

Feuille de route pour les CONVENTIONS d'UTILITE SOCIALE des organismes de logements sociaux de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

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



Préambule

Le présent document présente les éléments de cadrage régionaux en vue du bilan des conventions d'utilité sociale 2011-2017 et de l'élaboration des conventions d'utilité sociale 2018-2023.

Cette feuille de route régionale est destinée à l'ensemble des acteurs concernés par les conventions d'utilité sociale en PACA, notamment les organismes de logements sociaux ayant leur siège social en PACA, les services départementaux de l'Etat et les collectivités pouvant être signataires des CUS.

Les indications concernant les engagements chiffrés des CUS sont issues d'un travail de concertation avec des représentants des organismes de logements sociaux, des collectivités, des DDT(M) et des DDCS. La DREAL PACA tient à remercier l'ensemble des acteurs qui ont participé à cette réflexion collective, et tout particulièrement l'AR Hlm PACA & Corse qui a fortement contribué au succès de cette démarche régionale.

Rédaction : Brigitte Vautrin et Luc Petitpain, Service Energie Logement de DREAL PACA
Contact : infocus.PACA@developpement-durable.gouv.fr

SOMMAIRE

A_ Contexte et périmètre de la feuille de route	5
B_ Enjeux et priorités autour des CUS	9
C_ Note d'enjeux portés par l'Etat à l'échelle régionale	10
D_ Processus et calendrier régional	15
E_ Cadre régional pour l'évaluation des CUS 2011-2017	20
F_ Cadre régional pour l'élaboration des CUS 2018-2023	22
G_ Annexes	36

A_ Contexte et périmètre de la feuille de route

A-1 / Contexte législatif et réglementaire

* La loi de « Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion »

Les conventions d'utilité sociale (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).

Elles concernent :

- les offices publics de l'habitat (OPH) ;
- les entreprises sociales de l'habitat (ESH : sociétés anonymes et fondations d'habitation à loyer modéré (HLM)) ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif HLM (COOP) ;
- les sociétés d'économie mixte (SEM), pour les logements conventionnés à l'APL.

(Le mot « organisme », utilisé dans cette feuille de route, désignera l'ensemble de ces structures).

Les CUS sont signées, « au nom de l'État, par le préfet de la région dans laquelle se situe le siège social de l'organisme d'habitations à loyer modéré concerné, sur proposition du préfet du département dans le quel est situé le siège social de l'organisme, après avis, le cas échéant, du ou des autres préfets des autres départements concernés ».

Établies sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), ces conventions définissent pour chaque organisme, et 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. En outre, elles permettent de qualifier l'action des organismes de logements sociaux de « service d'intérêt économique général », au sens du droit communautaire.

En 2011, la mobilisation des organismes de logements sociaux, des collectivités locales et des services de l'État s'est conclue par la signature de 47 CUS par le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. L'article R445-2-8 du code de la construction et de l'habitation prévoyait pour ces conventions une évaluation bisannuelle.

* La loi « Egalité et Citoyenneté »

Les engagements des CUS, qui portaient sur la période 2011-2016 ont été prorogés jusqu'au 31 décembre 2017 par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (les engagements valables pour 2017 sont ceux inscrits initialement pour 2016). Cette loi prévoit également le renouvellement de ces conventions et fait évoluer le cadre réglementaire de leur élaboration. En termes de calendrier, la loi prévoit que l'organisme transmette aux services de l'État un projet de CUS avant le 1^{er} janvier 2018 et qu'une signature intervienne avant le 1^{er} juillet 2018, avec effet rétroactif des engagements au 1^{er} janvier 2018.

Le décret n°2017-922 du 9 mai 2017 réduit considérablement le nombre d'engagements pour les nouvelles CUS :

- six indicateurs obligatoires et cinq optionnels pour l'activité liée aux logements locatifs sociaux ;
- trois indicateurs obligatoires pour l'activité liée aux logements en accession sociale ;
- trois indicateurs obligatoire et un optionnel pour l'activité liée aux logements foyers.

Il donne au préfet signataire de la CUS le choix des indicateurs optionnels à retenir et la compétence de la territorialisation de l'ensemble ces indicateurs (échelle à laquelle devront être définis ces indicateurs, selon les différentes possibilités offertes par les textes).

Portant sur la période 2018-2023, cette seconde génération de CUS devra faire l'objet d'une évaluation à trois ans et au terme de la convention. A l'initiative de l'organisme, elle peut faire l'objet d'un avenant pour introduire la Nouvelle Politique de Loyer (NPL), qui s'applique jusqu'à la fin de la CUS. La NPL est facultative et s'applique à compter du 1^{er} janvier qui suit la signature de la convention ou de l'avenant, et au plus tôt à partir du 1^{er} janvier 2019.

Enfin, un élément essentiel pour cette seconde génération de CUS est l'association des collectivités. Obligatoirement signataires des CUS des OPH qui leur sont rattachés, les personnes publiques associées¹ peuvent être signataires des CUS des organismes ayant du patrimoine sur leur territoire.

A-2 / Organismes concernés en PACA

Cinquante organismes qui ont leur siège social en PACA sont concernés par une CUS « ordinaire », portant sur leur activité liée aux logements locatifs sociaux mais pouvant intégrer un volet sur l'accession sociale ou les logements-foyers :

Dpt (siège de l'organisme)	Nom de l'organisme	Statut
04	Habitations de Haute Provence (H2P)	ESH
05	OPH des Hautes-Alpes	OPH
06	OPH Côte d'Azur Habitat	OPH
06	OPH Cannes et Pays de Lérins	OPH
06	SA HLM Le Logis Familial	ESH
06	SA HLM Le Nouveau Logis Azur	ESH
06	SAIEM Habitat 06	SEM
06	SEM de Vence	SEM
06	SACEM d'Antibes-Juan-les-Pins	SEM
06	SAIEM de Saint-Jean-Cap-Ferrat	SEM
06	SEM vallaurienne (SEMIVAL)	SEM
06	Société cannoise de construction et d'aménagement	SEM
06	Poste Habitat Provence	COOP
13	Habitat Marseille Provence	OPH
13	13 Habitat	OPH
13	Pays d'Aix Habitat	OPH
13	SA HLM Le Nouveau Logis Provençal	ESH
13	SA HLM Logis Méditerranée	ESH
13	SA HLM Famille et Provence	ESH
13	Domicil (ex Domicil +SNHM + Phocéenne)	ESH
13	Erilia	ESH
13	SA HLM Immobilière Méditerranée	ESH
13	SA HLM Logirem	ESH
13	SA HLM Française des habitations économiques	ESH
13	LOGEO Méditerranée	ESH

1 Les personnes publiques associées sont les départements et les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou dotés de la compétence habitat et d'un QPV (voir chapitre D de la présente feuille de route)

Dpt (siège de l'organisme)	Nom de l'organisme	Statut
13	SAEM Marseille habitat	SEM
13	Ouest Provence Habitat (SAIEM d'Istres)	SEM
13	Société de gestion immobilière de la ville de Marseille	SEM
13	SA de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix-en-Provence (SACOGIVA)	SEM
13	SAEM de la ville de Mallemort	SEM
13	SAIEM de la ville de Salon-de-Provence (SEMISAP)	SEM
13	SIEM de la ville de Martigues (SEMIVIM)	SEM
13	SAEM du Pays d'Arles	SEM
13	La Maison Familiale de Provence	COOP
83	Var Habitat	OPH
83	Toulon Habitat Méditerranée	OPH
83	Terres du Sud Habitat (OPH de la Seyne-sur-Mer)	OPH
83	SA HLM Prolétazur	ESH
83	SA HLM Logis Familial Varois	ESH
83	SAEM de la Londe-les-Maures	SEM
83	SAEM gardéenne (SAGEM)	SEM
83	SAIEM de construction de Draguignan	SEM
83	SAEM de la ville de Grimaud (SEGRIM)	SEM
83	SEM d'expansion de La Valette-du-Var	SEM
84	Mistral Habitat (OPH du Vaucluse)	OPH
84	Grand Avignon Résidences (OPH d'Avignon)	OPH
84	SAEM immobilière et d'aménagement de la ville de Bollène et de la région (SEMIB +)	SEM
84	SEM de Sorgues (SEMIS)	SEM
84	AXEDIA	COOP
84	Grand Delta Habitat	COOP

Six organismes sont concernés par une « CUS accession », uniquement sur leur activité d'accession sociale :

Dpt (siège de l'organisme)	Nom de l'organisme	Statut
4	SCP d'Hlm des Alpes-de-Haute-Provence	COOP
6	SCIC d'Hlm Gambetta PACA	COOP
13	Arcansud	COOP
13	Soleil Logis	COOP
13	Foyer de Provence	COOP
83	SCP Azur Habitat	COOP

Il n'y a pas d'organisme ayant son siège social en PACA qui soit exclusivement concerné par une CUS spécifique sur les logements-foyers.

A-3 / Une initiative partenariale régionale

* Un groupe de travail pour une réflexion collective autour des CUS

En partenariat avec l'Association Régionale des organismes Hlm de PACA & Corse, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de PACA (DREAL) a mis en place un groupe de travail qui avait pour missions de définir une méthodologie à l'échelle régionale pour l'élaboration des CUS 2018-2023. Ce groupe de travail a réuni des représentants de l'État (DREAL, DDTm et DCCS), des collectivités (Région, Départements et EPCI) et des organismes de logements sociaux.

