

# SEMINAIRE SUR LES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE

22 juin 2017

Cadrage régional pour l'évaluation des CUS  
2011-2017 et l'élaboration des CUS 2018-2023

# SOMMAIRE

- 1 – Contexte, enjeux et démarche régionale
- 2 – Enjeux portés par l'État à l'échelle régionale
- 3 – Processus et calendrier régional
- 4 – Cadre régional pour l'évaluation des CUS 2011-2017
- 5 – Cadre régional pour l'élaboration des CUS 2018-2023



# Contexte, enjeux et démarche régionale

## Deux générations de CUS dans les textes

- **Un socle commun (L445-1 du CCH)**

Les organismes Hlm concluent avec l'Etat, sur la base du plan stratégique de patrimoine et en tenant compte des PLH, une convention d'utilité sociale de 6 ans.

- **Une première génération de CUS (2011-2016/2017)**

- Introduite par la Loi MOLLE du 25 mars 2009
- 2011 : signature de 47 CUS en PACA portant sur 2011-2016
- 26 indicateurs, bilans d'étape tous les 2 ans et évaluation finale en 2016 (reportée en 2017)

- **Une deuxième génération de CUS (2018-2023)**

- Loi Egalité & Citoyenneté et son décret d'application (9 mai 2017)
- L'esprit d'une simplification, et d'une association plus forte des collectivités
- Bilan d'étape à 3 ans et évaluation finale en 2023

## Pourquoi s'engager dans une CUS ?

→ **Une finalité importante : l'activité des organismes reconnue comme service d'intérêt économique général (SIEG)**

Reconnaît la mission de service public et permet en contrepartie l'octroi de compensations financières

→ **Certaines subventions concernant le logement social conditionnées à l'existence d'une CUS**

cf subventions du Conseil régional PACA

→ Une convention imposée par les textes, mais des enjeux locaux de partenariat, de confiance, de visibilité

## Les organismes concernés

La conclusion d'une CUS est obligatoire pour les OPH, les ESH, les COOP et les SEM (logements conventionnés à l'APL)

## En PACA ?

**56 organismes de logements sociaux concernés par une CUS ont leur siège social en PACA :**

- 11 OPH
- 14 ESH
- 21 SEM
- 10 coopératives dont 6 coopératives Hlm ont une activité uniquement centrée sur l'accession sociale (CUS « accession »)

## Les documents préalables à la CUS

- **Un cadre stratégique pour les groupes**

Chaque groupe de plus de 100 000 logements définit, avant la conclusion des CUS, un cadre stratégique commun aux sociétés qui le constituent (article L 445-1 du CCH)

- **Un PSP à jour**

L'organisme d'habitations à loyer modéré dispose, à la date d'effet de la convention, d'un **plan stratégique de patrimoine approuvé ou actualisé moins de 3 ans auparavant.**

(article R\*445-2-2 du CCH)

# 1 Contexte

## Le contenu d'une CUS (R\*445-2 du CCH)

Dans une première partie, l'organisme définit dans la CUS :

*Pour chaque aspect de sa politique, l'organisme développe :*

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

- Sa **politique patrimoniale et d'investissement**
- Sa **politique sociale**, développée dans le **cahier des charges de gestion sociale**
- Sa politique pour la **qualité du service rendu aux locataires**
- Le cas échéant, sa politique menée en faveur de **l'hébergement**
- Le cas échéant, sa **politique d'accession**
- Ses engagements en faveur d'une **concertation avec les locataires**
- Ses engagements en faveur d'une **politique sociale et environnementale**



# 1 Contexte

## Le contenu d'une CUS

Dans une seconde partie, l'organisme inscrit dans la CUS :

Ses engagements chiffrés relatifs à :

- sa politique **patrimoniale** (3 indicateurs obligatoires et 3 optionnels) ;
- sa politique **sociale** (2 indicateurs obligatoires et 1 optionnel) ;
- sa politique pour le **service rendu** (1 indicateur obligatoire) ;
- sa politique de **gestion** (1 indicateur optionnel)

Le cas échéant, ses engagements chiffrés relatifs :

- à l'accession (3 indicateurs obligatoires)
- aux logements foyers (3 indicateurs obligatoires et 1 optionnel)

*Les règles de définition des indicateurs évoqués ci-contre sont définies par le préfet signataire.*

## Qui élabore, qui signe ?

→ **L'organisme élabore sa CUS** en tenant compte des programmes locaux de l'habitat. Des précisions complémentaires, relatives aux enjeux et aux objectifs de l'État, peuvent être apportées par le préfet.

→ **Les signataires de la CUS sont :**

- l'organisme ;
- le préfet de la région dans laquelle se situe le siège social de l'organisme ;
- à leur demande, l'ensemble des EPCI\* et départements sur lesquels l'organisme intervient (obligation d'être signataire pour les OPH qui leur sont rattachés).

\*EPCI tenus de se doter d'un PLH ou dotés de la compétence habitat et d'un QPV

## L'enjeu d'un dialogue entre l'organisme, l'Etat et les collectivités

→ L'occasion d'un dialogue entre l'Etat – Organisme transparent et constructif

→ Un nouveau rôle donné aux collectivités avec l'obligation pour l'organisme de les associer :

- envoi d'un courrier les informant de leur possibilité d'être signataire de la CUS (avec en PJ la délibération de lancement de la CUS)
- envoi des états des lieux, des orientations stratégiques et des programmes d'action
- Organisation d'une réunion de présentation un mois après

→ Un objectif commun : **Faire de la CUS un contrat qui concilie un projet de territoire avec un projet d'entreprise**

# 1 Contexte

## Une démarche régionale qui met l'accent sur l'information et la concertation amont

A l'initiative de la DREAL PACA et en association avec l'ARHIm PACA & Corse,

→ La réalisation d'un bulletin d'informations :

### L'infoCUS en PACA

Bulletin d'informations sur les conventions d'utilité sociale en PACA

#3 - mai 2017



→ La mise en place d'un **groupe de travail** associant organismes, services de l'Etat et collectivités pour réfléchir collectivement à la feuille de route régionale qui donnera un cadre commun à toutes les CUS des organismes de PACA (enjeux, méthodologie, calendrier, règles communes d'élaboration)

# 1 Contexte

## Etapes dans la construction d'un cadre régional

Echanges

Lancement du groupe  
de travail  
29 mars 2017

3 groupes  
de travail  
thématiques

Conclusions du  
groupe de travail  
31 mai 2017



## Etapes dans la construction d'un cadre régional

Echanges

Lancement du groupe  
de travail  
29 mars 2017

3 groupes  
de travail  
thématiques

Conclusions du  
groupe de travail  
31 mai 2017

Synthèse  
et  
arbitrage

Une **feuille de route régionale soumise au préfet de région** pour :

- synthétiser le dire de l'Etat sur les enjeux que les CUS doivent prendre en compte
- définir une méthodologie régionale (calendrier, organisation...)
- décider de l'échelle géographique des objectifs, du choix des indicateurs optionnels retenus, des modalités de définition des objectifs pour les engagements chiffrés

Cadre  
régional

**Séminaire 22 juin 2017 en préfecture :**  
présentation du cadrage régional,  
communication de la feuille de route

## La feuille de route régionale



### SOMMAIRE DE LA FEUILLE DE ROUTE REGIONALE

- A \_ Contexte et périmètre de la feuille de route
- B \_ Enjeux et priorités autour des CUS
- C \_ Note d'enjeux portés par l'État à l'échelle régionale
- D \_ Processus et calendrier régional
- E \_ Cadre régional pour l'évaluation des CUS 2011-2017
- F \_ Cadre régional pour l'élaboration des CUS 2018-2023

2

## Enjeux portés par l'État à l'échelle régionale



### Les enjeux portés par l'Etat : quel contexte régional ?

- une offre de logements qui ne répond pas quantitativement à la demande
- des indicateurs de pauvreté et de précarité parmi les plus forts
- une des régions les plus tendues sur le marché foncier et immobilier
- une situation de mal logement qui vient renforcer les besoins

De fortes attentes de la part de l'Etat en matière de production, de réhabilitation du parc et de politique sociale

Une note d'enjeux régional susceptible d'être complétée au niveau départemental

# Quelles attentes en matière de production ?

## L'article 55 de la loi SRU

- Des objectifs renforcés après la loi du 18 janvier 2013
- 88 communes carencées au titre de la période 2011-2013  
Un bilan triennal sur 2014-2016 en cours
- Plus de 170 000 logements sociaux à produire *a minima* atteindre l'objectif régional 2025

Dans leur CUS, les organismes devront intégrer le retard accumulé sur certains territoires et prioriser leurs actions en conséquence.

