

**DEPARTEMENT**  
**Alpes-de-Haute-Provence**

**Communauté d'Agglomération**  
**PROVENCE ALPES**  
**AGGLOMERATION**

**Année 2022**  
**Séance du 15 juin 2022**

**N° 14**

**Objet : Autorisation de la**  
**signature de la Convention**  
**d'Utilité Sociale « accession »**  
**2021-2026 liant la SCIC**  
**Valdurance Habitat et Provence**  
**Alpes Agglomération**

**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL**  
**D'AGGLOMERATION**

L'an deux mille vingt-deux et le quinze du mois de juin à dix-sept heures trente, le conseil d'agglomération Provence Alpes Agglomération, régulièrement convoqué le sept du mois de juin 2022, s'est réuni à la salle des fêtes des Mées, sous la présidence de Madame Patricia GRANET BRUNELLO, Présidente

**Est nommé secrétaire de séance : BAILLE Denis**

**Etaient présents :**

ACCIAI Bruno, AUDRAN Michel, BAILLE Denis, BARDIN Chantal, BELMONTE Sylvie, BERTRAND Philippe, BLANC Michel, BOGHOSSIAN Alex, BOYER Christian, COCHET Brigitte, COMTE Jean Paul, COSSERAT Sandrine, DECROIX Hugo, DEORSOLA Jean Paul, DE SOUZA Benoit, ESCLAPEZ Nathalie, ESTIENNE Claude, EYMARD Max, FIAERT Claude, FIGUIERE Marie José, FONTAINE Sonia, GONCALVES Gilles, GRANET-BRUNELLO Patricia, HONNORAT Michelle, KUHN Francis, MOULARD Damien, OBELISCO Francine, OGGERO BAKRI Céline PAIRE Marie Claude, PAUL Gérard, PEREIRA Georges, PIERI Bernard, PRIMITERRA Geneviève, PROUST Brigitte, REINAUDO Gilbert, SAGNIEZ Simone, SANCHEZ Pierre Bernard, SEGOND Claude, TEYSSIER Bernard, TEYSSIER Eliane, THIEBLEMONT Martine, TOUSSAINT Carole, TRABUC Nicolas, VILLARD René, VIVOS Patrick (jusqu'au rapport n° 22), VOLLAIRE Nadine, ZANARTU HAYER Italo

**Etaient suppléés :**

AILLAUD Jean Pierre a donné pouvoir à MENS Jacques  
BOURJAC Jean Marie a donné pouvoir à REGIBAUD Maxime  
BALIQUE François a donné pouvoir à BAYLE Roland  
PIERRISNARD Jacqueline a donné pouvoir à CORTES Guy  
SEVENIER Jean a donné pouvoir à RUGGERI Leticia  
URQUIZAR Danièle a donné pouvoir à DONNIER Luc

**Etaient représentés :**

ARENA Antoine a donné pouvoir à GRANET BRUNELLO Patricia  
ARBOUX-TROMEL Corinne a donné pouvoir à MOULARD Damien  
BONDIL Marc a donné pouvoir à FIAERT Claude  
CAZERES Benoit a donné pouvoir à ESCLAPEZ Nathalie  
CHABALIER Sandrine a donné pouvoir à PEREIRA Georges  
CHALVET Gilles a donné pouvoir à DE SOUZA Benoit  
LAQUET Laura a donné pouvoir à VILLARD René  
MULLER Emmanuel a donné pouvoir à COSSERAT Sandrine  
POURCEL Simone a donné pouvoir à VIVOS Patrick (jusqu'au rapport n° 22)  
SAVORNIN Béatrice a donné pouvoir à PIERI Bernard  
SOLTANI Boulares a donné pouvoir à KHUN Francis

**Etaient excusés :**

AUZET Guy  
BASSET Françoise  
BENOIT Gérard  
CHABAL CALVI Nadia  
CROZALS Florent  
FLORES Sylvain

GRAVIERE Remy  
ISOARD Christian  
JOUVES Marc  
MAGAUD Marie José  
PAUL Gilles  
PELESTOR Michel

QUENETTE Pascale  
REBOUL Childéric  
RISSO Gilbert  
UGHETTO Wendy

**REÇU EN PREFECTURE**

**le 17/06/2022**

Application agréée F.legal.com

99\_DE-004-200067437-20220615-14\_16062022

**Monsieur PAUL Gérard, rapporteur, expose ce qui suit :**

En tant que communauté d'agglomération Provence Alpes Agglomération exerce la compétence obligatoire de l'habitat. Son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration définira les orientations et actions en matière d'habitat et de notamment de logement social pour les 6 prochaines années.

