abordable et de logements sociaux. Elle a fait le choix de prioriser ses aides directes et indirectes en direction des bailleurs sociaux du territoire. Ainsi, d'ici la fin de l'année la Métropole aura réalisé des conventions d'objectifs et de moyens avec l'ensemble des bailleurs sociaux locaux, la priorisation des garanties d'emprunt en faveur des bailleurs sociaux du territoire, ainsi qu'un travail sur la priorisation de l'accès au foncier.

Pour s'assurer de la réalisation de ces objectifs, Grenoble-Alpes Métropole a donc pris plusieurs décisions depuis fin 2017. Tout d'abord, par délibération du 22 décembre 2017, elle a décidé de faire évoluer son système d'aides à la production de logements locatifs sociaux pour les programmes agréés en 2017, pour optimiser les plans de financement, et notamment celui des opérations d'acquisition-amélioration dans le parc privé ancien.

Elle a également décidé, par délibération du 6 avril 2018, de poursuivre la délégation de compétences des aides à la pierre de l'Etat sur 6 ans (2018-2023), afin de pouvoir établir une programmation d'offre nouvelle de logements sociaux en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat, et maintenir les forfaits de l'Etat ainsi que les majorations locales de loyers au même niveau que 2017.

Enfin, par délibération du 25 mai 2018, Grenoble-Alpes Métropole a porté son engagement financier 2018 de 5,6 M€ (en 2016 et 2017) à 8,4 M€ afin de soutenir la production de logement social sur son territoire conformément aux objectifs inscrits dans le P.L.H. 2017/2022, soit 1000 logements sociaux neufs et acquis-améliorés agréés par an. Il a été également décidé un soutien plus fort à l'Office Public de l'Habitat (OPH) ACTIS rattaché à la Métropole depuis le 1er janvier 2017.

L'ensemble de ces mesures s'inscrit dans un contexte particulier pour les organismes HLM et le logement social, principalement avec la mise en œuvre des mesures de la loi de finances 2018 et le projet de loi « ELAN », qui vont fortement impacter le secteur HLM dans les années à venir.

La loi de Finances pour 2018 est venue bouleverser le modèle économique sur lequel repose le financement du logement social en France.

Elle prévoit la création d'une Réduction de Loyer de Solidarité (« RLS ») et l'augmentation de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, induisant une perte de ressources significative pour les bailleurs sociaux - estimée à 20 millions d'euros environ sur le territoire métropolitain dont 10 millions pour la Société Dauphinoise pour l'Habitat, 5 M€ pour l'Office Public de l'Habitat (OPH) métropolitain ACTIS et 3 M€ pour la Société d'Economie Mixte (SEM) Grenoble-Habitat, fragilisant de fait les organismes et la réalisation des programmes en cours et à venir de construction et de réhabilitation de logement.

En outre, le projet de loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) engage une réforme profonde de l'organisation du secteur via le rapprochement des bailleurs sociaux.

Afin de répondre à la baisse de la capacité financière des organismes et à l'enjeu de gouvernance et d'implication des partenaires locaux, il convient donc, au-delà d'un engagement financier augmenté, de commencer à constituer « un pôle public de l'habitat » autour des bailleurs locaux actifs et qui contribuent fortement à la politique de l'habitat de la métropole que ce soit par la gestion du parc existant ou la production de nouveaux logements et d'établir des priorités en termes de garantie des emprunts et d'accès au foncier.

Dans ce contexte, Grenoble-Alpes Métropole souhaite conventionner avec les bailleurs sociaux maîtres d'ouvrage d'opérations de construction sur le territoire qui assurent une forte gestion de proximité avec leurs locataires, qu'ils soient O.P.H. ou organisme au sein duquel la Métropole dispose d'un siège au sein du conseil d'administration. Ces conventions doivent donc s'inscrire dans les nouveaux enjeux du secteur du logement social et des objectifs ambitieux du P.L.H. 2017/2022.

L'établissement de conventions d'objectifs et de moyens pour la période 2018-2022 doit permettre de mieux préparer les programmes de construction et de réhabilitation de ces bailleurs sociaux, en leur donnant une visibilité sur plusieurs années (temps indispensable pour la programmation et la construction de logements), et ainsi mieux répondre aux objectifs que s'est fixée Grenoble-Alpes Métropole dans le cadre de sa politique locale de l'habitat.

Le parc de logements locatifs sociaux du territoire métropolitain se répartit entre des organismes qui construisent depuis plusieurs années ou sont arrivés de façon plus récente afin de diversifier leur production sur des territoires voisins ou dans le cadre d'un développement national.

