

# POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

## Convention d'objectifs 2015-2017

Entre, d'une part

Nantes Métropole, représentée par sa Présidente, Madame Johanna Rolland,

Et le Groupe Logement Français, représentée par le Président du directoire de Logement Français, M. Philippe Bry,

Ainsi que COOPERATION et FAMILLE, filiale ESH de Logement Français, représentée par le Président du directoire, M. Eric Madelrieux,

ci-après dénommés « les parties »

### Préambule

Le Groupe Logement Français s'est engagé dans une démarche d'implantation sur la Métropole de Nantes, afin de contribuer activement aux objectifs de développement du logement social sur le territoire.

Une convention d'objectifs a été signée en 2012 avec Nantes Métropole, déclinant pour le Groupe Logement Français ses engagements et contributions à la politique du développement du logement social sur l'agglomération nantaise pour les années 2012 à 2014, dans le cadre du programme local de l'habitat.

Un bilan de l'activité du Groupe Logement Français sur cette période a été établi avec les services de Nantes Métropole, constatant le retard pris par rapport aux objectifs.

Les parties conviennent que le renforcement du partenariat nécessite la signature d'une deuxième convention portant sur les années 2015 à 2017 afin d'accélérer la réalisation des programmes qui seront concernés.

# **I Le développement de l'Offre locative**

## **Article 1 : les objectifs de production du Groupe Logement Français**

Dans la cadre de sa stratégie de développement, le Groupe Logement Français, à travers sa filiale Coopération et Famille, prévoit d'assurer une production de logements locatifs familiaux et adaptés de 150 logements par an.

Pour les années 2015 à 2017, il s'agit de logements potentiels qui restent à confirmer tant en ZAC que dans le diffus, qui nécessitent d'obtenir les financements nécessaires de l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et, d'autre part, des arbitrages en faveur du Groupe Logement Français pour lui permettre de candidater dans les appels d'offres de programmes situés en ZAC ou sur des fonciers publics.

Le Groupe Logement Français prévoit de développer les différents types d'habitat social dont le territoire à besoin comme le logement familial financé en PLUS/PLAI, mais aussi l'habitat spécifique permettant de loger un public fragile comme les maisons relais, l'habitat intergénérationnel, les résidences sociales, l'hébergement des personnes âgées ou l'accueil des jeunes (foyers de jeunes actifs et résidences pour étudiants).

Le Groupe Logement Français envisage de réaliser sur la période 2015/2017, si cela répondait à une demande spécifique de la Métropole, 50 logements en résidence étudiants, ou maisons relais, foyers PA-PH, résidences sociales, foyers de jeunes actifs parmi les 450 logements proposés sur la période de la présente convention.

## **Article 2: l'organisation et les moyens mis en œuvre par Logement Français**

Les modes de production :

Le Groupe Logement Français déclinera ses engagements par des opérations montées en VEFA, dans des programmes à majorité en accession privée, avec des promoteurs reconnus par les collectivités territoriales. Ces opérations, d'une taille minimale de 20 logements, doivent permettre une autonomie de gestion.

Le Groupe Logement Français souhaite se positionner dès 2015 sur des fonciers identifiés par son réseau de prospection et sur des fonciers proposés par Nantes Métropole, afin de déployer ses capacités de montage d'opération en production propre. Les réalisations intégreront son propre cahier des charges techniques ainsi que les attentes spécifiques de Nantes Métropole en matière d'architecture et de produit.

En partenariat avec Nantes Métropole, le Groupe Logement Français envisage d'acquérir des fonciers stratégiques sur lesquels les collectivités souhaitent développer à court ou moyen terme une offre de logements sociaux et abordables. Ces emprises pourront nécessiter des modifications des règles d'urbanisme. Ces opportunités seront examinées lors des comités de pilotage trimestriels.

Le Groupe Logement français s'engage à respecter le prix plafonds fixés par Nantes Métropole et sectorisés en 3 zones pour les opérations acquises en VEFA. Les opérations seront financées aux conditions usuelles en vigueur sur le territoire de Nantes Métropole.

#### Les moyens :

Le Groupe Logement Français a affecté un chef de programmes dédié à l'agglomération nantaise, rattaché à la direction de la promotion et prévoit d'organiser une gestion de proximité en 2015, adaptée à la livraison des premiers logements. En outre, la direction de la promotion bénéficiera de l'appui des directions du GIE du Groupe (juridique, études, habitat adapté...) qui interviennent déjà sur l'ensemble du territoire national. Des bureaux ont été loués dès 2014 au 72 rue Gambetta à Nantes.

#### Le pilotage partagé :

Un comité composé des représentants de Nantes Métropole et du Groupe Logement Français continuera à se réunir tous les 3 mois et plus souvent en cas de besoin, pour examiner l'avancée des engagements réciproques pris dans ce protocole d'accord et prendre les mesures nécessaires à leur réalisation.