Deux séances plénières ont été organisées les 29 mars et 31 mai 2017, réunissant chacune plus de 50 participants. A ces deux réunions se sont ajoutés trois groupes de travail thématiques qui ont travaillé à la définition de règles régionales de définition des engagements des CUS, aux indicateurs optionnels susceptibles d'être retenus, et à la segmentation géographique de chaque indicateur.

Ces groupes de travail thématiques ont porté sur les indicateurs relatifs à :

- la politique de rénovation-réhabilitation et accessibilité PMR des organismes (25 avril 2017) ;
- la politique patrimoniale des organismes (5 mai 2017) ;
- la politique sociale des organismes (9 mai 2017).



Ces cinq rencontres ont permis d'aboutir à une feuille de route régionale, proposant une méthode et un cadrage régional pour l'élaboration des CUS 2018-2023 qui ont été soumis à l'arbitrage du préfet de région PACA.

La publication officielle de cette feuille de route se fera par le préfet de région, à l'occasion d'un séminaire programmé le 22 juin 2017 en préfecture.

* Un bulletin d'informations dédié aux conventions d'utilité sociale en PACA

En complément des réunions qui ont associé les organismes de logements sociaux et les collectivités à la construction de la feuille de route régionale, la DREAL PACA et l'ARHlm PACA & Corse ont mis en place un bulletin d'informations intitulé « L'infoCUS en PACA » pour communiquer sur l'actualité réglementaire, les conclusions des groupes de travail et les événements liés à la démarche régionale. Ce bulletin d'info perdurera jusqu'à la signature des CUS au 1^{er} juillet 2018. Ils sont disponibles sur le site internet de la DREAL PACA.

B _ Enjeux et priorités autour des CUS

B-1 / Pour un dialogue Etat-Organisme transparent et constructif

L'élaboration de la nouvelle génération de conventions d'utilité sociale doit être le lieu d'un échange transparent et constructif entre services de l'Etat et organismes de logements sociaux. Pour les services de l'Etat, il s'agit de mieux comprendre la stratégie de l'organisme en termes de déploiement, ses priorités liées aux caractéristiques de son parc et à la stratégie de l'entreprise, ses limites concernant ses capacités d'investissement. Ceci lui permet d'avoir une vision qui va au-delà du « coup par coup » de la programmation, avec une dimension stratégique et sur le moyen terme.

Pour l'organisme, ces échanges avec les services de l'Etat lui donne la portée des enjeux régionaux et locaux qui doivent être pris en compte, les orientations des politiques publiques en matière de logements sociaux, les priorités territoriales au regard des exigences réglementaires et des besoins locaux.

Ces échanges, qui doivent également inclure l'association des collectivités, permettront à travers la CUS de concilier un projet d'entreprise, celui de l'organisme, avec un projet de territoire porté par les politiques publiques.

B-2 / Vers une implication plus forte des collectivités

Le nouveau cadre introduit par la loi égalité et citoyenneté accorde un rôle bien plus important pour cette deuxième génération de CUS aux départements et aux EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV, en tant que « personnes publiques associées ».

Chaque organisme est tenu d'associer ces collectivités dès lors qu'elles sont concernées par son patrimoine (les modalités d'association sont développées dans le chapitre D). L'Etat peut à tout moment demander à vérifier la réalité de la démarche d'association auprès des organismes (accusés de réception des courriers, des envois de documents et des convocations, compte-rendus officiels des réunions d'association).

Au-delà de cette association, ces collectivités ont la possibilité d'être signataires de la CUS. Cette forme d'engagement est particulièrement encouragée, car elle permet de conforter le contenu de la CUS par une adhésion politique locale.

C _ Note d'enjeux portés par l'Etat à l'échelle régionale

La situation du logement en Provence-Alpes-Côte d'Azur est particulièrement critique. D'un point de vue quantitatif, l'offre de logements ne suffit pas à répondre aux besoins, remettant en cause l'attractivité régionale. Les mises en chantier se situent ces dernières années autour des 25 000 logements / an, et malgré une progression récente, la barre d'un besoin annuel de 36 000 logements estimé par une étude INSEE de 2014 est loin d'être atteinte.

Ce déficit se cumule avec une inadéquation de l'offre et de la demande. Les prix des marchés immobiliers sont déconnectés des capacités financières des ménages, dans une région qui se situe au 3^e rang national sur le plan du chômage et de la pauvreté. Trois quarts des ménages sont éligibles au logement social alors que celui-ci représente 13 % du parc en PACA, et les offres du marché libre atteignent, notamment sur le littoral, des prix inaccessibles aux ménages modestes.

Outre un taux d'effort dans le budget des ménages particulièrement important sur les territoires tendus, la situation de mal logement est également liée à des problématiques de surpeuplement et d'insalubrité, de précarité énergétique. Une méthodologie en cours d'expérimentation en région PACA sur la territorialisation des besoins en logements estime que le mal logement représente environ un tiers des besoins régionaux en logements, en ne prenant en compte que les situations les plus urgentes (les deux autres tiers proviennent des besoins « en flux », liées notamment aux migrations et au desserrement des ménages).

Aussi, face à cette situation, les attentes envers le logement social sont grandes, tout autant sur le plan quantitatif que qualitatif (qualité des logements, adéquation aux besoins).

Les enjeux portés par l'Etat à l'échelle régionale sont rappelés ci-dessous, et devront être pris en compte dans l'élaboration des conventions d'utilité sociale. Ils pourront être complétés, le cas échéant, par une note d'enjeux à l'échelle départementale.

C-1/ Quelles attentes sur la production de logements sociaux ?

* Un objectif réglementaire : l'application de l'article 55 de la loi SRU en PACA

La région PACA est généralement citée parmi les régions les plus déficitaires en logements sociaux. L'évaluation du bilan triennal 2011-2013 avait conduit à la carence de 88 communes : un record à l'échelle nationale, qui comptabilisait un total de 218 communes carencées.

Les attentes en matière de logements sociaux se sont renforcées avec la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, qui a modifié les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) et notamment son article 55. Cette loi augmente le taux de réalisation de logements locatifs sociaux de 20 à 25 %, soumet de nouvelles communes dites « isolées » à l'obligation de 20%, et impose le respect de ses obligations au plus tard en 2025.

Le retard pris par de nombreuses communes en PACA avant la promulgation de cette loi les met aujourd'hui dans une posture difficile pour rattraper l'ampleur du déficit. De fait, selon les chiffres de 2017, ce ne sont pas moins de 170 000 logements sociaux qu'il faudrait produire en PACA, dans les hypothèses les plus basses, pour espérer atteindre l'objectif attendu pour 2025.

Ce contexte législatif a renforcé les objectifs triennaux de production assignés aux 166 communes déficitaires concernées par la loi SRU au 1^{er} janvier 2014. L'objectif global de production pour ces communes de PACA sur la période 2014-2016 est de plus de 48 000 logements locatifs sociaux au lieu de moins de 20 000 pour le bilan 2011-2013.

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 prévoit de nouvelles modalités d'exemption pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, ce qui pourrait ainsi faire changer le périmètre des communes déficitaires concernées.

Sans pour autant imposer une déclinaison directe des objectifs « SRU » dans les engagements chiffrés des conventions d'utilité sociale, les organismes de logements sociaux de la région devront néanmoins intégrer le retard accumulé sur certains territoires et prioriser leurs actions en conséquence.

*** Les contrats de mixité sociale**

Afin de favoriser le développement de l'offre de logements sociaux dans les communes déficitaires, et contribuer à l'effort de solidarité nationale, l'instruction du gouvernement du 30 juin 2015, relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU a proposé des outils mobilisables par les communes, les EPCI, les établissements publics fonciers, les organismes de logements sociaux et les services de l'État. Cette instruction demande notamment aux préfets de région et de département de proposer aux communes de rentrer dans une démarche partenariale au travers un contrat de mixité sociale (CMS). Les CMS permettent de mettre en place une stratégie foncière et d'urbanisme avec des engagements programmés et opérationnels pour répondre au besoin en logements sociaux.

Ces dispositions ont permis d'instaurer une nouvelle dynamique dans la région : depuis février 2016, 59 communes ont signé un contrat de mixité sociale en PACA. Trois quarts de la population régionale se concentre dans les périmètres des territoires couverts par un PLH exécutoire regroupant environ le tiers des communes de la région.

Les organismes pourront s'appuyer sur les éléments issus des contrats de mixité sociale pour orienter leurs conventions d'utilité sociale.

*** Les objectifs de programmation de logements dans les PLH**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) formalise et définit les orientations des politiques locales de l'habitat sur le territoire d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) pour une durée de six ans. Il fixe notamment des objectifs de production de logements, et notamment de logements sociaux.

En région PACA 25 EPCI sont tenus de se doter d'un PLH, et deux EPCI souhaitent engager une démarche volontaire. La liste des PLH et leur état d'avancement sont détaillés en annexe.