A ce titre, Provence Alpes Agglomération doit également participer et signer les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux présents sur son territoire car les choix de gestion patrimoniale de ce parc influent directement sur la politique locale du logement social.

Les CUS ont été rendues obligatoires pour tous les organismes d'habitations à loyer modéré par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE).

Etablies sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), ces conventions définissent, pour une période de 6 ans, des engagements, en matière de politique patrimoniale, de développement de l'offre, de politique sociale et de qualité du service rendu aux locataires. Elles permettent en outre de reconnaître l'action de l'organisme comme « service d'intérêt économique général », au sens du droit communautaire.

La CUS constitue avant tout un cadre réaliste d'échanges et de suivi partenarial entre l'organisme, les collectivités parties prenantes et les services de l'Etat. C'est dans cet esprit que la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et son décret d'application n°2017-922 du 9 mai 2017 ont considérablement simplifié le cadre réglementaire d'élaboration des nouvelles CUS, qui portent sur la période 2019-2024, en réduisant le nombre d'engagements des organismes.

Les engagements pris par l'organisme doivent être cohérents avec les besoins des territoires, en particulier lorsqu'ils sont exprimés dans les Plans Locaux de l'Habitat (PLH) ou le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Ils doivent aussi être compatibles avec les équilibres économiques et financiers de l'organisme.

Cette seconde génération de CUS fera l'objet d'une évaluation à trois ans et d'une autre au terme de la convention.

La CUS a pour objet de définir, pour chaque bailleur social :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme ;
- la politique sociale de l'organisme, développée dans un cahier des charges de gestion sociale ;
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires ;

La CUS comporte sur chaque aspect de la politique du bailleur social :

- un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service ;
- les orientations stratégiques ;
- le programme d'action ;

REÇU EN PRÉFECTURE

Le 17/06/2022

Application créée E-lespagnon

99\_DE-004-200087437-20220615-14\_15 062022

La Coopérative d'Hlm est issue de la transformation, en juin 2017, de la SCP des Alpes-de-Haute-Provence (SCP 04), créée en 1950, en SCIC Valdurance Habitat. L'agrément ayant été obtenu par Arrêté du 14 novembre 2017.

Le projet coopératif repris dans les statuts de la société précise que les principaux axes de développement de la Coopérative d'Hlm sont :

- l'activité d'accession sociale (VEFA, PSLA, lot à bâtir,...) permettant d'offrir et de favoriser en priorité un parcours résidentiel au public visé, avec comme préoccupation majeure les contraintes économiques, sociales et environnementales des territoires ;
- le développement de partenariats pour favoriser et faire profiter les futurs accédants aux logements sociaux, d'un accompagnement complet sur les volet administratifs et financiers lors de la phase d'acquisition.

Cette nouvelle offre de logements serait ainsi complémentaire au parc de logements locatifs sociaux du bailleur social Habitations de Haute Provence.

Les actionnaires les plus importants pour cette structure (en % des actions) sont : Habitat en Région Participation (41,6%), Habitations de Haute-Provence (40%) et le Conseil Départemental des Alpes de Haute Provence (8,3%).

Dans les Alpes-de-Haute-Provence, la Coopérative d'Hlm cherchera à produire des logements individuels accolés avec jardinet aux tarifs de vente en zone B2 (hors frais de notaire) proches de 185 k€ TTC pour un T3 et 200 k€ TTC pour un T4 et des tarifs inférieurs de 10% à ceux de la zone B2 en secteur détendu (zone C).

Ces produits seront destinés à une clientèle de primo accédant aux revenus modestes soumis à des plafonds de ressources. Pour se démarquer de la concurrence, la Coopérative d'Hlm devra offrir un service à forte valeur ajoutée pour accompagner les accédants (administratif et financier) tout au long du processus d'achat et sur la durée.