# Quelles attentes en matière de production ?

## Des objectifs de production au niveau local

- 25 EPCI tenus de se doter d'un PLH, deux EPCI qui souhaitent engager une démarche volontaire
- Près de 60 communes déficitaires engagées dans un contrat de mixité sociale

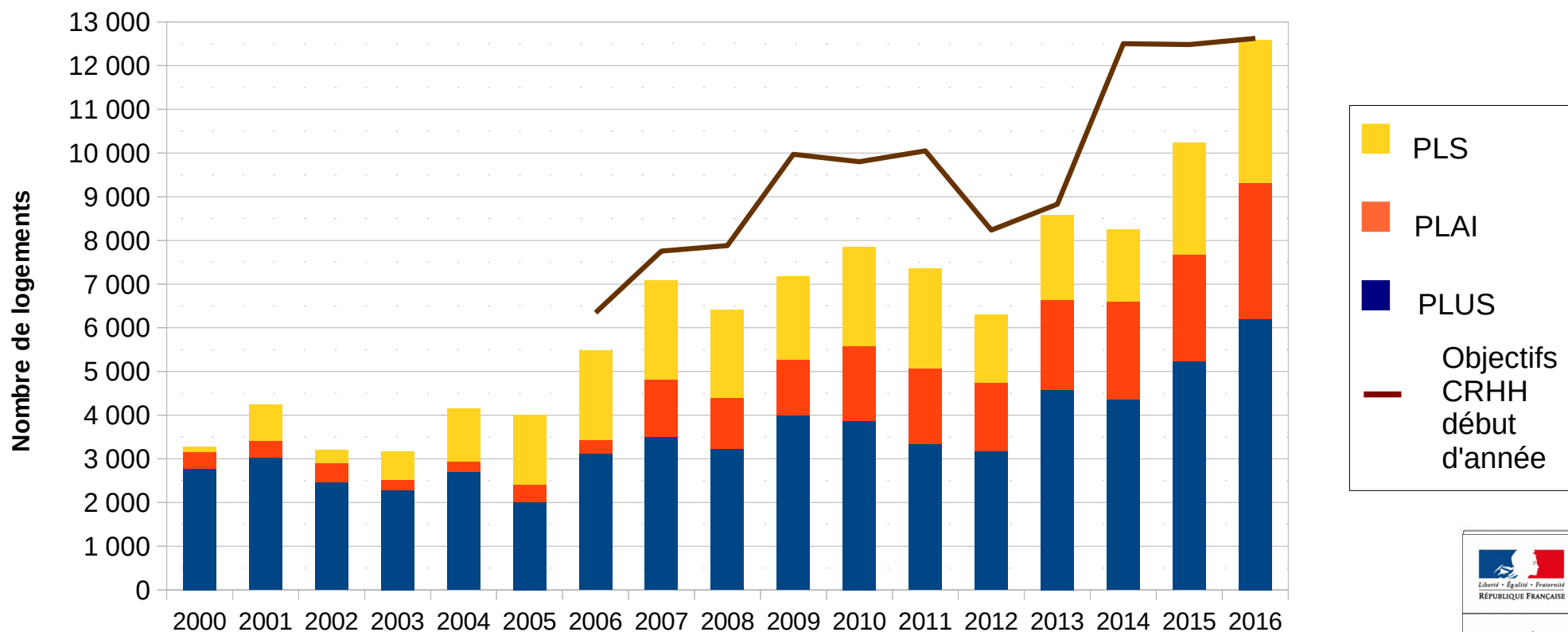
Des orientations à intégrer dans les CUS et qui pourront être discutées à l'occasion du dispositif d'association.

# Quelles attentes en matière de production ?

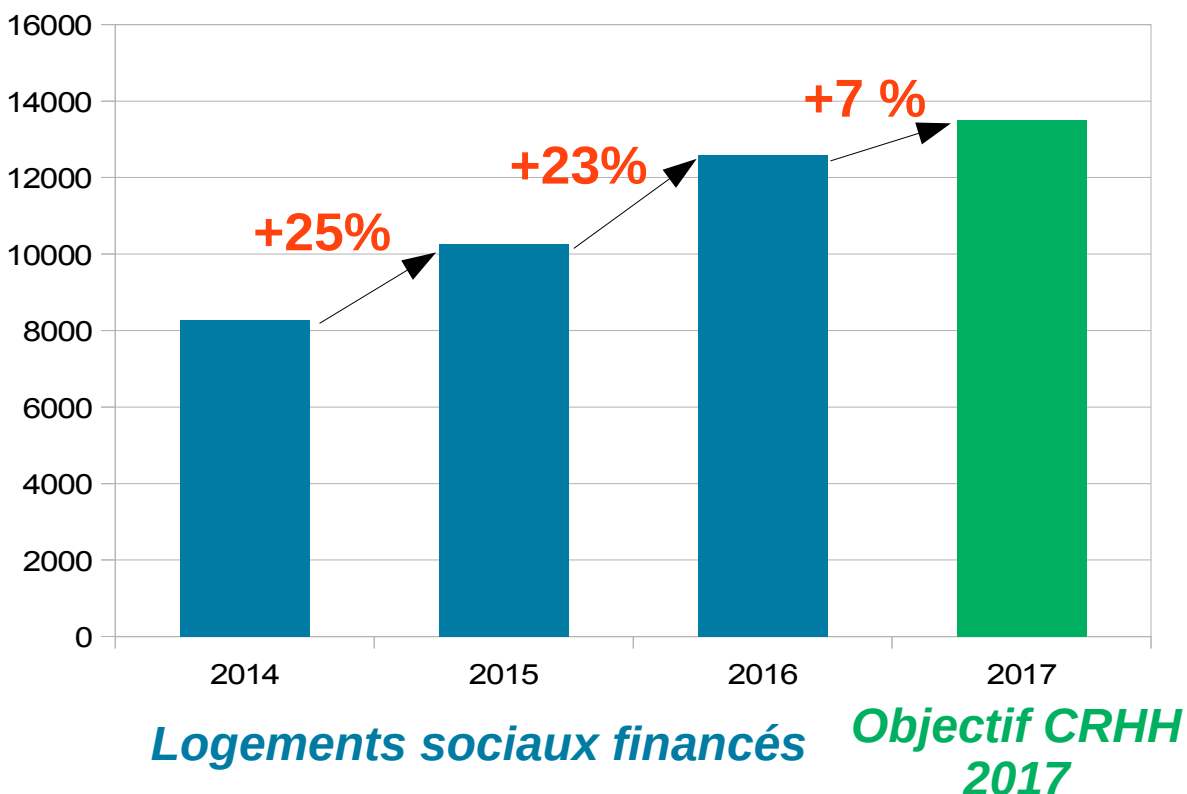
## L'augmentation de la production de logements sociaux