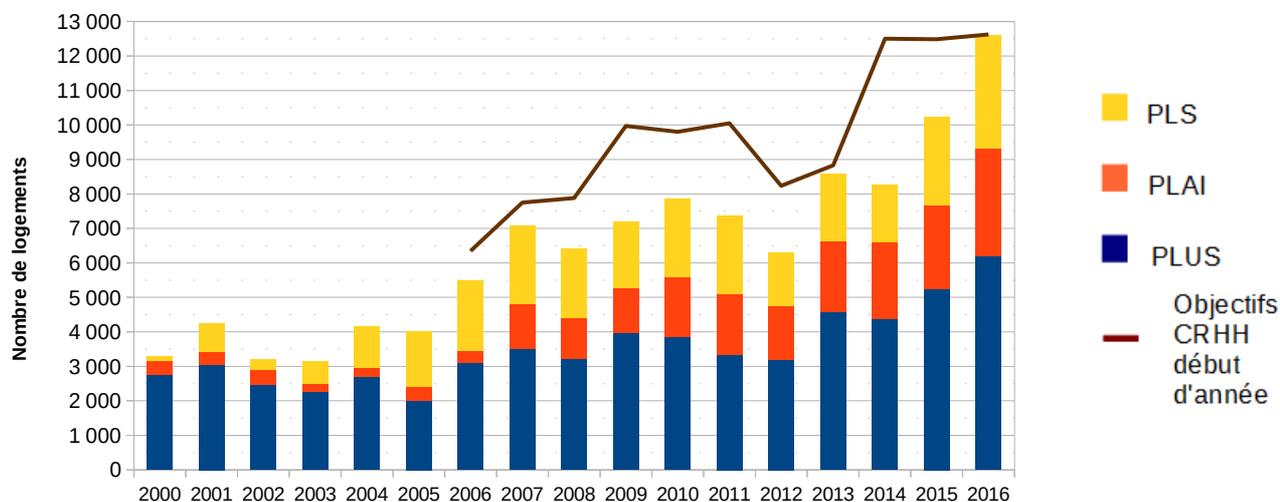
Les intercommunalités dotées d'un PLH exécutoire ont engagé des révisions ou modifications de leur document, ou ont redéfini leurs objectifs au moment de leur bilan à mi-parcours, leur permettant de se mettre en conformité :

- avec la loi du 18 janvier 2013 relative, notamment, au renforcement des obligations de production de logement social ;
- avec l'adoption des nouveaux schémas départementaux de coopération intercommunale au 1er janvier 2014 ;
- avec la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové qui a élargi les actions à mener en vue de l'amélioration et la réhabilitation du parc existant, notamment à destination des copropriétés dégradées ou en difficultés.

Les conventions d'utilité sociale des organismes de logements sociaux devront prendre en compte les prescriptions des PLH, notamment dans leurs engagements devant être déclinés à l'échelle intercommunale. L'articulation entre les projets de territoires des collectivités (PLH) et la stratégie de l'organisme pourront faire l'objet d'échanges dans le cadre du dispositif d'association prévu par la CUS.

* L'augmentation de la production et les objectifs régionaux à venir

Le nombre d'agrèments de logements sociaux à l'échelle régionale a considérablement progressé (8 275 en 2014 ; 10 262 en 2015), atteignant le chiffre record de 12 602 agrèments en 2016. L'effort global des 88 communes carencées au titre du bilan 2011-2013 a été particulièrement significatif (augmentation des agrèments de 102 % entre 2014 et 2015).



Le retard n'est pour autant pas rattrapé et la production de logements sociaux doit aujourd'hui s'amplifier davantage pour répondre aux objectifs réglementaires.

Le CRHH a proposé pour l'année 2017 un objectif régional de 13 500 logements locatifs sociaux agréés. Ce chiffre correspond à un calcul par territoire de gestion basé sur une progression de +15 % (par rapport à 2016) plafonnée à l'estimation SRU 2017. Globalement, à l'échelle régionale, cet objectif 2017 correspond à une augmentation de 7 % par rapport à la production 2016.

Les indications de cette feuille de route reprennent cette progression annuelle de 7 % dans l'objectif-cible des indicateurs de production pour chaque organisme de logements sociaux, tout en permettant une modulation individuelle selon certains critères.

C-2 / Quelles priorités en matière de politique sociale ?

* Les PDALHPD en PACA

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) vise à la mise en œuvre du droit au logement. C'est un dispositif de planification qui définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et hébergement des personnes et des familles éprouvant des difficultés sociales et économiques particulières, personnes prioritaires mentionnées à l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation. Les diagnostics partagés établis pour l'élaboration des PDALHPD permettent de déterminer les besoins des publics des PDALHPD qui alimenteront la programmation des différents dispositifs de la politique de l'habitat et du logement, notamment les PDH et les PLH.

A ce jour, 5 PDALHPD ont été mis en œuvre sur la région PACA, dans les Bouches-du-Rhône, le Vaucluse, le Var, les Alpes-Maritimes et les Hautes-Alpes. Le PDALHPD des Alpes-de-Haute-Provence, en cours de finalisation, devrait être adopté avant fin 2017.

Les conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux devront prendre en compte les diagnostics et mesures issus des PDALHPD, et apporter des éléments de réponse aux enjeux identifiés.

*** Des objectifs en matière d'attribution imposés par la loi égalité et citoyenneté**

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 vise à ré-équilibrer les attributions de logements sociaux dans les différents types de territoires. Elle concerne de façon explicite deux des indicateurs obligatoires des conventions d'utilité sociale, dont les dispositions sont rappelées ci-dessous.

Ainsi, la loi égalité et citoyenneté impose aux bailleurs, dès la promulgation de la loi, de consacrer au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, hors QPV à des demandeurs du premier quartile ou à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain. Cet objectif s'apprécie sur le territoire de chaque EPCI tenu de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV dans son périmètre.

Ce pourcentage pourra être différencié selon les bailleurs ou adapté pour les EPCI couverts à plus de 50 % par des QPV dans le cadre des conventions intercommunales des attributions.

Par ailleurs, la loi impose aux collectivités territoriales (et à leurs groupements) et aux bailleurs sociaux une obligation de consacrer au moins 25 % des attributions annuelles effectuées sur leurs logements réservés aux bénéficiaires du DALO ou à défaut aux ménages prioritaires au sens de l'article L. 441-1.

[Les engagements figurant dans les conventions d'utilité sociale et qui concernent ces dispositions devront nécessairement respecter les objectifs prescrits en matière d'attribution par la loi égalité et citoyenneté.](#)

*** Un enjeu régional sur le relogement des ménages DALO**

La loi DALO du 5 mars 2007 permet aux personnes mal logées, ou ayant attendues en vain un logement social pendant un délai anormalement long, dans les conditions spécifiques définies par la loi, de faire valoir leur droit à un logement décent si elles ne peuvent l'obtenir par leurs propres moyens. Cette loi est en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2008. Le caractère opposable de cette loi auprès du tribunal administratif impose une obligation de résultat.

Le stock de ménages DALO à reloger ne cesse d'augmenter depuis 2008 en PACA. Actuellement, il reste 7 000 ménages à reloger, auxquels s'ajoute un flux annuel de l'ordre de 3 500. Aujourd'hui, les relogements de ménages DALO se situent autour de 2000 / an : un chiffre à mettre au regard des 22 000 attributions de logements sociaux réalisées en 2016.

Jusqu'en 2016, la majorité du relogement DALO était portée par le contingent préfectoral (75 % du relogement des DALO, soit 1 500 relogements). La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 oblige désormais à l'ensemble des réservataires, et aux bailleurs sur leurs parcs en propre, de consacrer au moins 25 % de leurs attributions aux ménages DALO, et à défaut aux ménages prioritaires.

Au niveau régional, seul 3 % des baux signés sur le contingent non réservé du bailleur, ainsi que sur les autres contingents (Action logement et collectivités territoriales) sont attribués à des ménages relevant du DALO.

[La mobilisation accrue de tous les acteurs, notamment au travers des conférences intercommunales du logement \(CIL\), des objectifs pris dans les conventions d'utilités sociales en matière d'attribution et de mixité sociale, et d'une production d'une offre très sociale permettront de garantir l'effectivité du droit au logement.](#)

C-3 / Quels enjeux en termes de réhabilitation et de rénovation énergétique ?

L'ancienneté du parc chez certains organismes met en avant des enjeux importants de réhabilitation. Le poids de ces investissements seront pris en compte dans l'analyse des conventions d'utilité sociale et au cours des discussions sur les engagements des bailleurs. Néanmoins, le choix a été fait de mettre en avant une facette particulière de la réhabilitation, à savoir la rénovation thermique. Ces enjeux énergétiques sont en effet généralement intégrés aux politiques de réhabilitation du patrimoine.

Plusieurs textes à l'échelle nationale ont affiché des objectifs forts de rénovation énergétique :

- la loi Grenelle 1 (2009) fixe un objectif national de rénover l'ensemble du parc de logements sociaux, et prioritairement 800 000 logements sociaux classés E-F-G d'ici 2020. Ceci correspond à 70 000 rénovations par an ;
- en 2013, la circulaire PREH et le pacte entre l'Etat et l'USH envisagent la réhabilitation thermique de 120 000 logements sociaux par an ;
- en 2015, la loi TECV (transition énergétique pour la croissance verte) projette la rénovation de 500 000 logements par an à compter de 2017 « dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes visant ainsi une baisse de 15 % de la précarité énergétique ».

Au niveau régional, le dispositif RHEA (Région Habitat Energie Amélioration) soutenu par la Région, qui accompagne la réhabilitation thermique du parc de logement social, a permis de soutenir un nombre élevé de rénovations depuis 2011 (entre 4000 et 8000 rénovations par an). Ces efforts ont transformé de façon significative le profil énergétique du parc social : alors que 19 % du parc locatif social était classé en étiquette E, F ou G en 2009, cette part s'est réduite à 11 % en 2016 (estimation CERC PACA).

