

Convention de partenariat entre Nantes Métropole et les maîtres d'ouvrage sociaux membres de l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays-de-la-Loire

Entre :

Nantes Métropole – Communauté urbaine, représentée par _____, dûment habilité à cet effet en vertu d'une délibération du conseil communautaire du 19 avril 2013

ci-après désignée « **Nantes Métropole** »

d' une part,

Et

Les maîtres d'ouvrages sociaux membres de l'USH Pays de la Loire, représentée par leurs Présidents et/ ou Directeurs

ci-après désignée **les maîtres d'ouvrage sociaux membres de l'USH** »

d'autre part,

PREAMBULE

Pour répondre à la croissance démographique de l'agglomération et à la diversité des besoins des habitants actuels ou futurs de celle-ci, il est essentiel **de développer sur le territoire de la Communauté Urbaine une offre toujours plus importante en matière de logement social et abordable.**

Nantes Métropole, par ses compétences, joue un rôle majeur dans le développement de cette offre :

- approbation d'un Programme Local de l'Habitat,
- délégation des aides à la pierre de la part de l'Etat,
- contribution au financement du logement social neuf,
- gestion de la planification urbaine (inscription dans les PLU de Servitude de Mixité Sociale et de périmètres issus de la Loi Engagement National pour le Logement),
- développement d'OPAH,
- mise en œuvre d'opérations publiques d'aménagement poursuivant la mixité sociale...

Ainsi, la communauté urbaine s'est dotée d'un politique du logement ambitieuse et partagée par les communes de l'agglomération pour répondre à l'ensemble des besoins.

En matière de logement social, cette politique se traduit aujourd'hui par :

- un engagement financier important : une enveloppe budgétaire permettant de financer 1800 logements en 2012 et 2000 en 2013,
- une gouvernance locale affirmée : examen régulier des fiches communales permettant de veiller au bon avancement du PLH,

- de nouveaux outils : communautarisation des ZAC habitat afin d'optimiser les fonds publics et permettre une programmation ad hoc, création d'un outil foncier,...
- une contractualisation sur des objectifs de production avec les acteurs de la construction de logement social.

Par ailleurs, et pour permettre l'accès à la propriété des ménages aux revenus modestes, la communauté urbaine s'est fixée une politique ambitieuse en matière de logement abordable se traduisant notamment par :

- une programmation significative et une modération de la charge foncière dans l'ensemble des opérations publiques métropolitaine,
- une incitation de l'ensemble des acteurs à mobiliser les dispositifs de TVA réduite.

L'ensemble des membres de l'USH Pays-de-Loire adhère à cette ambition de construire davantage sur le territoire de Nantes Métropole. Ceux-ci ont toujours répondu présents pour accompagner la politique de l'habitat de la collectivité passant ainsi progressivement pour le locatif social (PLUS, PLAI) de 800 en 2007 à près de 1 800 en 2012.

Ces résultats ont été obtenus en mobilisant les ressources humaines et financières des organismes. Ainsi le montant des fonds propres affectés aux opérations s'est considérablement accru au cours des 5 derniers exercices, pour atteindre 42,1 M€ en 2012 de même que les effectifs des équipes de maîtrise d'ouvrage sont passés de 116 à 184 collaborateurs entre 2007 et 2012 (+59%).

Pour satisfaire aux besoins des habitants actuels et futurs de l'agglomération, Nantes métropole et les organismes réunis au sein de l'USH Pays-de-Loire se fixent pour objectifs de réaliser 1800 logements locatifs sociaux en 2012, 2000 en 2013 et de poursuivre l'effort de production au même rythme durant l'année 2014.

Un effort de même nature sera engagé en matière d'accès sociale (136 logements ont bénéficié d'un montage en PSLA en 2012).

Article 1 - Objet de la convention :

La présente convention a pour objet

L'atteinte de ces objectifs partagés entre les différents acteurs nécessite aujourd'hui d'aller plus loin dans la définition d'un cadrage financier tri-annuel et la mise en place d'un partenariat entre Nantes Métropole et les organismes HLM réunis au sein de l'USH Pays-de-Loire sur trois sujets majeurs :

- l'augmentation du rythme de production du logement social,
- le développement de l'offre en matière de logement abordable,
- la définition d'une politique de peuplement partagée.

Article 2 - Cadrage financier :

Nantes Métropole, a pour sa part, consacré 10,5 M€ en 2012 au financement du logement social. Le budget 2013 de la collectivité prévoit l'inscription d'une somme de 11,2 M€ permettant d'atteindre, dans les conditions d'intervention de l'Etat actées au CRH du 1^{er} février 2013 l'objectif de 2000 logements. Cet effort sera poursuivi en 2014 en fonction de l'objectif de production définitivement adopté par la communauté urbaine.