**12 602 logements locatifs sociaux financés en 2016 en PACA**

Pour rappel, somme des premiers objectifs définis dans les CUS 2011-2016 : 36200 agréments sur 6 ans



# Quelles attentes en matière de production ?



Un objectif CRHH 2017 de 13500 logements sociaux financés, ce qui correspond à une progression de +7 % par rapport à 2016

L'hypothèse d'une progression régionale annuelle régionale de +7 % reprise pour estimer la production à venir, mais modulable au cas par cas

# Quelles priorités en matière de politique sociale ?

- 5 PDALHPD\* + celui des Alpes-de-Haute-Provence à venir à prendre en compte (diagnostics et mesures) dans les CUS
- Une réforme des attributions sociales toujours en déploiement en PACA et qui exige une forte mobilisation des EPCI et des services de l'Etat

\* Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

# Quelles priorités en matière de politique sociale ?

De nouveaux objectifs avec la loi égalité et citoyenneté

→ **au moins 25 % d'attributions (hors QPV) aux demandeurs du premier quartile** et aux personnes relogées dans le cadre des opérations ANRU  
*sur les EPCI avec PLH, EPCI avec compétence Habitat + QPV*

→ **au moins 25 % d'attributions aux publics prioritaires**  
au moins 25 % des attributions annuelles effectuées sur les logements réservés (collectivités et bailleurs) aux bénéficiaires du DALO ou à défaut aux ménages prioritaires au sens de l'article L. 441-1

Des objectifs à prendre nécessairement en compte dans les CUS

# Quelles priorités en matière de politique sociale ?

## Des efforts attendus sur le relogement des ménages DALO

- Environ 2000 relogements / an, et un stock de 7000 ménages à reloger
- Jusqu'en 2016, 75 % des relogements DALO portés par le contingent préfectoral
- Seuls 3 % des baux signés sur le contingent non réservé du bailleur vont aux ménages DALO
- 2017, loi égalité et citoyenneté : un effort à partager avec tous les réservataires.  
Les ménages DALO « prioritaires parmi les ménages prioritaires »



# Quels enjeux en matière de réhabilitation et de rénovation énergétique ?

L'accent mis sur la rénovation énergétique, un volet essentiel de la réhabilitation

### Des objectifs nationaux ...

Loi Grenelle 1 (2009) , pacte Etat / USH, loi transition énergétique pour la croissance verte (2015)

### ... et des dispositifs locaux

Dispositif RHEA, soutenu par la Région

=> La part du parc social en E, F, G en PACA est passé de 19 % en 2009 à 11 % en 2016 (estimation CERC)

De réels efforts constatés, et un volet de rénovation complète du parc énergivore à atteindre à moyen terme.

# Accessibilité

Une priorité affichée au niveau national ...

... et un réel engagement au niveau local

Les organismes pourront mettre en avant, dans les cadres des conventions d'utilité sociale, toutes les démarches engagées pour favoriser l'accessibilité et l'adaptabilité de leur parc. Il est attendu un engagement croissant sur ces problématiques.

3

## Processus et calendrier régional

## Les services de l'État « référents » des CUS

Ils sont les interlocuteurs privilégiés des organismes pour le bilan des CUS 2011-2017 et l'élaboration des CUS 2018-2023 :

- les DDT(M) sont les services « référents » des CUS des OPH ;
- la DREAL est le service « référent » des CUS des organismes inter-régionaux (sauf Nouveau Logis Provençal → DDTM 13) ;
- les DDT(M) sont les services « référents » des autres CUS.

Service « référent »	DDT 04	DDT 05	DDTM 06	DDTM 13	DDTM 83	DDT 84	DREAL
Nb de CUS 2018-2023	1	1	11	15	10	5	7

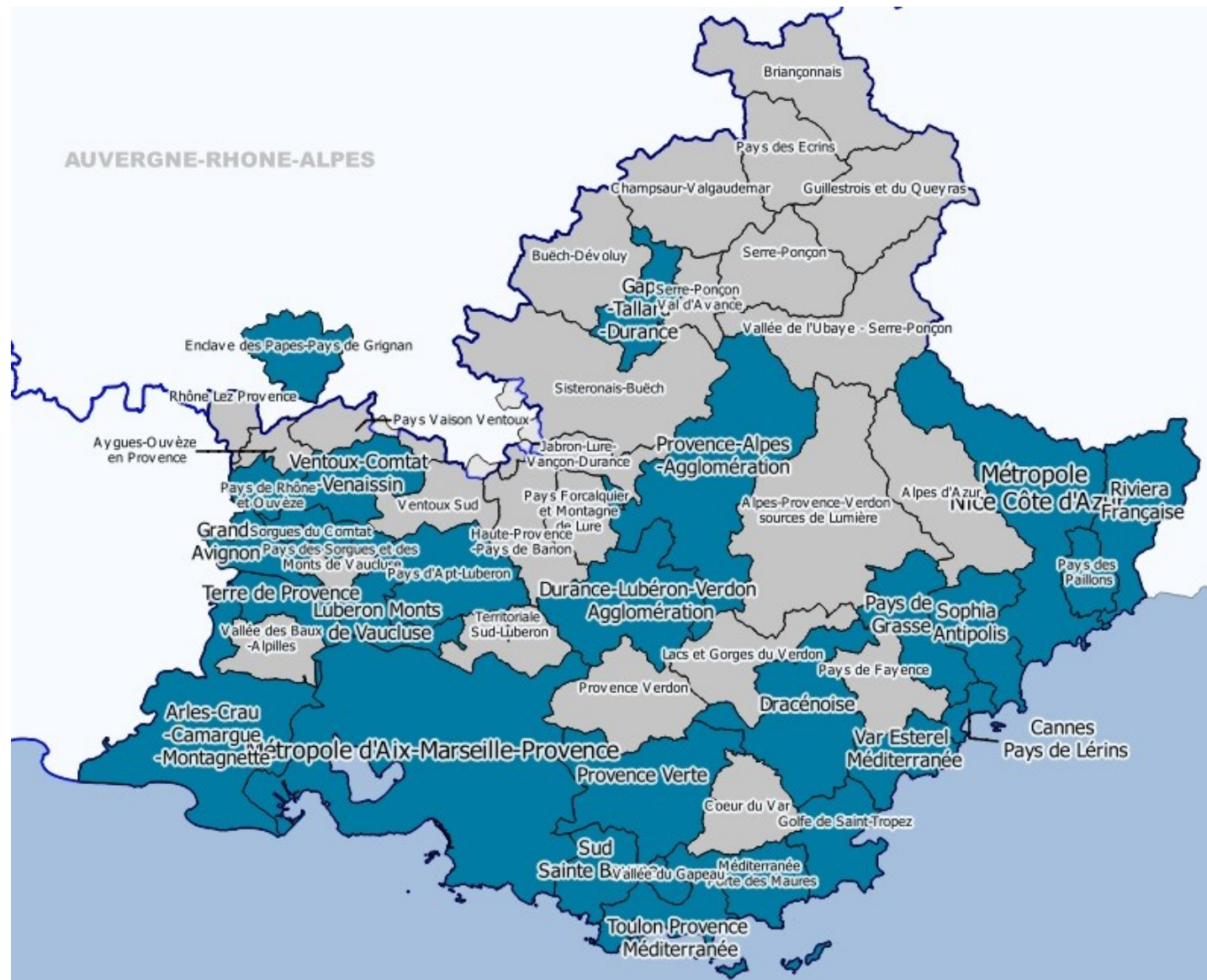
## Les collectivités à associer (PPA)

- *Les départements (6 en PACA)*
- *Les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou dotées d'un QPV + de la compétence habitat (27 en PACA)*

*Ils sont signataires des conventions des OPH auxquels ils sont rattachés*

*Ils peuvent être signataires de l'ensemble des CUS intervenant sur leur territoire*

## Les collectivités à associer (PPA)



Les 27 EPCI tenus de se doter d'un PLH ou dotées d'un QPV et de la compétence habitat

## Etapes dans l'élaboration des CUS (décret du 9 mai 2017)

L'organisme approuve ou actualise son PSP

Le CA (ou directoire) de l'organisme lance la procédure d'élaboration de la CUS

Les personnes publiques associées ont deux mois pour informer l'organisme de leur décision d'être signataire

- Délibération approuvant ou actualisant le PSP (après le 01/01/2015) transmise au préfet de région et de département du siège de l'organisme
- Délibération transmise aux préfets et aux personnes publiques associées. **L'organisme informe les personnes publiques associées** de leur qualité de signataire pour les offices publics de l'habitat qui leur sont rattachés et **de leur possibilité d'être signataires** pour les autres organismes.
- Sinon, simplement associées.
- L'absence de signature d'une PPA ne fait pas obstacle à la signature de la CUS.