### **Article 3: les moyens mobilisés par Nantes Métropole**

Pour accompagner ce niveau de production, Nantes Métropole s'engage à mobiliser les moyens suivants :

- Une action sur l'offre foncière dédiée de la part de Nantes Métropole et des communes pour la mise à disposition aux bailleurs sociaux.
- Une aide au positionnement du Groupe Logement Français dans les ZAC communautaires en tant qu'acteur du logement social, au même titre que les autres bailleurs.
- Une capacité de Nantes Métropole d'utiliser le droit de préemption sur des opportunités foncières identifiées par le Groupe Logement Français et pour lesquelles Nantes Métropole souhaiterait une forte mixité sociale. Ces terrains seront ensuite cédés à Logement Français.
- Une action sur les règles d'urbanisme (PLU...)
- Une action directe sur les coûts des charges foncières en opérations publiques d'aménagement métropolitaines, avec un prix de cession compatible avec l'économie du logement social.
- Une enveloppe d'aides financières à la hauteur de cette ambition, selon les modalités de financement arrêtées par Nantes Métropole.
- Son dispositif de garantie des emprunts tant sur le logement social familial que dédié.
- un dispositif d'accompagnement et de suivi des opérations permettant de détecter les difficultés éventuelles et de rechercher conjointement toutes les solutions pour faciliter la sortie des programmes.

## **II Le développement de l'accèsion abordable**

Nantes Métropole porte une ambition de développement d'une offre en accession à la propriété dans des conditions économiques qui doivent faciliter l'accès aux ménages avec des ressources modestes, notamment les primo-accédant, tout en sécurisant leur projet.

Outre la mobilisation des opérations sous maîtrise publique, les dispositifs fiscaux (TVA réduite en zone Anru) et financiers (Accession réglementée sécurisée, PSLA, PTZ) permettront d'atteindre cet objectif.

### **Article 4 : les objectifs de production de Logement Français**

Afin de parfaire sa connaissance des marchés immobiliers du territoire, le Groupe Logement Français prévoit, pour la durée de la présente convention, de s'associer avec des acteurs locaux (collecteurs d'Action Logement, SACICAP, Coopérative HLM), afin de créer des structures permettant de partager nos savoir-faire en matière d'accession sociale à la propriété, dans le cadre d'opérations mixtes comportant accession et logement locatif.

### **Article 5 : les moyens mobilisés par Nantes Métropole**

Pour accompagner ce niveau de production, Nantes Métropole s'engage à mobiliser les moyens suivants :

- Une action sur les règles d'urbanisme (PLU...)
- Des emprises foncières réservées en ZAC d'habitat cédées à un prix de cession compatible avec le montage d'opérations permettant des prix d'acquisition en relation avec la solvabilité des ménages cibles.

## **III La création d'une filiale ESH dédiée à la Métropole**

### **Article 6: Création de la filiale**

Dès lors que son patrimoine le justifiera, le Groupe Logement Français implantera une filiale ESH dédiée à la Métropole de Nantes.

La nouvelle ESH sera dirigée par un directoire conduisant une stratégie de développement en partenariat avec Nantes Métropole et les collectivités qui la composent, avec l'autonomie de gestion allouée à toutes les filiales du Groupe et le soutien des compétences du GIE.

La société aura pour actionnaire de référence le Groupe Logement Français, comme toutes les autres sociétés du Groupe, et sera dotée d'un conseil de surveillance dans lequel seront invités à siéger les représentants de Nantes Métropole et de collectivités territoriales, les représentants des locataires et ceux du personnel.

La société s'inscrira dans le fonctionnement de l'Association Régionale des Organismes HLM.

### **Article 7: le portage transitoire par Coopération et Famille**

En attendant la création d'une filiale sur Nantes Métropole, l'investissement est porté par **Coopération et Famille**, ESH du Groupe Logement Français de 25.000 logements, implantée en Ile-de-France et en régions et disposant de la compétence nationale.

Coopération et Famille assurera notamment la tenue des Commissions d'Attribution des logements, la gestion administrative du patrimoine, la gestion de proximité étant assumée par une équipe dédiée et renforcée progressivement en fonction de la production dans le cadre d'une agence.

### **Article 8: le développement par la reprise de patrimoine**

Afin d'accélérer l'implantation de sa filiale, le Groupe Logement Français souhaite recourir aux acquisitions de patrimoine conventionné ou non et à la prise en gestion pour compte de tiers de logements sociaux sur la métropole. Logement Français souhaite être sollicité par Nantes Métropole, au même titre que les autres bailleurs, pour les opérations de reprise de patrimoine conventionné ou non.

## **IV L'appui apporté par Nantes Métropole au développement de Logement Français**

### **Article 9 : Les moyens mobilisés par Nantes Métropole**

Pour accompagner cette politique d'implantation sur son territoire, Nantes Métropole s'engage à :

- faciliter l'obtention de l'agrément de l'Etat, au titre de la réglementation en vigueur, nécessaire à l'implantation de la nouvelle filiale du Groupe Logement Français,
- solliciter le Groupe Logement Français, le cas échéant, pour la reprise de patrimoine conventionné ou à conventionner sur le territoire de Nantes Métropole ou la reprise d'organismes HLM locaux,
- d'une manière générale, faciliter les relations des représentants du Groupe Logement Français avec les acteurs locaux, institutionnels, professionnels, etc... pour mener leur activité.

## **V Suivi et évaluation de la présente convention d'objectifs**

### **Article 10: Suivi de la convention**

La mise en œuvre des engagements de la présente convention fera l'objet d'un bilan à la fin de chaque année, avec la possibilité dans le cadre d'un avenant d'une part d'ajuster les objectifs et d'autre part d'élargir le cas échéant le champ de cette convention d'objectifs.

D'une manière générale, toute question relative à la mise en œuvre de la présente convention pourra être examinée par le comité de pilotage mentionné à l'article 2.

### **Article 11: Durée de la présente convention d'objectifs**

La présente convention est conclue pour les années 2015, 2016 et 2017.

Fait à Nantes, le

Pour Logement Français

Pour Nantes Métropole

Pour Coopération et Famille