Il est proposé dans un premier temps d'approuver les conventions entre Grenoble-Alpes Métropole et les trois principaux bailleurs locaux de l'agglomération : l'OPH ACTIS, la Société Dauphinoise pour l'Habitat, et la SAIEM Grenoble Habitat ; ces 3 bailleurs ayant réalisé 70 % de la production d'offre nouvelle de logement social familial sur 2015-2017. **D'ici la fin de l'année, d'autres projets de conventions seront proposés avec les autres bailleurs locaux et soumis au vote du conseil.**

Ces conventions permettent de consolider un partenariat financier par le biais d'aides financières directes, ainsi que l'élaboration d'une stratégie foncière. Chacune de ces conventions spécifie que la Métropole engage, en lien avec l'EPFL-D, une politique d'acquisition active afin de faciliter les opérations futures. Les bailleurs conventionnés seront ainsi priorités lors des affectations foncières des tènements maîtrisés par l'intercommunalité. La Métropole et l'EPFL-D, en association étroite avec les communes, élaboreront d'ici la fin d'année, une convention d'exécution territorialisant l'accès au foncier pour chacun des bailleurs conventionnés et anticipant les équilibres économiques et les bases de négociations des sorties de portages de l'EPFL-D.

ACTIS, Office Public de l'Habitat (OPH). Présentation et orientations

ACTIS est devenu métropolitain le 1er janvier 2017 par délibération du 30 septembre 2016. Depuis cette date, le conseil d'administration d'ACTIS compte 27 membres dont 17 désignés par la Métropole (6 élus métropolitains et 9 personnalités qualifiées, dont 3 élus d'autres collectivités). La gouvernance de l'O.P.H. est donc en cohérence avec son territoire privilégié d'intervention et le conseil d'administration, fort de la représentation de la Métropole, définit les objectifs opérationnels de l'organisme en cohérence avec sa situation financière.

La stratégie métropolitaine doit permettre à ACTIS de disposer d'un cadre pour son développement en matière de gestion de la demande, de rénovation du parc existant, de gestion de proximité et de développement de son parc.

ACTIS compte au 1er janvier 2017 près de 11 300 logements sociaux, dont 10 553 sur le territoire métropolitain. Cela en fait le premier bailleur social de l'agglomération. On note que le patrimoine d'ACTIS, se situe à 90 % sur la ville centre (plus de 9 300 logements) et sur 18 autres communes de l'agglomération, principalement Saint-Martin-d'Hères (224 logements), Pont-de-Claix (215 logements), Echirolles (119 logements), Saint-Egrève (108 logements) et Meylan (99 logements).

Entre 2010 et 2017, sur une période de 8 ans, ACTIS a produit 120 logements locatifs sociaux familiaux par an (en agréments), se plaçant ainsi en 3e position en termes de développement, après la SDH (199 logements) et Grenoble-Habitat (138 logements).

Sur 2015-2017, la moyenne d'agréments de logements locatifs sociaux délivrés pour ACTIS a légèrement augmenté (138/an), avec une production encore très centrée sur la ville centre (71 % de ses agréments), et un nombre limité de logements agrées sur 6 autres communes (Eybens, Fontaine, Pont-de-Claix, Saint-Egrève et Saint-Martin-d'Hères).

Fort de cet engagement et soucieuse de permettre à ACTIS, Office métropolitain, de maintenir un objectif de développement nécessaire au maintien de l'attractivité de son parc et à sa place de bailleur principal du territoire, la Métropole souhaite lui donner les moyens financiers d'atteindre la production de **750 logements locatifs sociaux pour la période 2018/2022**.

Dans ce cadre, l'objectif de production à atteindre pour ACTIS pour la période 2018/2022 est fixé à 150 logements locatifs sociaux familiaux par an en moyenne sur le territoire métropolitain dont 25 logements en acquisition-amélioration. Un bilan sera établi chaque année avec les services de la Métropole.

Les principaux enjeux fixés par la Métropole pour ACTIS sont :

- de poursuivre son développement sur le territoire métropolitain, notamment hors de la ville centre, sur des communes plus périphériques,
- d'augmenter sa part de logements sociaux produits dans les programmes de la promotion privée,
- d'augmenter sa part d'acquisitions de logements dans le parc privé existant.

SAIEM Grenoble Habitat : présentation et orientations

Grenoble-Habitat compte au 1er janvier 2017 près de 3 280 logements sociaux, dont plus de 3 100 sur le territoire métropolitain. On note que le patrimoine métropolitain de Grenoble-Habitat, se situe à 84 % sur la ville centre. Son patrimoine métropolitain se répartit sur 10 communes de l'agglomération, et plus particulièrement, 5 communes après Grenoble: Eybens (162 logements), Seyssins (85 logements), Gières (71 logements), La tronche (55 logements) et Sassenage (47 logements).

Entre 2010 et 2017, sur une période de 8 ans, Grenoble-Habitat a produit 138 logements locatifs sociaux familiaux par an (en agréments), se plaçant ainsi en 2e position en termes de développement, après la SDH (199 logements), soit un développement très important au regard de son parc de logements.