## Etapes dans l'élaboration des CUS

// Possibilité de transmettre des précisions sur les enjeux et objectifs de l'Etat //

L'organisme réunit les PPA au moins un mois après la transmission des états des lieux, des orientations stratégiques et des programmes d'actions

- Réunion de présentation et d'échanges

L'organisme propose un projet de CUS avant le 01/01/2018

- Le préfet signataire peut demander toute information relative à l'élaboration du projet de convention et à la réalité de la démarche d'association.

Le CA (ou directoire) de l'organisme d'habitations à loyer modéré adopte le projet de convention et autorise sa signature.

- Travail sur le contenu d'une CUS acceptée par les signataires

→ **SIGNATURE DE LA CUS avant le 01/07/2018  
avec effet rétroactif au 01/01/2018**



# 3 Calendrier

22 juin 2017

---

Séminaire CUS

communication de la feuille de route régionale

31 décembre 2017

---

**B**



Rendu de l'évaluation finale des 1ères CUS et du projet de CUS 2018-2023 par les bailleurs

# 3 Calendrier

22 juin 2017

**Séminaire CUS**

communication de la feuille de route régionale

*Courrier aux organismes concernés et aux EPCI*

Avant le 8 sept 2017



**Nouvelle CUS** : Le bailleur communique aux services de l'Etat et aux PPA : son PSP (ou projet de PSP) + synthèse du PSP

**Bilan CUS 2011-2017** : Le bailleur remplit les indicateurs demandés

31 décembre 2017



**Rendu de l'évaluation finale des 1ères CUS et du projet de CUS 2018-2023 par les bailleurs**

# 3 Calendrier

22 juin 2017

**Séminaire CUS**

communication de la feuille de route régionale

*Courrier aux organismes concernés et aux EPCI*

Avant le 8 sept 2017

**B**

**Nouvelle CUS** : Le bailleur communique aux services de l'Etat et aux PPA : son PSP (ou projet de PSP) + synthèse du PSP

**Bilan CUS 2011-2017** : Le bailleur remplit les indicateurs demandés

Septembre / Nov 2017



**Echanges bailleur / Etat (a minima)** :  
Bilan 1ere CUS / application de la feuille de route régionale / présentation PSP

Association  
« formelle » des  
PPA en parallèle

31 décembre 2017

**B**

**Rendu de l'évaluation finale des 1ères CUS et du projet de CUS 2018-2023 par les bailleurs**

# 3 Calendrier

31 décembre 2017



**Rendu de l'évaluation finale des 1ères CUS et du projet de CUS 2018-2023 par les bailleurs**

1<sup>er</sup> juillet 2018

Signature des CUS

# 3 Calendrier

31 décembre 2017



**Rendu de l'évaluation finale des 1ères CUS et du projet de CUS 2018-2023 par les bailleurs**



Consultation technique  
entre services de l'Etat

Février / Mars 2018



Réunion bailleur / Etat (a minima) :  
échanges sur le projet de CUS

30 avril 2018



Rendu du projet de CUS par le bailleur, adopté par son CA, ou son  
directoire, au préfet de département, prenant en compte les  
échanges Etat + PPA



Avis des services de  
l'Etat

31 mai 2018



Transmission de la CUS par le bailleur, complétée des signatures  
des PPA, au préfet de département

Juin 2018



Transmission par le préfet de département au préfet de région du  
projet de CUS et de la synthèse des avis des territoires concernés

1<sup>er</sup> juillet 2018

Signature des CUS



4

# Cadre régional pour l'évaluation des CUS 2011-2017

## Evaluation des CUS 2011-2017

*// Les services de l'État « référents » sont les mêmes que pour les CUS 2018-2023 //*

### 8 indicateurs retenus pour l'évaluation :

- A1 pour les logements locatifs sociaux financés
- A2 pour les logements locatifs sociaux livrés
- B1 pour les logements foyers financés
- B2 pour les logements foyers livrés
- C4 pour les logements locatifs sociaux rénovés
- F2 pour le nombre d'attributions relevant du PDALPD
- F3 pour le nombre d'attributions relevant du DALO
- F4 pour le nombre d'attributions concernant les sortants d'hébergement

# 4 CUS 2011-2017

22 juin 2017

**Séminaire CUS**

communication de la feuille de route régionale



*Courrier aux organismes concernés avec le tableau des 8 indicateurs à remplir*

Avant le 8 sept 2017

**B**

**Nouvelle CUS** : Le bailleur communique aux services de l'Etat et aux PPA : son PSP (ou projet de PSP) + synthèse du PSP

**Bilan CUS 2011-2017** : Le bailleur remplit les indicateurs demandés

Septembre / Nov 2017



**Echanges bailleur / Etat (a minima)** :  
**Bilan 1ere CUS** / application de la feuille de route régionale / présentation PSP



*Synthèse régionale sur les évaluations quantitatives*

31 décembre 2017

**B**

**Rendu par l'organisme de l'évaluation finale**



5

# Cadre régional pour l'élaboration des CUS 2018-2023

## Elaboration d'un cadre régional par le GT CUS

**Organisation de 3  
GT thématiques**

{ indicateurs rénovation / réhabilitation + PMR  
indicateurs politique patrimoniale / production  
indicateurs politique sociale / attributions

... qui avaient pour mission de :

- A / Proposer des « principes » de définition des objectifs
- B / Définir les sectorisations géographiques pour chaque indicateur
- C / Fixer les indicateurs optionnels à retenir

## A / Définition des objectifs (méthode)

3 méthodes pour définir un cadre commun de définition des objectifs, selon la nature de l'indicateur :

- **Sur les indicateurs faisant référence à un objectif législatif :**  
un objectif qui est celui imposé par la loi, mais des éléments qualitatifs d'appréciation mis en avant
- **Sur les indicateurs où un effort partagé est attendu, et qui peuvent être anticipés :**  
un objectif-cible calculé de la même façon pour tous, mais avec des critères possibles de modulation au cas par cas
- **Sur les indicateurs plus difficilement mesurables ou plus difficiles à anticiper :**  
une progression attendue par rapport à la situation actuelle

## B / Sectorisation géographique parmi...

selon les indicateurs :