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de 2013 fixe l'objectif de 50 000 rénovations par an dont 12 000 logements locatifs sociaux. Avec 4 700 rénovations en 2016, cet objectif est aujourd'hui atteint à 39 %.

Les efforts doivent être poursuivis en matière de rénovation énergétique du parc locatif social, avec une rénovation à court et moyen terme de l'ensemble du parc le plus énergivore (étiquette E, F, et G). Les conventions d'utilité sociale devront signifier l'engagement des organismes sur ce point.

C-4 / Accessibilité

Le cadre réglementaire apporte des prescriptions en matière d'accessibilité sur la construction neuve, lors de travaux de rénovation ou création de logements (changement de destination), lors de modifications / extensions / création logements dans un bâtiment existant.

Par ailleurs, l'article 134 de la loi égalité et citoyenneté prévoit les mesures suivantes :

- que des travaux modifiant les règles d'accessibilité peuvent être réalisés sous réserve que le logement respecte des critères minimaux d'accessibilité permettant son adaptation ultérieure par des travaux simples ;
- qu'en contrepartie de cette nouvelle faculté, et pour garantir l'adaptation réelle de ces logements à leurs occupants, et particulièrement aux personnes handicapées, les bailleurs sociaux contribuent au financement et à la réalisation de travaux de mise en accessibilité de ces logements à chaque fois qu'un de ces logements est attribué à une personne handicapée.

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.

D_ Processus et calendrier régional

Les grandes étapes du processus d'élaboration de la CUS 2018-2023 sont clairement décrites dans la loi du 27 janvier 2017 qui prévoit que « avant le 1er janvier 2018, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au représentant de l'État du département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. Avant le 1er juillet 2018, ils concluent avec l'État une convention d'une durée de six ans renouvelable qui prend effet le 1er janvier 2018. »

Le décret du 9 mai 2017 complète ces dispositions et précise notamment que l'organisme d'habitations à loyer modéré doit disposer, à la date d'effet de la convention, d'un plan stratégique de patrimoine, approuvé ou actualisé par délibération depuis moins de trois ans.

Sur la base de ces éléments, la feuille de route complète le processus et établit un calendrier précis pour cadrer l'élaboration des CUS 2018-2023.

D-1 / Personnes publiques et services de l'Etat à associer aux CUS en PACA

* Les services de l'État « référent » des CUS en PACA

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, 56 organismes de logement sociaux sont concernés par l'élaboration d'une CUS 2018-2023. Ces organismes se répartissent comme suit :

- 11 OPH (offices publics de l'habitat) ;
- 14 ESH (anciennes SA-HLM) ;
- 21 SEM (société d'économie mixte) ;
- 10 coopératives.

Parmi les 10 coopératives, 6 ont exclusivement une activité de production de logements en accession sociale et ne disposent pas de patrimoine locatif. Elles ne sont ainsi concernées que par une convention dite « CUS accession ».

Selon la nature de l'organisme et de ses territoires d'intervention, le service de l'État « référent » pour l'élaboration de la CUS 2018-2023 est défini comme suit :

- la DDT(M) est le référent pour les CUS des OPH dont le siège social est situé dans le département ;
- la DREAL est le référent pour les CUS des organismes inter-régionaux dont le siège social est situé en région PACA (à l'exception de l'organisme *Nouveau Logis Provençal*, dont le référent est la DDTM13) ;
- la DDT(M) est le référent pour l'ensemble des autres CUS des organismes ayant leur siège social dans leur département, ainsi que des CUS « accession » des organismes ayant leur siège social dans leur département.

Le tableau de répartition par bailleur et les noms des contacts des services de l'État « référent » figurent en annexe.

* Les personnes publiques associées (PPA) en PACA

L'élaboration des conventions d'utilité sociale doit être faite en association avec les personnes publiques prévues à l'article L.445-1 du code de la construction et de l'habitation. Elles comprennent les départements et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou dotés d'un quartier prioritaire

publique associée, des états des lieux, des orientations stratégiques et des programmes d'actions ;

- une réunion « formelle » de présentation et d'échanges au moins un mois après la transmission des éléments mentionnés ci-dessus.

*** Concertation avec les représentants des locataires**

Cette concertation est obligatoire pour l'état du service rendu et le cahier des charges de gestion sociale des immeubles et ensembles immobiliers. Il appartient à l'organisme de décider s'il souhaite élargir le champ de cette concertation au-delà des associations de locataires, notamment aux comités de résidents (Art. L.633-4 du CCH) ou des conseils de vie sociale (Art. L.311-6 du code de l'action sociale et des familles).

Ses modalités sont définies par l'organisme dans le cadre de son plan de concertation locative (PCL). L'organisme n'est pas tenu d'adapter spécifiquement son PCL pour la concertation sur la CUS. La concertation locative a lieu avec :

- les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine du bailleur et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat, ou au Conseil national de la consommation
- avec les représentants des associations de locataires ayant obtenus plus de 10% des suffrages exprimés aux dernières élections.
- avec les administrateurs élus représentants des locataires.

Si aucune de ces personnes n'existe au sein de l'organisme, alors l'organisme n'est pas soumis à cette obligation, car il ne peut la satisfaire. Il réalise un constat de carence, qu'il transmet au préfet.

*** Transmission des éléments aux services de l'Etat**

Outre la transmission de la délibération qui engage la procédure d'élaboration de la CUS, l'organisme doit transmettre au préfet signataire de la CUS et au préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'organisme son plan stratégique de patrimoine, approuvé ou actualisé après le 1^{er} janvier 2015, et la délibération approuvant ou actualisant celui-ci.

Aussi, l'organisme doit, avant le 1^{er} janvier 2018, transmettre au représentant de l'État du département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. Ce dossier doit être complet pour être considéré comme un projet de CUS.

Son contenu pourra néanmoins faire l'objet de modifications ultérieures, notamment suite aux avis transmis par l'Etat. Cette transmission constitue donc une étape et non une fin de la procédure d'élaboration de la CUS.

D-3 / Calendrier régional

Le calendrier régional pour l'élaboration des conventions d'utilité sociale 2018-2023 est détaillé ci-dessous. Un schéma récapitule ensuite son déroulement chronologique.

*** Discussions et échanges**

L'organisme doit intégrer dans son calendrier :

- les dispositifs d'association des collectivités concernées ;
- les échanges avec l'Etat sur le contenu de la CUS.

Il a la possibilité de mener ces deux démarches de façon successive ou concomitante, mais ces discussions doivent avoir été suffisamment détaillées avant la transmission du projet de CUS au 31 décembre 2017.

Concernant l'association des personnes publiques associées, l'organisme conduit cette démarche en respectant a minima les dispositions réglementaires et en appliquant les modalités d'association fixées dans sa délibération de lancement de l'élaboration de la CUS. Il est par ailleurs recommandé que la délibération autorisant l'élaboration de la CUS soit adoptée au plus tard au mois de juillet 2017.

Il est également fortement recommandé que les procédures d'association des collectivités aient lieu avant la fin de l'année 2017 afin que leurs résultats soient bien pris en compte dans le projet de CUS. L'organisme devra spécifier dans son projet de CUS rendu au 31 décembre 2017 les associations qui n'auront pas abouti en 2017, et en justifier les motifs.

Concernant les discussions avec les représentants de l'Etat, outre les dispositions relatives aux textes législatifs et réglementaires, il est proposé d'organiser des temps d'échanges entre l'organisme et l'Etat avant et après le rendu du projet de CUS au 31 décembre 2017 :

- une première réunion d'échange à l'automne 2017, qui fait suite à l'envoi, au plus tard au 8 septembre 2017, du PSP (ou projet de PSP), sa synthèse et d'une première trame de la CUS 2018-2023 ;

- une seconde réunion d'échange, qui fait suite à l'envoi, au plus tard au 31 décembre 2017, d'un projet de CUS 2018-2023 abouti.

La nature formelle (réunion physique ou autre) de ces échanges pourra être adaptée au cas par cas.

Ces temps d'échanges sont organisés à l'initiative de l'organisme qui doit s'adresser au service de l'Etat « référent » pour sa convention. Ils s'inscrivent dans le calendrier général présenté ci-après. Il est laissé à l'organisme la liberté d'associer les PPA à ces réunions d'échanges.

*** Modalités de travail avec les services de l'Etat**

Chaque organisme est suivi, pour l'élaboration de sa CUS, par un service de l'Etat « référent » (DREAL ou DDTm). Ce service « référent » est l'unique interlocuteur de l'organisme et doit notamment :

- communiquer les éléments (PSP, projet de CUS, délibérations, etc.) aux autres services de l'Etat concernés par la CUS de l'organisme ;
- récolter et, le cas échéant, synthétiser les avis techniques des services de l'Etat ;
- organiser la participation des services de l'Etat aux temps d'échanges organisés par l'organisme ;
- informer la DREAL en cas de manquement de l'organisme dans les étapes du calendrier.

Pour permettre une consultation interne aux services de l'Etat, il est demandé à l'organisme de transmettre son projet de CUS finalisé, approuvé par son conseil d'administration ou son directoire avant le 30 avril 2018.