L'avantage est que l'accession sociale à la propriété permet ménages primoaccédants de s'installer durablement pour un prix abordable et de manière sécurisée en étant d'abord locataires, puis en levant l'option pour acheter le logement dès 6 mois d'occupation, tout en bénéficiant d'un vrai service après-vente de la part de la Coopérative d'Hlm et d'H2P (aide au montage du dossier PSLA, demande de prêt bancaire, garantie de rachat et de relogement etc).

Les communes de Provence Alpes Agglomération situées sur l'axe Durance sont visées par la Coopérative d'Hlm et susceptibles d'accueillir la construction de ces nouveaux logements. Des opérations en PSLA pourront y voir le jour dans des projets mixtes, sur du foncier de forte capacité, et propriété d'Habitations de Haute Provence.

Pour les logements en accession sociale financés par le biais d'un PSLA l'Etat fixe un taux de TVA de 5,5% et les exonère de taxe foncière pendant 10 ans (compensation aux communes sur lesquelles ces logements sont construits) et les comptabilise dans le quota communal des logements sociaux (au titre de l'article 55 de la loi SRU) pendant 15 ans après la levée de l'option de l'achat.

REÇU EN PREFECTURE

Le 17/06/2022

Application agréée e-signature.com

99\_DE-004-200067437-20220616-14\_15062022

La signature de la CUS n'engage pas financièrement PAA mais légitimerait l'intervention de la SCIC Valdurance Habitat sur les communes du territoire.

CONSIDERANT que le logement social et notamment l'accèsion sociale à la propriété permet de répondre à une demande non satisfaite par le parc privé en proposant une offre de logements abordables et de qualité ;

CONSIDERANT que le territoire de Provence Alpes Agglomération compte environ 3500 logements sociaux, soit approximativement 15% du parc de résidences principales ;  
CONSIDERANT que les orientations stratégiques de la CUS « accession » SCIC Valdurance Habitat 2021-2026 vont dans le sens du développement d'une nouvelle offre sociale d'accèsion à la propriété pour des ménages situés sous un certain plafond de revenus ;

CONSIDERANT que cette nouvelle offre de logements sur le marché, complémentaire à l'offre privée et locative sociale, va favoriser l'adéquation entre l'offre et la demande de logements sur le territoire de PAA ;

CONSIDERANT que PAA élabore actuellement son premier PLH qui comportera des orientations et des actions en matière de développement du logement social ;

VU l'arrêté préfectoral du 21 octobre 2016 portant création de PAA par fusion des cinq communautés de communes suivantes : « Asse-Bléone-Verdon », « Duyes et Bléone », « Haute-Bléone », « Moyenne Durance » et « Pays de Seyne » ;

VU l'article L. 5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) ;

VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;

VU la loi n° 2014-366 du 26 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

VU l'article L.445-1 du code de la construction et de l'habitat, modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté ;

VU le décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) ;

VU le décret n°2019-801 du 25 juillet 2019 relatif aux CUS des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ;

REÇU EN PREFECTURE

Le 17/06/2022

Appréciation sur le Fichier de suivi

99\_DE-004-200067437-20220615-14\_15 062022

VU l'arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale ;

VU La délibération du Conseil d'Administration de la Coopérative d'Hlm en date du 21 mars 2022 autorisant la société à engager la procédure d'élaboration de sa nouvelle Convention d'Utilité Sociale;

VU La délibération du Conseil d'Administration de la Coopérative d'Hlm en date du 21 mars 2022 adoptant le projet de Convention d'Utilité Sociale Accession soumis à son approbation et autorisant le Directeur Général à procéder à sa signature avec l'Etat ;

**Il est proposé :**

**D'AUTORISER** la Présidente de Provence Alpes Agglomération à signer la Convention d'Utilité Sociale « accession » portée par la SCIC Valdurance Habitat pour la période 2021-2026, telle que jointe en annexe ;

**D'AUTORISER** la Présidente de Provence Alpes Agglomération à signer tous documents y afférent et à effectuer les démarches qui en découlent.

**LE CONSEIL D'AGGLOMERATION**

Après en avoir délibéré et procédé au vote

Approuve les propositions présentées

A l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Pour extrait conforme  
La Présidente Patricia GRANET-BRUNELLO



REÇU EN PREFECTURE

Le 17/06/2022

Application agréée E-égalite.com

99\_DE-004-200007407-20220615-14\_15062022