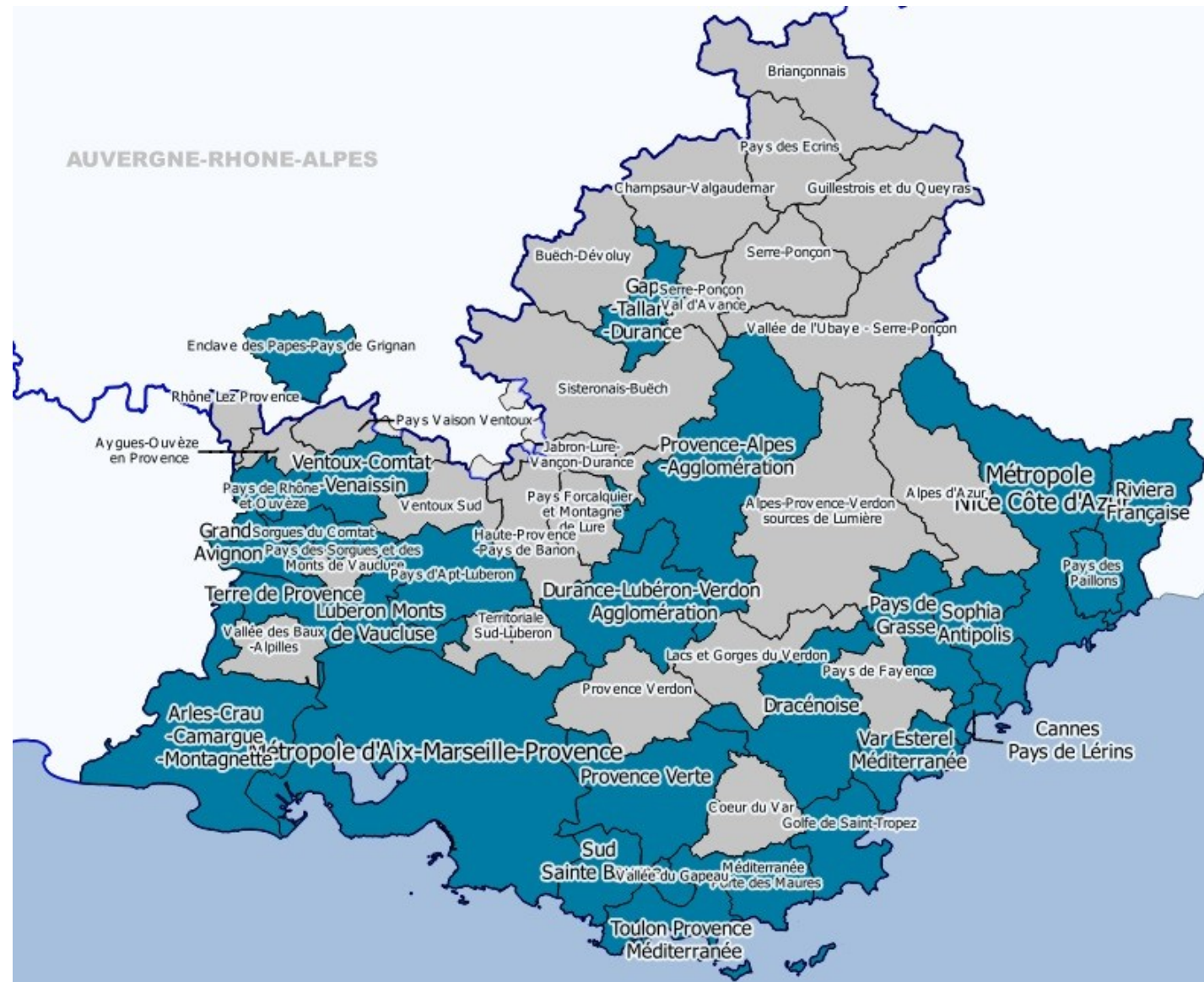
*...la région*

**OU**

*...les départements*

**OU**

*...les EPCI parmi les 27 EPCI tenus de se doter d'un PLH, ou dotés d'un QPV et de la compétence habitat*



## Indicateurs généraux

### 6 indicateurs obligatoires

**PP-1**

**AGREMENTS**

**Nbre de logts locatifs agréés**

[3 - 6 ans]  
PLAI / PLUS / PLS,  
hors QPV, hors RU

**PP-1 bis**

**Mises en service**

**Nbre de logts locatifs mis en service**

[3-6 ans]  
PLAI / PLUS / PLS,  
hors QPV, hors RU

**PP-2**

**RENOVATIONS**

**Part des logements EFG ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique**

[3 - 6 ans]

**PS-1**

**Attributions aux plus modestes**

**Part des attributions (baux signés) hors QPV aux ménages modestes (1er quartile), par an**

**PS-2**

**Attributions aux publics prioritaires**

**Part des attributions aux publics prioritaires, par an avec ventilation hors QPV**

**SR-1**

**ACCESSIBILITE**

**Part des logements accessibles aux PMR, par an**

### 5 indicateurs optionnels

**PP-3**

**Réhabilitations**

**Part des logements réhabilités**

[3 - 6 ans]

**PP-4**

**Commercialisation**

**Part des logements mis en commercialisation**

[3 - 6 ans]

**PP-5**

**Attributions locataires LS**

**Part des attributions aux locataires du parc social par an**

**PS-3**

**Attributions DALO**

**Part des attributions aux locataires du parc social par an**

**G-1**

**VACANCE**

**Taux de vacance commerciale, par an**

## Indicateurs « accession »

### 3 indicateurs obligatoires

**PP-ACC-1**

PSLA → Loc

**Part de PSLA transformés en LS**

[3 - 6 ans]

/ parc de logements en accession  
/ nombre de transferts de propriété

**PS-ACC-1**

Accession aux  
plus modestes

**Part des contrats signés avec ménages  
modestes (plafonds R331-12)**

par an

**PS-ACC-2**

Apport < 10 %

**Part des contrats signés avec  
apport < 10 % du prix de vente**

par an

## Indicateurs « logements-foyers »

### 3 indicateurs obligatoires

**PP-LF-1**

LF agréés

**Nombre de lgts équivalents agréés**  
[3 - 6 ans]

**PP-LF-1 bis**

LF mis en service

**Nombre de lgts équivalents mis en service**  
[3 - 6 ans]

**PP-LF-2**

LF rénovés

**Nombre de lgts équivalents EFG rénovés**  
[3 - 6 ans]

### 1 indicateur optionnel

**PP-LF-3**

LF réhab

**Nombre de logements équivalents réhabilités**  
[3 - 6 ans]

## Volet concerné de la CUS

**1 - Logements locatifs sociaux**

2 - Accession sociale

3 - Logements foyers



## Volet concerné de la CUS

**1 - Logements locatifs sociaux**

2 - Accession sociale

3 - Logements foyers

**Indicateurs  
obligatoires (6)**

Indicateurs  
optionnels (5)

## PP-1 : Lgts sociaux agréés, à 3 et 6 ans

Indicateur PP-1 : Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre du renouvellement urbain, à trois et six ans.

*Indicateur obligatoire*

*à définir à 3 et 6 ans*

*« L'indicateur PP-1 est accompagné d'un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur le descriptif des territoires d'intervention de l'organisme et des zones où il entend se développer, la typologie des logements produits ainsi que son offre de logements en faveur des personnes ayant des besoins spécifiques. »*

## PP-1 : Lgts sociaux agréés, à 3 et 6 ans

Indicateur PP-1 : Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre du renouvellement urbain, à trois et six ans.

*Indicateur obligatoire*

*à définir à 3 et 6 ans*

### 1 / Ventilation par mode de financement : pas de pondération régionale.

Cette répartition sera appréciée au regard des enjeux locaux (indications PLH ; profils de la population / des demandeurs, etc.).