*** Signature de la CUS**

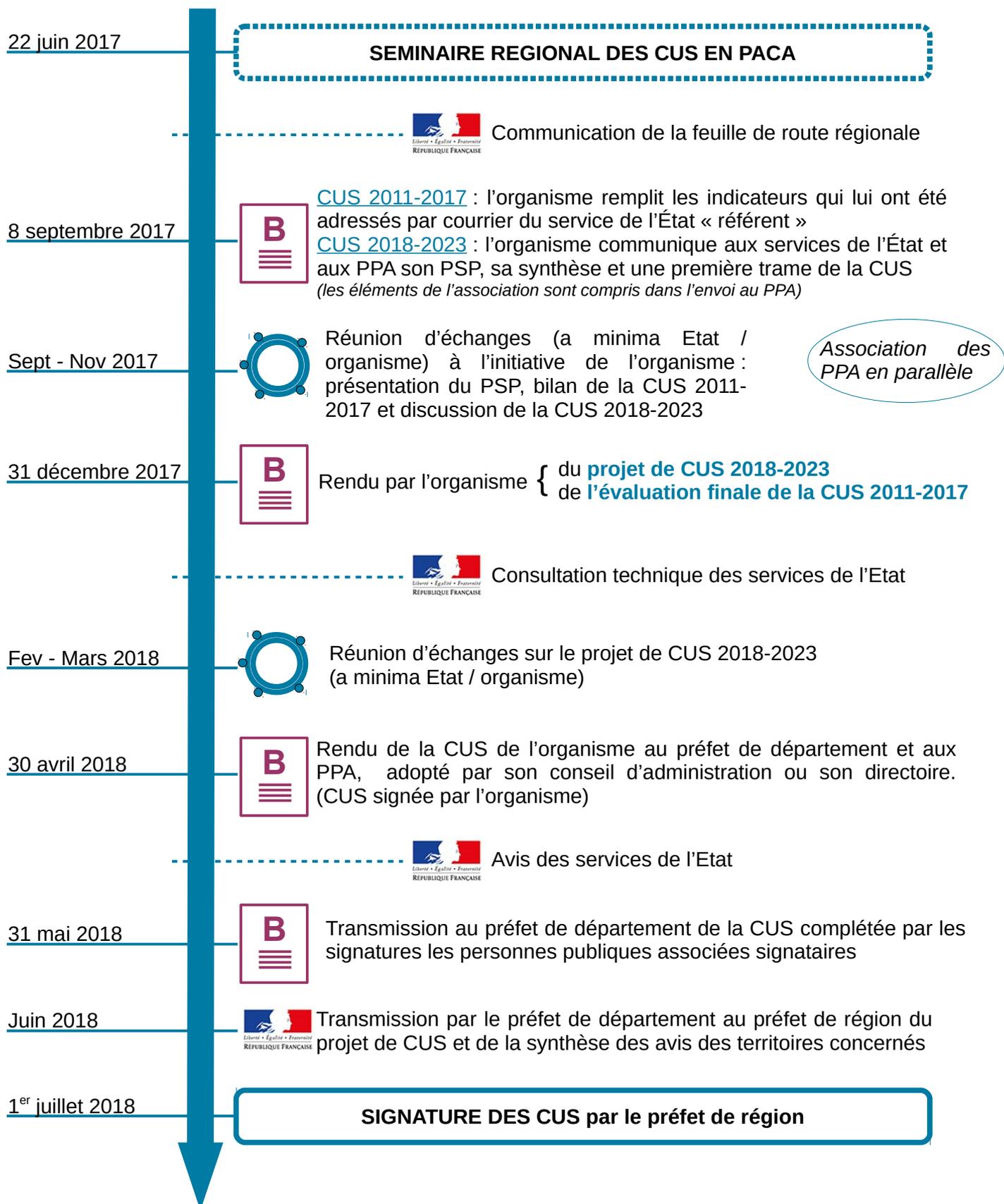
Avant le 30 avril 2018, l'organisme transmet aux personnes publiques associées et au préfet de département la version finale de la convention d'utilité sociale signée par l'organisme (après son adoption par le conseil d'administration ou son directoire). Ce projet est accompagné d'un dossier qui comprend :

- la démonstration de l'association des PPA, conformément à la réglementation et, le cas échéant, aux modalités de la délibération de lancement de l'élaboration de la CUS ;
- la démonstration de la concertation des locataires, ou à défaut, le constat de carence.

Avant le 31 mai 2018, l'organisme transmet au préfet de département la CUS avec la signature des personnes publiques associées.

Avant le 30 juin 2018, le préfet de département transmet le projet de CUS et la synthèse des avis des territoires concernés au préfet de région.

Au 1^{er} juillet 2018, le préfet de la région PACA signe les 50 CUS « ordinaires » et les 6 CUS « accession » avec effet rétroactif au 1^{er} janvier de la même année.



E _ Cadre régional pour l'évaluation des CUS 2011-2017

En 2011, la mobilisation des organismes de logements sociaux, des collectivités locales et des services de l'État s'est conclue par la signature de 47 conventions d'utilité sociale par le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Portant initialement sur la période 2011-2016, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 proroge les engagements de ces conventions jusqu'au 31 décembre 2017. Sans qu'il soit nécessaire de conclure des avenants, les engagements valables pour l'année 2017 sont ceux initialement inscrits pour 2016.

En complément des bilans biannuels réalisés en 2013 et 2015, un bilan général de cette première génération de CUS est attendu pour cette fin d'année 2017. En articulation avec l'élaboration des CUS 2018-2023, les services de l'État seront particulièrement attentifs à la dimension qualitative de l'évaluation réalisée par l'organisme.

E-1 / Processus pour l'évaluation des CUS 2011-2017

* Les services de l'État « référent » pour l'évaluation

Les règles de définition du service de l'État « référent » pour l'évaluation des CUS 2011-2017 sont les mêmes que ceux retenus pour l'élaboration des CUS 2018-2023 (voir le chapitre D).

Le tableau de répartition par bailleur et les noms des contacts des services de l'État « référent » figurent en annexe.

* Les indicateurs retenus

Suite au retour d'expérience de la première évaluation réalisée en 2013, les services de l'État ont décidé de simplifier la méthodologie en recentrant l'évaluation sur 8 indicateurs (au lieu de 26 lors de la première évaluation).

L'évaluation finale quantitative porte donc sur les 8 indicateurs suivants :

- 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 au sens du 1^{er} alinéa du II de l'article 5 de la loi n°2009-967, en ZUS et hors ZUS ;
- F2 pour le nombre d'attributions relevant du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ;
- F3 pour le nombre d'attributions relevant du droit au logement opposable (DALO) ;
- F4 pour le nombre d'attributions concernant les sortants d'hébergement.

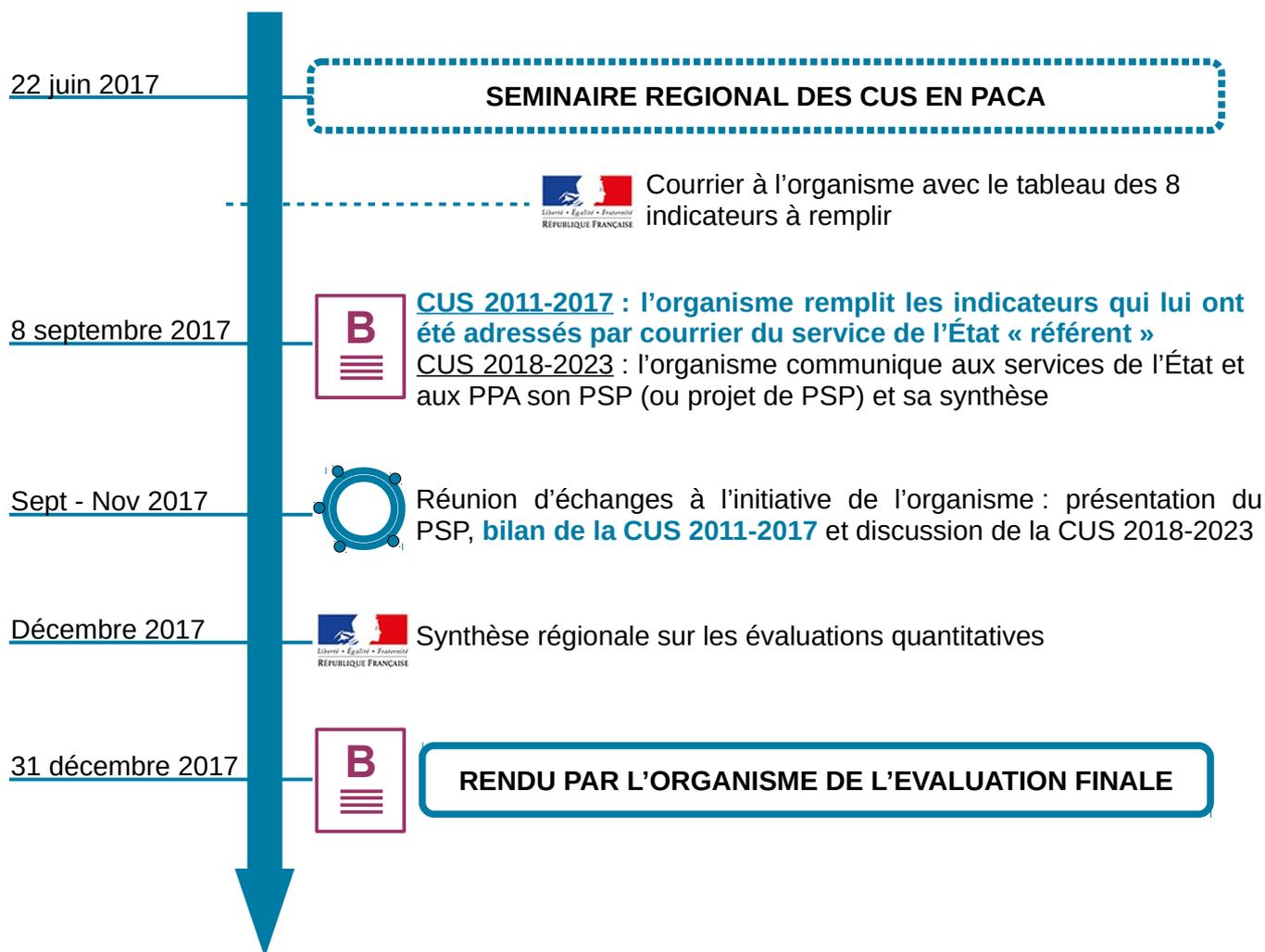
* Temps d'échange et évaluation finale

Un courrier est adressé par les services de l'État « référent » aux organismes de logements sociaux ayant leur siège social en PACA. Ce courrier comprend en annexe un tableau relatif à l'évaluation des CUS 2011-2017 que l'organisme doit compléter et renvoyer avant le 8 septembre 2017. Concernant les engagements 2017, l'organisme complétera les données qui lui sont connues et pourra, le cas échéant, indiquer une valeur prévisionnelle.