Dans le même contexte et tenant compte de l'effort de Nantes Métropole, l'atteinte des objectifs quantifiés tant en locatif social qu'en accès sociale nécessite la mobilisation de fonds propres de la part des organismes à hauteur de 42,1 M€ en 2012, 49,7 M€ en 2013. Une partie importante de ces fonds propres provient et proviendra de la vente de

logements sociaux dont les volumes envisagés par les organismes figurent à titre indicatif en annexe I.

Article 3 – Mise en place de modalités de travail partenariales :

Article 3-1 Création de deux instances de pilotages partenariales :

Il est convenu entre les partenaires que deux instances de pilotage partenariales seront mises en place dès signature de la présente convention.

- Une première regroupant élus métropolitains, désignés par le Président de Nantes Métropole, et représentants des organismes et de l'USH aura pour missions :

- d'orienter et d'examiner les travaux et propositions faites dans l'atteinte des objectifs définis précédemment,
- de traiter les problèmes remontés des différents groupes de travail,
- d'évoquer différents points d'actualités particuliers concernant de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires ayant un impact sur les trois sujets traités.

- Une seconde instance, regroupant techniciens de Nantes Métropole et représentants de l'USH et des organismes, aura pour mission de préparer les propositions faites à l'instance de pilotage politique.

Enfin, les partenaires conviennent de la mise en place de trois groupes spécifiques à chacun des trois objectifs dont le programme et les modalités de travail seront définis par le groupe de pilotage.

Article 3-2 Définition des objectifs :

Ces trois objectifs sont ainsi définis :

- **Accroître le rythme de production du logement social**

Les efforts conjugués de Nantes Métropole et des bailleurs sociaux vont permettre le financement d'environ 1800 logements sociaux sur l'année 2012 dépassant ainsi largement l'objectif annuel de 1350 nouveaux logements fixé par le PLH pour la période 2010-2016.

Pour accroître encore le rythme de production, donner une réponse plus satisfaisante à l'ensemble des demandes, et répondre aux nouvelles exigences de la loi Duflot en cours d'examen, il est aujourd'hui nécessaire de fixer l'objectif de production pour l'année 2013 à 2 000 logements.

Sur la base d'une première présentation de la méthode de travail et des critères retenus par Nantes Métropole pour élaborer le travail de programmation (recensement des projets des bailleurs, examen du contenu des fiches communales PLH, respect des conventions d'objectifs signés avec les bailleurs...), un groupe de travail spécifique analysera et fiabilisera le document de programmation pluriannuelle et identifiera les éventuelles difficultés rencontrées par les partenaires dans sa mise en œuvre.

Dans un second temps, il pourra aborder, sur demande de l'instance de pilotage, d'autres chantiers tels que :

- bilan de la VEFA sur l'année 2012,
- bilan des mises en vente et ventes effectuées.

• Développer l'offre en matière de logements abordables

Le développement d'une offre en matière de logements abordables sur l'agglomération nantaise incluant la vente aux locataires passe par la mobilisation de l'ensemble des acteurs. Aujourd'hui cette offre en logement abordable recourt à plusieurs modes opératoires :

- financement d'opérations en PLS,
- minoration des charges foncières dans les opérations publiques pour permettre la sortie d'opérations à prix maîtrisé avec mise en place de clauses anti spéculatives,
- financement d'opérations en TVA réduite (PSLA ou à proximité des périmètres des secteurs en convention ANRU),
- vente de logements sociaux aux locataires.

Les modalités de participation des maîtres d'ouvrage sociaux au développement de cette offre seront examinées dans un groupe de travail spécifique.

Dans un premier temps, ce dernier devra fournir des propositions concernant :

- les modalités de montage d'opérations en financement PLS sur le territoire de l'agglomération,
- les conditions de développement de la vente HLM dans le cadre défini par le PLH existant,
- le développement d'opérations financées en PSLA xxx la territorialisation des conventions d'objectifs intégrant un volet accession.

• Définir une politique de peuplement partagée

La volonté d'aboutir à la mise en place d'une politique de peuplement partagée sur l'ensemble de l'agglomération a été affirmée par l'ensemble des participants au travail préparatoire à la mise en place d'une éventuelle conférence intercommunale du logement en 2011.

Durant l'année 2012 :

- les élus métropolitains et municipaux ont poursuivi leur réflexion sur les enjeux de la démarche entreprise et sur les missions pouvant être confiées à cette CIL,
- les bailleurs sociaux et l'USH ont pour leur part engagé des réflexions sur :
 - o la qualification de la demande de logements,
 - o le classement du parc des bailleurs et la remise en ordre des loyers.