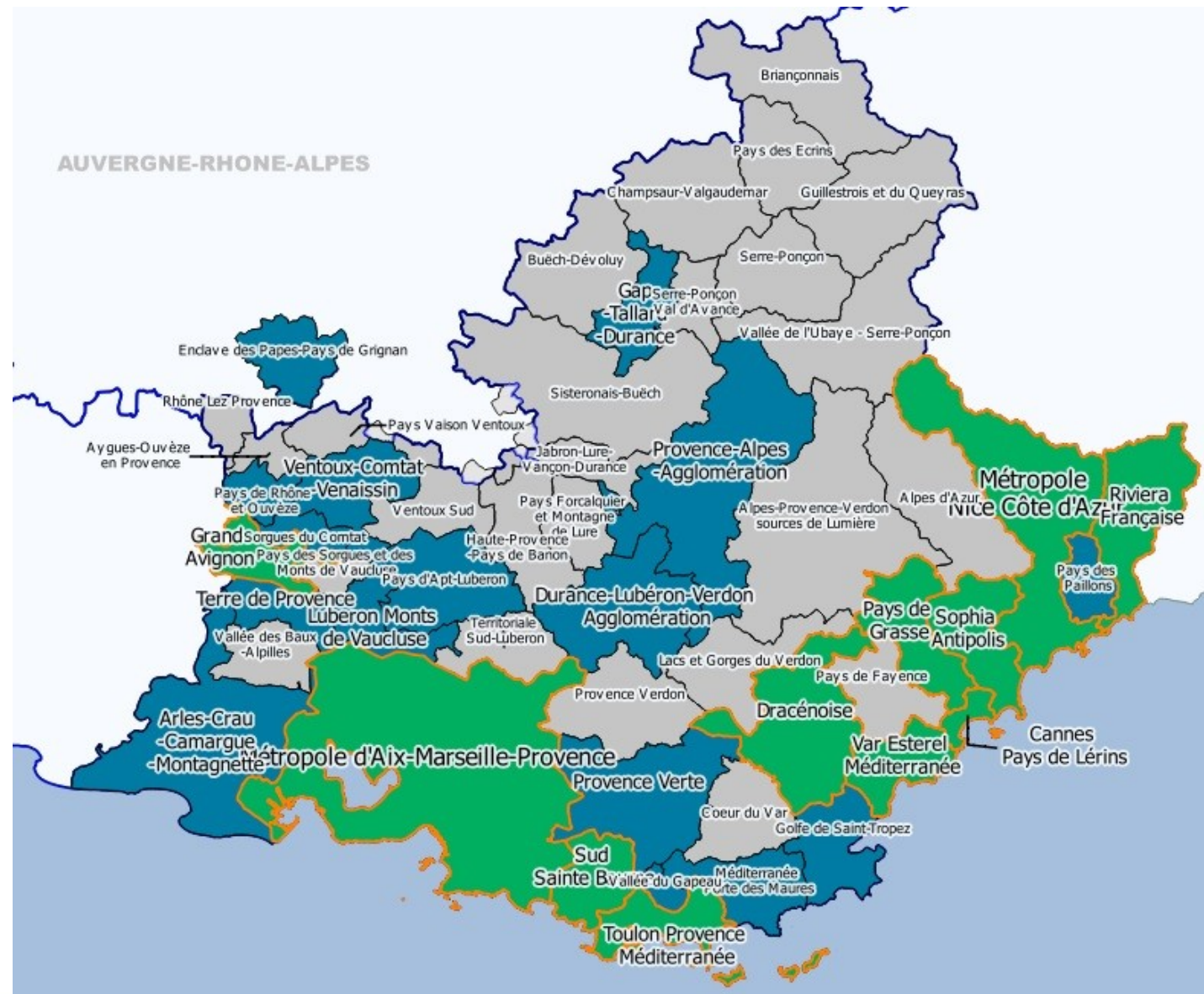
### 2 / Sectorisation géographique :

- Une visibilité suffisante à 3 ans pour définir l'objectif :
  - sur les départements (minima)
  - sur les EPCI concentrant les plus fortes attentes (cf carte suivante)
  - règle supplémentaire : les indicateurs seront définis à l'échelle des EPCI signataires de la CUS
- Un objectif à 6 ans défini à l'échelle départementale, et qui sera défini à l'échelle des EPCI lors du bilan à mi-parcours de la CUS

Quels sont les EPCI où les attentes sont les plus fortes en matière de production de logements sociaux ?

*27 EPCI tenus de se doter d'un PLH, ou dotées d'un QPV et de la compétence habitat*

*11 EPCI dont le retard SRU est supérieur à 5000 LLS ou dont la population est supérieure à 100 000 habitants*

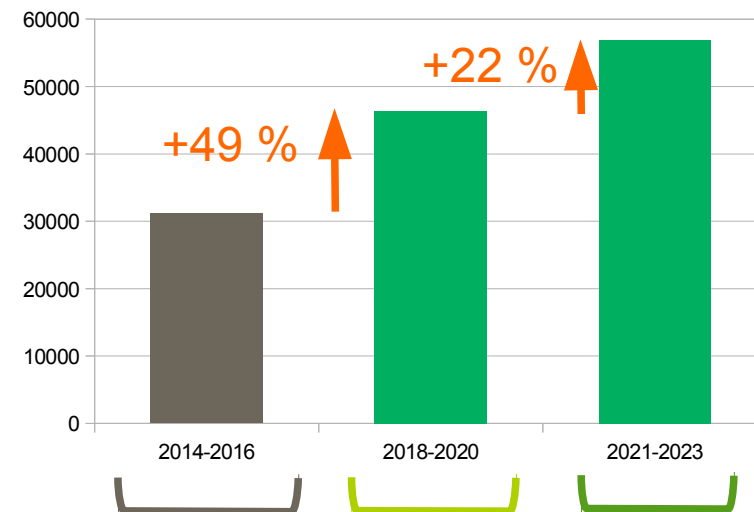
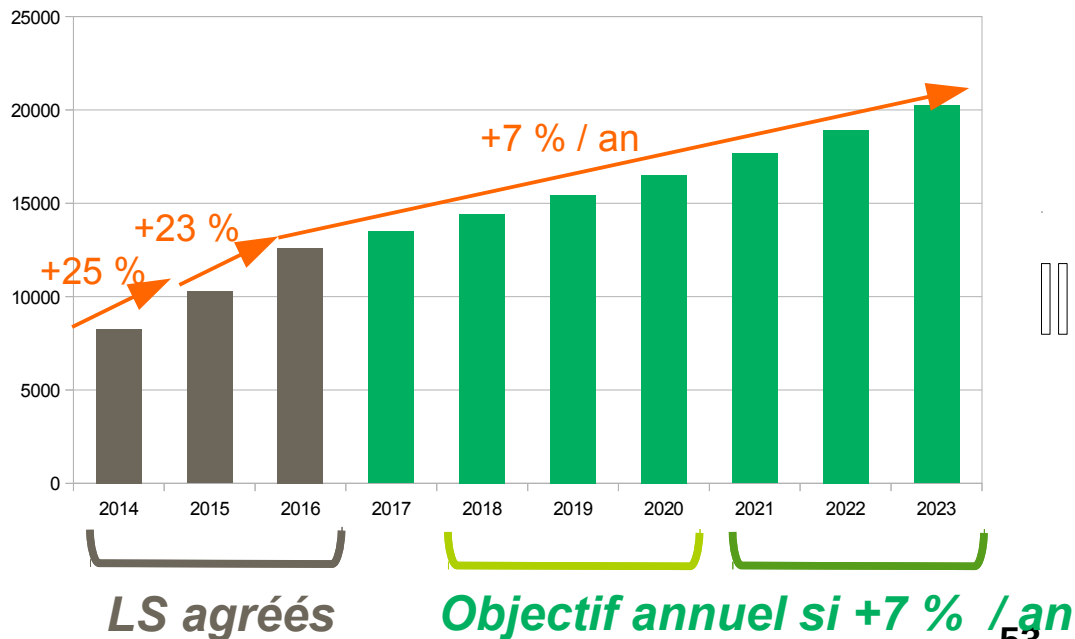


# PP-1 : Lgts sociaux agréés, à 3 et 6 ans

## 3 / Modalités de définition de l'objectif

- **Un objectif-cible calculé de la même façon pour tous les bailleurs**

→ des paliers de progression par rapport aux périodes triennales : un calcul régional, établi sur l'hypothèse d'une progression annuelle de 7 % (cf Obj CRHH 2017), qui se décline à chaque bailleur



# PP-1 : Lgts sociaux agréés, à 3 et 6 ans

## 3 / Modalités de définition de l'objectif

- **Un objectif-cible adapté aux caractéristiques de l'organisme**

→ des adaptations qui devront être justifiées au cas par cas au regard des critères suivants :

- capacités techniques et financières de l'organisme
- autres postes lourds d'investissement pour l'organisme (réhabilitation, etc.)
- stratégie de développement issu du PSP

## PP-1 bis : Lgts sociaux mis en service, à 3 et 6 ans

Indicateur PP-1 bis : Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), mis en service, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre du renouvellement urbain, à trois et six ans.