Sur la base de ces éléments, la réunion prévue à l'automne 2017 à l'initiative de l'organisme permet d'acter le bilan quantitatif sur l'ensemble de la CUS 2011-2017 et d'échanger sur la dimension qualitative de la CUS.

La DREAL réalise avant la fin de l'année 2017 une synthèse régionale sur les 47 CUS 2011-2017. Enfin, chaque organisme ayant signé une CUS 2011-2017 communique au préfet de région l'évaluation finale avant le 31 décembre 2017.

E-2 / Calendrier régional pour l'évaluation des CUS 2011-2017



F _ Cadre régional pour l'élaboration des CUS 2018-2023

F-1 / Périmètre des règles régionales

Les éléments de cadrage ci-dessous concernent les engagements chiffrés des différents indicateurs introduits par le décret n° 2017-922 du 9 mai 2017, à savoir :

- 11 indicateurs généraux concernant l'activité liée au logement locatif social des organismes, dont 6 obligatoires et 5 optionnels ;
- 3 indicateurs obligatoires concernant l'activité d'accession sociale des organismes, s'ils sont concernés ;
- 4 indicateurs concernant l'activité « logements-foyers » s'ils sont concernés, dont 3 obligatoires et 1 optionnel.

Ces règles régionales statuent sur les marges de manœuvre accordées au préfet signataire de la convention, à savoir le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, sur la base des propositions issues du groupe de travail « CUS » animé par la DREAL PACA entre les mois de mars et mai 2017.

Elles s'imposent à tous les organismes de logements sociaux ayant leur siège social en PACA et doivent être respectées. Toute dérogation à ces règles régionales devra être dûment justifiée et validée par l'Etat avant la signature de la CUS par l'organisme.

Il est rappelé que les chiffres indiqués par les organismes de logements sociaux pour ces indicateurs marquent des engagements dans les années à venir (à 3 et 6 ans, ou par année selon les indicateurs). Ce sont bien des objectifs et non des indicateurs de suivi, même si, a posteriori, dans le cadre de l'évaluation des conventions d'utilité sociale, ils pourront servir à mesurer l'action des organismes.

Les chapitres suivants déclinent chaque indicateur selon l'organisation suivante :

Un encadré qui rappelle la définition réglementaire du contenu de l'engagement chiffré.

Un paragraphe « Contexte et éléments de débat » qui retranscrit l'essentiel des échanges des groupes de travail sur l'indicateur concerné. Il complète, le cas échéant, des éléments de définition nécessaires à la bonne interprétation des textes.

Un tableau « Cadrage régional » qui explicite les règles régionales à prendre en compte pour cet objectif.

F-2 / Les 11 indicateurs liés à l'activité locative sociale

PP-1 AGREMENTS

Nombre de logements locatifs agréés, à 3 et 6 ans

Ventilation PLAI, PLUS, PLS

Distinction part hors QPV / hors cadre du renouvellement urbain

OBLIGATOIRE

Intitulé complet de l'indicateur :

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.

Précisions complémentaires du décret :

« 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. »

Contexte et éléments de débat

L'attente est forte sur la production régionale de logements sociaux, qu'elle soit mesurée à travers les agréments délivrés par les services de l'Etat et les délégataires, ou par les mises en service (indicateur PP-1 bis). La progression des dernières années, sur le nombre total d'agréments en PACA, a été considérable : +25 % entre 2014 et 2015, +23 % entre 2015 et 2016. Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement, le 16 février 2017, a fixé un objectif régional de 13 500 agréments de logements locatifs sociaux pour l'année 2017, ce qui correspond à une augmentation globale de +7 % par rapport aux agréments obtenus en 2016 (12 602). La croissance de la production est donc révisée sur la base d'un taux plus réaliste, même s'il reste ambitieux. L'hypothèse d'une continuité d'une telle progression sur toute la durée des conventions d'utilité sociale (+7 % / an jusqu'en 2023) aboutirait à définir un objectif-cible d'agréments sur la période 2018-2020 de 49 % par rapport aux agréments cumulés sur 2014-2016, et un objectif-cible de la période 2021-2023 de + 22 % par rapport aux agréments 2018-2020.

Si la progression régionale de +7 % envisagée pour 2017 peut paraître raisonnable au regard des progressions déjà réalisées récemment, la plupart des organismes s'accordent à dire que l'année 2016 a marqué un effort exceptionnel (notamment lié au contexte de fin de période triennale), qui pourra difficilement être amplifié sur le long terme. L'objectif doit ainsi prendre en compte les capacités techniques et financières de l'organisme ainsi que ses autres postes d'investissement.

Par ailleurs, les organismes ont mis en avant leur difficulté à définir de façon ciblée leurs objectifs de production à l'échelle intercommunale à moyen terme (6 ans), et même à court terme sur les EPCI où la demande en logement locatif social est moins tendue.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PP-1

Ventilation de l'indicateur par mode de financement / par type de territoire (hors QPV, hors renouvellement urbain)	Cette répartition sera appréciée au regard des enjeux locaux (indications du PLH ; profils de la population et des demandeurs de logements sociaux ; etc.).
Choix de la sectorisation géographique	L'organisme définira pour l'indicateur PP-1 un engagement chiffré : - à 3 ans à l'échelle des départements, des 11 EPCI de PACA où les enjeux en matière de production de logements sociaux sont les plus importants (1), et des EPCI signataires de la convention d'utilité sociale de l'organisme ; - à 6 ans à l'échelle des départements. L'engagement sur la période 2021-2023 sera actualisé lors du bilan à mi-parcours de la CUS à l'échelle intercommunale, sur les EPCI ciblés dans l'objectif 2018-2020.

Règles de définition de l'objectif

L'objectif-cible de chaque organisme, qu'il soit décliné à l'échelle départementale ou intercommunale, est le suivant :

- objectif PP-1 2018-2020 = cumul des agréments de l'organisme sur la période 2014-2016 augmenté de 49 %
- objectif 2021-2023 = objectif PP-1 2018-2020 augmenté de 22 %

Cet objectif-cible pourra être ajusté au cas par cas par les organismes de logements sociaux, à la hausse ou à la baisse, sur la base d'éléments justifiés par un ou plusieurs critères parmi la liste suivante :

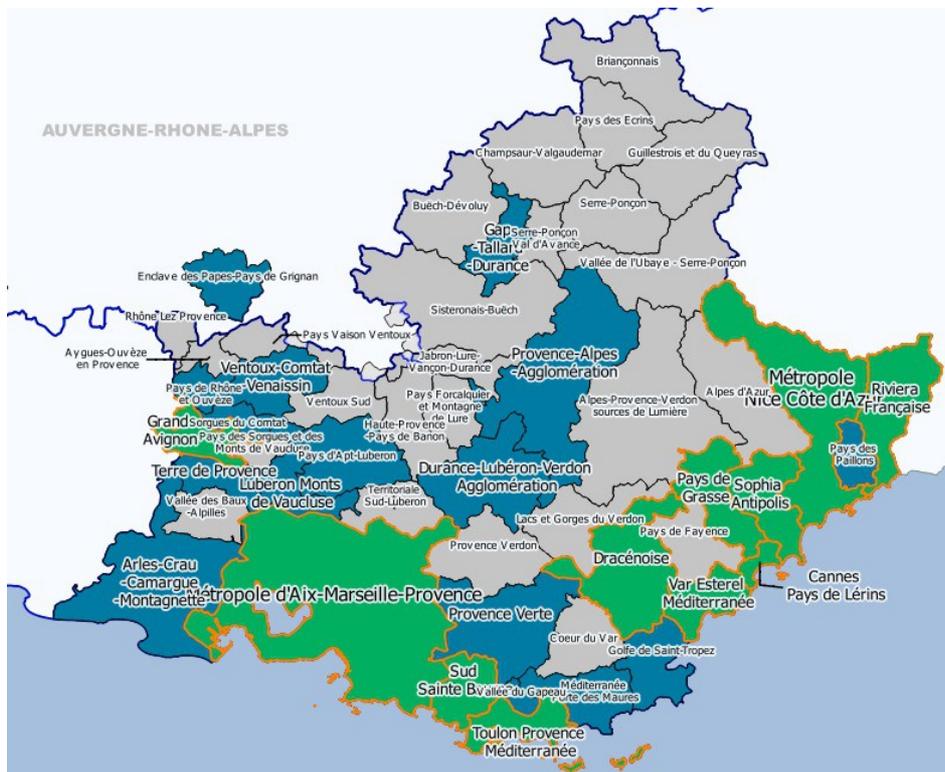
- capacités financières et techniques de l'organisme ;
- stratégie de déploiement issu du PSP (plan stratégique de patrimoine) ;
- autre poste lourd d'investissement pour l'organisme.