Par ailleurs plusieurs expérimentations menées à l'échelle de quartier (opération Mixités sur Malakoff, travail initié sur le Grand Bellevue, ...) ont été engagées.

Pour assurer la nécessaire mise en commun des démarches entreprises avant la mise en place d'une C.I.L. à l'échelle métropolitaine, sera constitué un groupe de travail spécifique qui aura pour principale mission d'assurer une bonne information des partenaires sur l'avancement des différentes démarches entreprises.

Article 4 – Suivi de la présente convention :

Des conventions d'objectifs par organisme préciseront les objectifs chiffrés propres à chacun de ceux-ci. A cet effet, leur trame sera complétée sur une base définie de concert entre Nantes Métropole et l'USH des Pays-de-la-Loire.

La présente convention fera l'objet d'une évaluation annuelle en groupe de pilotage.

Sous réserve de l'accord de l'ensemble des signataires, elle pourra par ailleurs faire l'objet d'avenants permettant particulièrement de recueillir l'engagement d'autres partenaires financiers tels que la CDC et Action Logement.

Article 5 – Durée de la convention :

La présente convention est conclue pour les années 2013 et 2014.

Article 6 – Résiliation de la convention :

La résiliation de la présente convention est possible à tout moment par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception aux autres parties signataires.

La convention continue à s'appliquer aux autres parties signataires.

En cas de résiliation par Nantes Métropole, la présente convention est résiliée pour toutes les parties signataires

Signataires :

Nantes Métropole

Maitres d'ouvrage sociaux de l'USH Pays de Loire

Annexe: Objectifs quantitatifs et cadre financier pour le développement de l'offre

Année 2012 – Bilan

Liste des opérations financées en 2012 (source : Nantes Métropole)

Organismes	Nombre logts en Locatif (PLUS,PLAI et PLUS CD)	Nombre logts Accession (agréments PSLA)	en en
Aiguillon Construction	46	24	
Atlantique Habitations	366		
CIF Coopérative	34	44	
CISN Atlantique	-	8	
Espacil	64	4	
Gambetta locatif	39		
GHT/MFLA		36	
Habitat 44	18		
Harmonie Habitat	235		
ICF Atlantique	15		
I3F	11		
LNH	292		
Logi-ouest	0		
Nantes Habitat	421		
SAMO	188		
Vilogia	135	9	
Total sur Nantes Métropole	1 864	125	

Le niveau de fonds propres mobilisés est de **42,1 M€** pour l'ensemble des organismes ce qui correspond à titre indicatif à une fourchette de **110 à 120 ventes**.

Année 2013- Prévisions

Liste des opérations en cours de montage par les organismes (source : organismes via USH)

ORGANISMES	Nombre de logements en locatif	Nombre de logements en Accession
AIGUILLON CONSTRUCTION	132	84
ATLANTIQUE HABITATIONS	350	0
COIN DE TERRE ET FOYER	0	40
GAMBETTA	30	0
GHT	0	121
GROUPE CIF	76	224
HABITAT 44	124	0
HARMONIE HABITAT	117	40
ICF ATLANTIQUE	42	0
IMMOBILIERE 3F	145	0
LNH	370	0
LOGI OUEST	30	8
NANTES HABITAT	337	0
SAMO	321	38
VILOGIA	162	125
TOTAL	2 236	680

*A titre indicatif, le niveau de fonds propres à mobiliser pour cette programmation est estimé à **49,7 M€**, et la vente de patrimoine sur Nantes métropole devrait se situer dans une fourchette de **250 à 260** logements.*

Année 2014 – Perspectives

Liste des opérations en cours de montage par les organismes (source : organismes via USH)

ORGANISMES	Nombre de logements en locatif	Nombre de logements en Accession
AIGUILLON CONSTRUCTION	130	50
ATLANTIQUE HABITATIONS	300	0
COIN DE TERRE ET FOYER	0	100
GAMBETTA	100	0
GHT	0	150
GROUPE CIF	100	400
HABITAT 44	110	0
HARMONIE HABITAT	176	50
ICF ATLANTIQUE	92	0
IMMOBILIERE 3F	150	0
LNH	400	0
LOGI OUEST	10	16
NANTES HABITAT	312	0
SAMO	250	30
VILOGIA	144	85
TOTAL	2 274	881

*A titre indicatif, le niveau de fonds propres à mobiliser pour cette programmation est estimé à **49,8 M€**, et la vente de patrimoine sur Nantes métropole devrait se situer dans une fourchette de **320 à 330 logements**.*