*Indicateur obligatoire*

*à définir à 3 et 6 ans*

- Les logements sont considérés comme « mis en service » dès lors qu'ils sont recensés dans RPLS.
- Mêmes indications que PP-1 concernant la ventilation et la sectorisation géographique.
- Définition des objectifs : hypothèse de 3 ans entre agréments et mises en services pour l'objectif - cible

Mises en service 2018-2020 = agréments obtenus sur 2015-2017

Mises en service 2021-2023 = agréments projetés sur 2018-2020  
(= PP1 à 3 ans)

- Ajustements possibles (délais constatés plus courts, difficultés à prévoir, etc.)

## PP-2 : Lgts sociaux rénovés, à 3 et 6 ans

Indicateur PP-2 : Nombre de logements rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements de classe énergétique E, F, G, à trois et six ans.

*Indicateur obligatoire  
à définir à 3 et 6 ans*

*« L'indicateur PP-2 est accompagné d'un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur la rénovation des logements de classe énergétique « D ». »*



## PP-2 : Lgts sociaux rénovés, à 3 et 6 ans

Indicateur PP-2 : Nombre de logements rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements de classe énergétique E, F, G, à trois et six ans.

*Indicateur obligatoire*

*à définir à 3 et 6 ans*

1 / Sectorisation géographique : Sur les départements

2 / Modalités de définition de l'objectif :

**Objectif-cible** : rénovation de l'ensemble des logements E, F, G sur la durée de la CUS, à horizon 2023

Un avancement significatif à 3 ans et apprécié au cas par cas

**Modulation de l'objectif-cible (critères qualitatifs)** : appréciation de l'objectif cible en fonction des caractéristiques du parc du bailleur, notamment la part en chauffage électrique et la part du patrimoine en diffus et en copropriété.

Pour l'évaluation, l'organisme tiendra compte de ses données les plus fiables sur son parc (DPE, audit énergétique s'il existe, etc.).

# PS-1 : Part des attributions hors QPV aux ménages modestes

Indicateur PS-1 : Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.

*Indicateur obligatoire  
à définir annuellement*

*« L'indicateur PS-1 est accompagné de données chiffrées portant sur les refus des ménages. »*

# PS-1 : Part des attributions hors QPV aux ménages modestes

Indicateur PS-1 : Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.

*Indicateur obligatoire*

*à définir annuellement*

**1 / Sectorisation géographique** : Sur les départements et décliné sur les EPCI tenus de se doter d'un PLH, ou ayant la compétence habitat et dotés d'un QPV

**2 / Modalités de définition de l'objectif** : référence loi EC

- Application de l'objectif de 25 % fixé dans la loi égalité et citoyenneté
- clause de substitution : ce taux est remplacé par l'objectif défini dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution (CIA) dès lors que celle-ci existe

**3 / Conditions de mise en oeuvre** : partenariat amont avec l'ensemble des réservataires et travailleurs sociaux, mise à jour régulière des systèmes d'information (SNE, RPLS)

# PS-2 : Part des attributions aux publics prioritaires

Indicateur PS-2 : Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

*Indicateur obligatoire*

*à définir annuellement*

NB : modification entre projet de décret travaillé dans les GT thématiques, et le décret effectivement publié le 9 mai 2017

→ *suppression de « suivies de baux signés »*

# PS-2 : Part des attributions aux publics prioritaires

Indicateur PS-2 : Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

*Indicateur obligatoire  
à définir annuellement*

**1 / Sectorisation géographique** : Sur les départements et décliné sur les EPCI tenus de se doter d'un PLH, ou ayant la compétence habitat et dotés d'un QPV

**2 / Modalités de définition de l'objectif** : objectif de 25 % fixé dans la loi

**3 / Ventilation hors QPV** : Pas de règle proposée au niveau régional  
Elle sera évaluée au regard des enjeux locaux

# SR-1 : Part des logements accessibles aux PMR

Indicateur SR-1 : Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.

*Indicateur obligatoire  
à définir annuellement*

*« L'indicateur SR-1 est accompagné d'un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur le diagnostic réalisé par l'organisme sur l'**adaptation de son patrimoine à la perte d'autonomie** liée à l'âge ou au handicap et les **procédures mises en oeuvre** pour y répondre.. »*

# SR-1 : Part des logements accessibles aux PMR

Indicateur SR-1 : Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.

*Indicateur obligatoire  
à définir annuellement*

**1 / Sectorisation géographique** : Sur les départements

**2 / Modalités de définition de l'objectif** : objectif apprécié au regard de la **progression** proposée

Une prise en compte des éléments qualitatifs de mise en œuvre (démarches et procédures engagées ou projetées)

**3 / Conditions de mise en œuvre** : Connaissance sur l'accessibilité du parc de l'organisme à développer et à partager  
+ effort attendu de la part des autres acteurs (Cf. accessibilité depuis la rue)

## Volet concerné de la CUS

**1 - Logements locatifs sociaux**

2 - Accession sociale

3 - Logements foyers

Indicateurs  
obligatoires (6)

**Indicateurs  
optionnels (5)**



## PP-3 : Lgts sociaux réhabilités, à 3 et 6 ans

Indicateur PP-3 : Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.

*Indicateur optionnel*

*à définir à 3 et 6 ans*

### NON RETENU

Un développement qualitatif sur les enjeux et perspectives de réhabilitation au sein du parc de l'organisme est toutefois attendu dans l'état des lieux et les orientations stratégiques de la CUS.

## PP-4 : Part des lgts mis en commercialisation

Indicateur PP-4 : Nombre de logement mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.

*Indicateur optionnel*

*à définir à 3 et 6 ans*

### NON RETENU

Un développement qualitatif sur les enjeux et perspectives de la commercialisation au sein du parc de l'organisme est toutefois attendu dans le volet politique patrimoniale de la CUS.

## PP-5 : Part des attributions aux locataires du parc social

Indicateur PP-5 : Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.

*Indicateur optionnel  
à définir annuellement*

### NON RETENU

Un développement qualitatif sur les enjeux et perspectives des attributions internes au sein du parc de l'organisme (ou entre organismes) est toutefois attendu dans le volet politique patrimoniale de la CUS.

## PS-3 : Part des attributions aux publics DALO

Indicateur PS-3 : Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

*Indicateur optionnel*

*à définir annuellement*

NB : modification entre projet de décret travaillé dans les GT thématiques, et le décret effectivement publié le 9 mai 2017

→ *suppression de « suivies de baux signés »*

# PS-3 : Part des attributions aux publics DALO

Indicateur PS-3 : Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

*Indicateur optionnel*

*à définir annuellement*

## RETENU

**1 / Sectorisation géographique** : Sur les départements à enjeux :  
Alpes-Maritimes, Bouches-du-Rhône, Var, Vaucluse

**2 / Modalités de définition de l'objectif** : objectif apprécié localement au regard de la **progression** proposée sur la part des attributions destinées aux publics DALO (et qui tient compte des efforts précédents de l'organisme)

**3 / Critères qualitatifs** : les modalités de réalisation de l'objectif seront appréciées localement.  
Conditions de réussite qui reposent sur la qualité du partenariat entre réservataires.