(1) Les 11 EPCI de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur retenus comme représentant les enjeux les plus forts en matière de production de logement sociaux, parmi les 27 EPCI de la région tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV, sont :

- les EPCI d'une population supérieure à 100 000 habitants ;
- les EPCI qui ont au 1^{er} janvier 2016 un retard supérieur à 5000 logements locatifs sociaux au regard de l'article 55 de la loi SRU.

Il s'agit des métropoles et communautés d'agglomérations représentées sur la carte suivante :

- Métropole Aix Marseille Provence
- Métropole Nice Côte d'Azur
- Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée
- Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis
- Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins
- Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée
- Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume
- Communauté d'Agglomération de la Riviera Française
- Communauté d'Agglomération Dracénoise
- Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
- Communauté d'Agglomération du Grand Avignon



Carte des 27 EPCI de PACA tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV

11 EPCI de plus de 100000 habitants ou avec un retard « SRU » supérieur à 5000 logements locatifs sociaux

16 EPCI de moins de 100000 habitants et ayant un retard « SRU » inférieur à 5000 logements locatifs sociaux

PP-1 bis Mises en Service

Nombre de logements locatifs mis en service, à 3 et 6 ans

Ventilation PLAI, PLUS, PLS

Distinction part hors QPV / hors cadre du renouvellement urbain

OBLIGATOIRE

Intitulé complet de l'indicateur :

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.

Contexte et éléments de débat

Les logements mis en service sont intrinsèquement liés aux agréments prononcés auparavant. Le CCH fixe un délai initial de 4 ans à l'organisme pour qu'il justifie de l'achèvement des travaux concernant les agréments obtenus (R 331-7). Les analyses d'opérations régionales montrent qu'environ $\frac{3}{4}$ des opérations sont mises en service dans un délai inférieur à 3 ans à la suite de leur agrément. Il est ainsi proposé que les objectifs de mises en service de l'organisme s'établissent sur la base des agréments (obtenus ou projetés) 3 ans auparavant.

Par ailleurs, il est convenu qu'un logement locatif social est comptabilisé comme « mis en service » dès lors qu'il est enregistré dans la base RPLS.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PP-1 bis

Ventilation de l'indicateur par mode de financement / par type de territoire (hors QPV, hors renouvellement urbain)	Cette répartition sera appréciée au regard des enjeux locaux (indications du PLH ; profils de la population et des demandeurs de logements sociaux ; etc.).
Choix de la sectorisation géographique	L'organisme définira pour l'indicateur PP-1 bis un engagement chiffré : - à 3 ans à l'échelle des départements, des 11 EPCI de PACA où le retard en matière de logements sociaux est le plus important (cf note (1) de l'indicateur PP-1), et des EPCI signataires de la convention d'utilité sociale de l'organisme ; - à 6 ans à l'échelle des départements. L'engagement sur la période 2021-2023 sera actualisé lors du bilan à mi-parcours de la CUS à l'échelle intercommunale, sur les EPCI ciblés ci-dessus pour l'objectif 2018-2020.
Règles de définition de l'objectif	L'objectif-cible de chaque organisme, qu'il soit décliné à l'échelle départementale ou intercommunale, est le suivant : - objectif PP-1 bis 2018-2020 = agréments de l'organisme sur la période 2015-2017 - objectif PP-1 bis 2021-2023 = agréments de l'organisme projetés sur la période 2018-2020. Cet objectif est donc issu de l'engagement PP-1 projeté sur 2018-2020. Cet objectif-cible pourra être ajusté au cas par cas par les organismes de logements sociaux, à la hausse (si les délais de réalisation des opérations sont globalement plus courts chez l'organisme par exemple, ou si les mises en service d'opérations plus anciennes sont programmées sur cette même période), ou à la baisse (si l'organisme a déjà connaissance de blocages d'opérations qui pourraient impacter le volume des mises en service). Ces adaptations devront être justifiées.

PP-2 Rénovations

Part des logements E, F, G ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique, à 3 et 6 ans

OBLIGATOIRE

Intitulé complet de l'indicateur :

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.

Précisions complémentaires du décret :

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 ».

Contexte et éléments de débat

Les organismes de logements sociaux de la région ont, pour la plupart, une politique active en matière de rénovation énergétique. Aujourd'hui, on estime que 10 % du parc social se situe en classe énergétique E, F, ou G, ce qui représente un résiduel de 30 000 logements locatifs sociaux particulièrement énergivores. La perspective d'une rénovation de ces logements sur la durée de la CUS, soit 5000 rénovations / an pendant 6 ans, apparaît envisageable au rythme des rénovations actuelles. La rénovation devra permettre aux logements rénovés d'atteindre une classe énergétique A, B ou C.

Les organismes ont néanmoins soulevé les difficultés, en matière de mise en œuvre ou de surcoût, d'une certaine partie de ce parc classé en E, F, G. Ainsi :

- le calcul énergétique se révèle plus pénalisant pour un habitat en chauffage électrique, alors que dans certains cas, la qualité de construction ou de conception du logement ne justifierait pas une intervention importante en matière de travaux ;

- la part du patrimoine « en diffus » (qui concerne des petits ensembles de logements relativement isolés) entraîne des surinvestissements en matière d'intervention pour une rénovation énergétique, et sont susceptibles d'être traités de façon différenciée dans le temps ;

- la part du patrimoine en copropriété pose de fait des difficultés d'intervention pour la rénovation énergétique des bâtiments, et repose sur l'accord des copropriétaires pour engager les travaux.

Il a été proposé de prendre en compte ces spécificités, qui ne représentent qu'une partie minoritaire du parc. Enfin, les organismes ont mis l'accent sur les incohérences issues du mode de calcul de la performance énergétique : un même parc peut se situer dans une classe énergétique différente selon qu'il fasse l'objet d'un DPE ou d'un audit énergétique. Il est donc décidé que serait pris en compte pour l'indicateur PP-2, notamment à l'occasion de l'évaluation de la CUS, le mode de calcul le plus fiable à disposition de l'organisme.

Néanmoins il est rappelé aux bailleurs que le système d'information « RPLS » qui sert de base de données à l'administration notamment en termes de classes énergétiques des logements contient une catégorie « DPE » qui doit être systématiquement remplie pour tous les logements.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PP-2

Choix de la sectorisation géographique	L'organisme définira ses engagements pour l'indicateur PP-2 à l'échelle départementale.
Règles de définition de l'objectif	<p>L'objectif-cible de l'indicateur PP-2 défini à 6 ans doit être de 100 % (100 % du parc en E, F, G doit être rénovés et atteindre une classe A, B ou C d'ici 2023).</p> <p>Cet objectif-cible à 6 ans peut néanmoins être revu au regard des caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- la part en parc de l'organisme en chauffage électrique ;- la part du parc de l'organisme en diffus ;- la part du parc en copropriété. <p>L'organisme justifiera les éléments qui l'amènent à ne pas intégrer une rénovation énergétique de cette partie de son parc.</p> <p>L'objectif PP-2 à 3 ans doit constituer un avancement significatif de l'objectif-cible à 6 ans, et sera apprécié au cas par cas.</p>

PS-1

Attributions aux plus modestes

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

OBLIGATOIRE

Intitulé complet de l'indicateur :

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.

Précisions complémentaires du décret :

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

Contexte et éléments de débat

Cet indicateur représente un objectif de mixité sociale de la loi égalité et citoyenneté. L'article L.441-1 du CCH article impose, dans les EPCI tenus de se doter d'un PLH, ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV, qu' « au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale [...], enregistrés dans le système national d'enregistrement ;
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. »

Ce pourcentage pourra être adapté dans le cadre des conventions intercommunales des attributions dans le cadre des dispositions prévus dans l'article L. 441-1.

L'objectif PS-1 doit ainsi reprendre ces mêmes dispositions législatives.

Les organismes de logements sociaux ont mis en avant les conditions de mise en œuvre d'un tel objectif, à savoir un partenariat amont avec l'ensemble des réservataires et des travailleurs sociaux, et une mise à jour régulière des systèmes d'informations (SNE et RPLS).

Ils ont également fait part des difficultés identifiées pour atteindre le taux de 25 % dans l'attente des conventions intercommunales d'attributions. Aussi, de leur point de vue, si les choses pourraient être anticipées sur les attributions « en flux » (sur les nouveaux logements), sous réserve des conditions précédemment citées, l'atteinte des 25 % sur les attributions en stock apparaît plus difficile.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PS-1

Choix de la sectorisation géographique	L'organisme définira ses engagements pour l'indicateur PS-1 à l'échelle départementale et de l'ensemble des EPCI tenus de se doter d'un PLH, ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV.
Règles de définition de l'objectif	L'objectif PS-1 à l'échelle intercommunale doit répondre de fait aux prescriptions de l'article L. 441-1 du CCH : <ul style="list-style-type: none">- il est par défaut de 25 % minimum- 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.