Sur 2015-2017, la moyenne d'agrément de logements locatifs sociaux délivrés pour Grenoble Habitat a augmenté (161/an), avec une production répartie sur 8 communes, essentiellement Grenoble (72% de ses agréments) et plus marginalement Eybens, Fontaine, Pont-de-Claix, Saint-Egrève, Gières, Meylan, et Seyssins.

Fort de cet engagement et soucieuse de permettre à Grenoble-Habitat de maintenir un objectif de développement nécessaire au maintien de l'attractivité de son parc et à sa place de bailleur principal du territoire, la Métropole souhaite lui donner les moyens financiers d'atteindre la production de **750 logements locatifs sociaux pour la période 2018/2022**.

L'objectif de production à atteindre pour Grenoble Habitat pour la période 2018/2022 est de 150 logements locatifs sociaux familiaux par an en moyenne sur le territoire métropolitain dont 25 logements en acquisition-amélioration. Un bilan sera établi chaque année avec les services de la Métropole.

Les principaux enjeux fixés par la Métropole pour Grenoble-Habitat sont :

- de poursuivre son développement sur le territoire métropolitain, et hors de la ville centre,
- d'augmenter sa part d'acquisitions de logements dans le parc privé existant.

Société Dauphinoise pour l'Habitat : présentation et orientations

La SDH compte au 1er janvier 2017 près de 17 700 logements sociaux, ce qui en fait le premier bailleur social isérois, dont 10260 sur le territoire métropolitain. Sur l'agglomération, elle se place ainsi en 2e position après ACTIS. On note que le patrimoine métropolitain de la SDH, se situe à 57 % sur 2 communes : Echirolles (3 432 logements) et Grenoble (2 480 logements). Son patrimoine se répartit sur 29 communes de l'agglomération (Echirolles et Grenoble comprises), et plus particulièrement sur Saint-Martin-d'Hères (945 logements), Pont-de-Claix (570 logements), Meylan (392 logements), Saint-Egrève (335 logements), Gières (316 logements), Claix (263 logements), Sassenage (211 logements) et Jarrie (189 logements).

Entre 2010 et 2017, sur une période de 8 ans, la SDH a produit 199 logements locatifs sociaux familiaux par an (en agréments), se plaçant ainsi en 1^{ère} position en termes de développement.

Sur 2015-2017, la moyenne d'agrément de logements locatifs sociaux délivrés pour la SDH a légèrement augmenté (221/an), avec une production répartie sur un nombre important de communes (18), en majorité Echirolles (27 % de ses agréments) et Saint-Egrève (17 % de ses agréments).

Fort de cet engagement et soucieuse de permettre à la SDH de maintenir un objectif de développement nécessaire au maintien de l'attractivité de son parc et à sa place de bailleur principal du territoire, la Métropole souhaite lui donner les moyens financiers d'atteindre la production de **1250 logements locatifs sociaux pour la période 2018/2022**.

L'objectif de production à atteindre pour la SDH pour la période 2018/2022 est de 250 logements locatifs sociaux familiaux par an en moyenne sur le territoire métropolitain dont 40 logements en acquisition-amélioration. Un bilan sera établi chaque année avec les services de la Métropole.

Les principaux enjeux fixés par la Métropole pour la SDH sont :

- de poursuivre son développement sur le territoire métropolitain, tout en assurant dans le secteur 3 de la Métropole un développement permettant une bonne gestion de proximité en se recentrant principalement sur les communes où elle est d'ores et déjà implantée,
- d'augmenter sa part d'acquisitions de logements dans le parc privé existant.

Il est proposé de pérenniser, pour ces bailleurs, sur la période 2019/2022, les montants d'aides forfaitaires appliqués en 2018 au logement social neuf et acquis-amélioré.
Ce système d'aides, tel que délibéré le 25 mai 2018, est rappelé pour mémoire dans les conventions d'objectifs et de moyens ci annexées.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain

Vu l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu le décret 2014-1601 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée «Grenoble-Alpes Métropole».

Vu la délibération 1DL160600 du 30 septembre 2016 portant rattachement de l'OPH ACTIS à Grenoble-Alpes Métropole.

Vu la délibération 1DL180153 du 25 mai 2018 approuvant la programmation 2018 des opérations de logements locatifs sociaux et les aides financières de Grenoble-Alpes Métropole.

Après examen de la Commission Territoire Durable du 15 juin 2018, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- De pérenniser, sur la période 2019/2022, les montants d'aides forfaitaires appliqués en 2018 au logement social neuf et acquis-amélioré pour l'OPH ACTIS, Grenoble-Habitat et la S.D.H;
- Approuve les conventions-cadre 2018-2022 conclues entre Grenoble-Alpes Métropole et l'Office Public de l'Habitat ACTIS, la SAIEM Grenoble-Habitat et la Société dauphinoise pour l'Habitat, telle qu'annexées à la présente délibération ;
- Autorise le Président à signer ces conventions.