## G-1 : Taux de vacance, par an

Indicateur G-1 : Taux de vacance commerciale supérieure à trois mois, par année.

*Indicateur optionnel*

*à définir annuellement*

### NON RETENU

Un développement qualitatif sur les enjeux et perspectives de la vacance commerciale au sein du parc de l'organisme est toutefois attendu dans le volet politique patrimoniale de la CUS.

## Volet concerné de la CUS

1 - Logements locatifs sociaux

**2 - Accession sociale**

3 - Logements foyers

**Indicateurs  
obligatoires (3)**

## PP-ACC-1

PSLA → Loc

# PP-ACC-1 : Lgts agréés transformés en LLS

Indicateur PP-ACC-1 : Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R.331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logement en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.

*Indicateur obligatoire*

*à définir à 3 et 6 ans*

## PS-ACC-1

Accession aux plus modestes

# PS-ACC-1 : Contrats signés avec des ménages modestes

Indicateur PS-ACC-1 : Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.

*Indicateur obligatoire*

*à définir annuellement*

## PS-ACC-2

Apport < 10 %

# PS-ACC-2 : Contrats signés avec des ménages dont l'apport personnel est < 10 %

Indicateur PS-ACC-2 : Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont l'apport personnel ne dépasse pas 10 % du prix de vente.

*Indicateur obligatoire*

*à définir annuellement*



**PP-ACC-1**

PSLA → Loc

**PS-ACC-1**

Accession aux  
plus modestes

**PS-ACC-2**

Apport < 10 %

**1 / Sectorisation géographique** : Sur les départements

**2 / Modalités de définition de l'objectif** :

**Pas d'indication régionale**

La définition et les modalités de réalisation de l'objectif seront appréciées localement

## Volet concerné de la CUS

1 - Logements locatifs sociaux

2 - Accession sociale

**3 - Logements foyers**

**Indicateurs  
obligatoires (3)**

Indicateur  
optionnel (1)

## PP-LF-1

LF agréés

### PP-LF-1 : Logements foyers agréés

Indicateur PP-LF-1 : Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.

*Indicateur obligatoire à définir à 3 et 6 ans au département*

## PP-LF-1 bis

LF mis en service

### PP-LF-1 bis : Logements foyers mis en service

Indicateur PP-LF-1 bis : Nombre de logements équivalents mis en service, à trois et six ans.

*Indicateur obligatoire à définir à 3 et 6 ans au département*

## PP-LF-2

LF rénovés

### PP-LF-2 : Logements foyers E, F, G rénovés

Indicateur PP-LF-2 : Nombre de logements équivalents rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009- 967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements équivalents de classe énergétique E, F, G, à trois et six ans.

*Indicateur obligatoire à définir à 3 et 6 ans au département*

**PP-LF-1**  
LF agréés

**PP-LF-1 bis**  
LF mis en service

**PP-LF-2**  
LF rénovés

1 / Modalités de définition de l'objectif :

**Pas d'indication régionale**

La définition et les modalités de réalisation de l'objectif seront appréciées localement

## PP-LF-3 : Logements foyers réhabilités

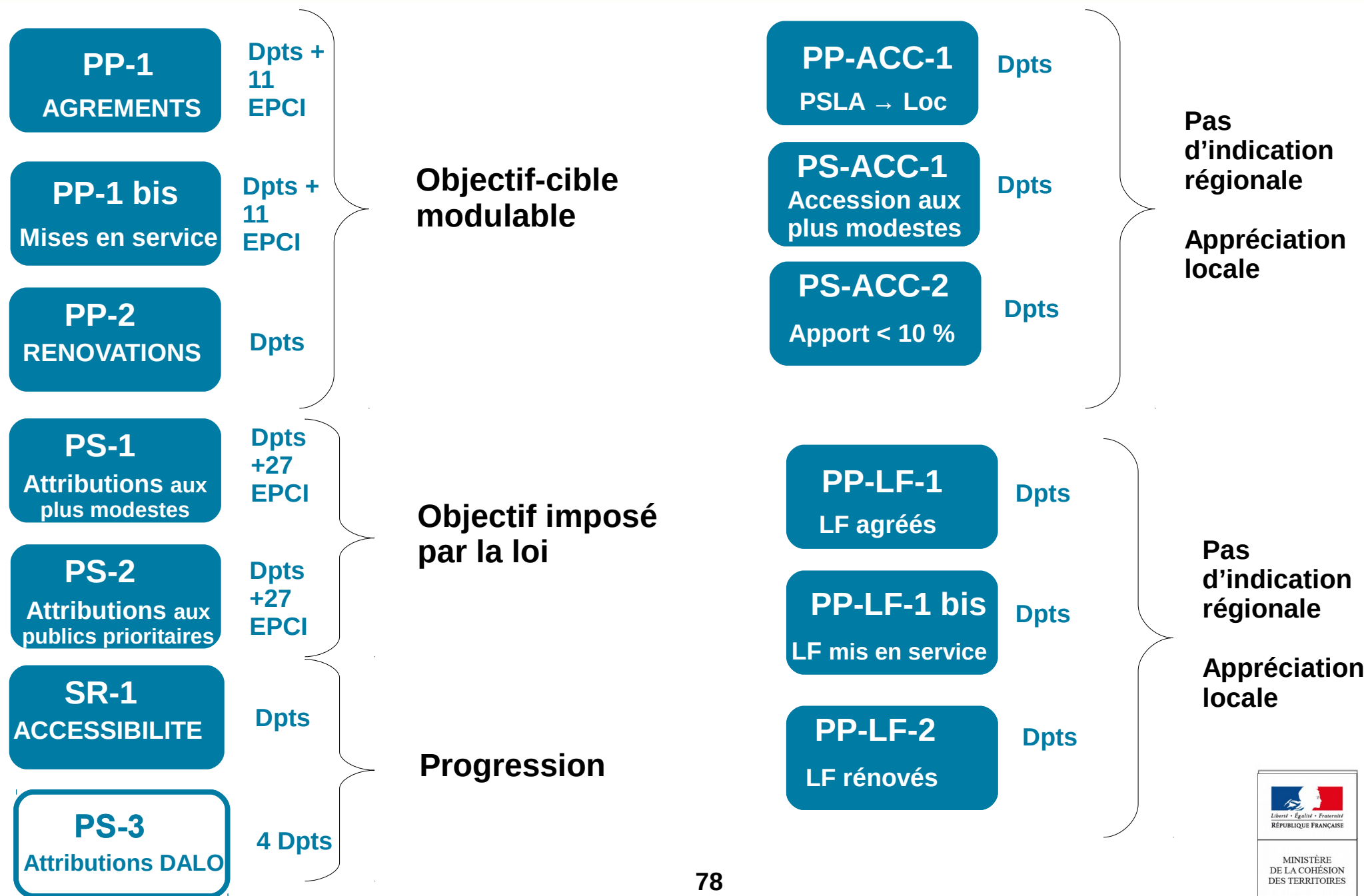
Indicateur PP-LF-3 : Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, à trois et six ans.

*Indicateur optionnel  
à définir à 3 et 6 ans  
au département*

### NON RETENU

Un développement qualitatif est toutefois attendu dans l'état des lieux et les orientations stratégiques de l'organisme concernant la politique de réhabilitation du parc.

# SYNTHESE



**Merci  
de votre  
attention**

[Infocus.paca@developpement-durable.gouv.fr](mailto:Infocus.paca@developpement-durable.gouv.fr)