PS-2

Attributions aux publics prioritaires

Part des attributions aux publics prioritaires, par an
Distinction part hors QPV

OBLIGATOIRE

Intitulé complet de l'indicateur :

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.

Contexte et éléments de débat

Cet indicateur représente également un objectif de mixité sociale de la loi égalité et citoyenneté qui impose aux collectivités territoriales (et à leurs groupements) et aux organismes de logements sociaux une obligation de consacrer au moins 25 % des attributions annuelles effectuées sur leurs logements réservés aux bénéficiaires du DALO, ou à défaut aux ménages prioritaires au sens de l'article L. 441-1.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PS-2

Choix de la sectorisation géographique	L'organisme définira ses engagements pour l'indicateur PS-2 à l'échelle départementale et de l'ensemble des EPCI tenus de se doter d'un PLH, ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV.
Règles de définition de l'objectif	L'objectif PS-2 à l'échelle intercommunale doit répondre de fait aux prescriptions de l'article L. 441-1 du CCH et est de 25 % minimum.

SR-1

Accessibilité

Part des logements accessibles aux PMR, par an

OBLIGATOIRE

Intitulé complet de l'indicateur :

Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.

Précisions complémentaires du décret :

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 œuvre pour y répondre.

Contexte et éléments de débat :

Les organismes de logements sociaux de la région sont particulièrement engagés sur les questions d'accessibilité et d'adaptabilité de ce parc, comme a pu en témoigner l'association *Handitoit*. Cet indicateur a cependant soulevé de nombreux débats, qui ont notamment porté sur deux points :

- l'accessibilité d'un logement, entendue au sens d'une accessibilité depuis la rue, dans les espaces communs et avec une facilité de circulation à l'intérieur du logement, ne dépend pas que de l'organisme, et repose sur l'intervention d'autres acteurs (pour le volet qui comprend l'accessibilité depuis la rue jusqu'à l'entrée du bâtiment);

- la part du parc effectivement accessible n'est aujourd'hui pas forcément connue par certains bailleurs.

Pour autant, la priorité accordée à la thématique de l'accessibilité et de l'adaptabilité des logements, notamment avec le vieillissement d'une partie des occupants du parc social, est mise en avant.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur SR-1

Choix de la sectorisation géographique	L'organisme définira ses engagements pour l'indicateur SR-1 à l'échelle départementale.
Règles de définition de l'objectif	Il est demandé à ce que les objectifs annuels de l'indicateur SR-1 témoignent d'une progression par rapport à la situation initiale. Cette progression sera appréciée au cas par cas.
Intégration qualitative de la problématique portée par l'indicateur	L'organisme signalera l'ensemble des démarches et procédures engagées ou projetées pour développer l'accessibilité et l'adaptation de son patrimoine à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

PP-3 Réhabilitations

Part des logements réhabilités, à 3 et 6 ans

OPTIONNEL

Intitulé complet de l'indicateur :

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.

Contexte et éléments de débat

Le groupe de travail « CUS » s'est accordé sur le fait que les opérations lourdes de réhabilitation, dans une large majorité, intégraient un volet de rénovation énergétique. L'indicateur PP-3 est donc en partie représenté à travers l'indicateur PP-2. Il n'est pas apparu opportun, dans une logique de simplification du processus de la CUS, d'imposer des engagements chiffrés sur la réhabilitation du parc de logements.

Pour autant, les enjeux de réhabilitation du parc et la stratégie globale de l'organisme sur ce volet devra figurer de façon explicite à la fois dans l'état des lieux et les orientations stratégiques de la CUS.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PP-3

Renseignement de l'indicateur	L'indicateur optionnel PP-3 n'est pas retenu dans la feuille de route régionale. La liberté est laissée à l'organisme d'afficher des objectifs à 3 ans et à 6 ans à l'échelle départementale ou intercommunale s'il le souhaite.
Intégration qualitative de la problématique portée par l'indicateur	Un développement qualitatif sur les enjeux et perspectives de réhabilitation au sein du parc de l'organisme est attendu dans l'état des lieux et les orientations stratégiques de la convention d'utilité sociale.

PP-4 Commercialisation

Part des logements mis en commercialisation, à 3 et 6 ans

OPTIONNEL

Intitulé complet de l'indicateur :

Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.

Précisions complémentaires du décret :

L'indicateur PP-4 est accompagné d'un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur la stratégie de l'organisme en matière de vente, au regard notamment de la localisation, de l'état et de la qualité énergétique des logements vendus, ainsi que sur les dispositifs de sécurisation des acquéreurs. Ce développement comporte une prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social.

Contexte et éléments de débat

Dans un esprit de simplification des conventions d'utilité sociale, et comme la commercialisation des logements n'apparaît pas comme prioritaire au regard d'autres enjeux de la CUS, il a été proposé de ne pas retenir cet indicateur. Cette problématique sera néanmoins abordée de façon qualitative dans la politique patrimoniale de l'organisme.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PP-4

Renseignement de l'indicateur	L'indicateur optionnel PP-4 n'est pas retenu dans la feuille de route régionale. La liberté est laissée à l'organisme d'afficher des objectifs à 3 ans et à 6 ans à l'échelle départementale ou intercommunale s'il le souhaite.
Intégration qualitative de la problématique portée par l'indicateur	Un développement qualitatif sur les enjeux et perspectives de la commercialisation au sein du parc de l'organisme est attendu sur le volet politique patrimoniale de la convention d'utilité sociale.

PP-5 Attributions locataires LS

Part des attributions aux locataires du parc social, par an

OPTIONNEL

Intitulé complet de l'indicateur :

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.

Précisions complémentaires du décret :

L'indicateur PP-5 est accompagné d'un développement qualitatif portant sur la politique menée par l'organisme pour que le loyer, la typologie et les éléments de confort du logement soient adaptés aux évolutions des ménages, ainsi qu'un descriptif des dispositifs de mutation mis en place avec d'autres organismes de logement social. Ce développement comporte le nombre de mutations internes prévues et réalisées, par année. Il comporte également des données chiffrées territorialisées sur les mutations et relogements opérés dans le cadre de la rénovation urbaine ainsi que sur ceux opérés entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les quartiers non prioritaires, accompagnées du descriptif des moyens mis en œuvre pour favoriser les mutations et relogements répondant à un objectif de mixité sociale.

Contexte et éléments de débat

Dans un esprit de simplification des conventions d'utilité sociale, et comme les mutations internes au sein du parc social n'apparaissent pas comme prioritaire au regard d'autres enjeux de la CUS, il a été proposé de ne pas retenir cet indicateur.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PP-5

Renseignement de l'indicateur	L'indicateur optionnel PP-5 n'est pas retenu dans la feuille de route régionale. La liberté est laissée à l'organisme d'afficher des objectifs par année à l'échelle départementale ou intercommunale s'il le souhaite.
Intégration qualitative de la problématique portée par l'indicateur	Un développement qualitatif sur les enjeux et perspectives des mutations internes au sein du parc de l'organisme (ou entre organismes) est attendu sur le volet politique patrimoniale de la convention d'utilité sociale.

PS-3

Attributions DALO

Part des attributions aux publics DALO, par an

OPTIONNEL

Intitulé complet de l'indicateur :

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.

Contexte et éléments de débat

Le choix de retenir cet indicateur a fait débat. Cependant, au regard des enjeux régionaux concernant l'attribution aux publics relevant du DALO (voir chapitre C), et pour accentuer le fait que les publics DALO sont considérés comme « prioritaires parmi les prioritaires » au regard de l'indicateur PS-2, cet indicateur a été retenu. Cependant, tous les territoires ne sont pas concernés de la même façon au regard de cet enjeu. Seul son renseignement sur le Vaucluse, les Bouches-du-Rhône, le Var et les Alpes-Maritimes est exigé.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PS-3

Renseignement de l'indicateur	L'indicateur optionnel PS-3 est retenu. Chaque organisme devra renseigner cet indicateur dans la convention d'utilité sociale.
Choix de la sectorisation géographique	L'indicateur PS-3 sera décliné à l'échelle des départements suivants : le Vaucluse, les Bouches-du-Rhône, le Var et les Alpes-Maritimes.
Règles de définition de l'objectif	Il est demandé que les objectifs annuels de l'indicateur PS-3 témoignent d'une progression par rapport à la situation initiale. Cette progression sera appréciée au cas par cas.

G-1

Vacance

Taux de vacance commerciale, par an

OPTIONNEL

Intitulé complet de l'indicateur :

Taux de vacance commerciale supérieure à trois mois, par année.

Contexte et éléments de débat

Dans un esprit de simplification des conventions d'utilité sociale, et comme la vacance commerciale au sein du parc social n'apparaît pas comme prioritaire au regard d'autres enjeux de la CUS, il a été proposé de ne pas retenir cet indicateur.

Les problématiques et perspectives liées à la vacance seront néanmoins abordées dans le volet politique patrimoniale de la convention d'utilité sociale.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur G-1

Renseignement de l'indicateur	L'indicateur optionnel G-1 n'est pas retenu à l'échelle régionale. La liberté est laissée à l'organisme d'afficher des objectifs par année à l'échelle départementale ou intercommunale s'il le souhaite.
Intégration qualitative de la problématique portée par l'indicateur	Un développement qualitatif sur les enjeux et perspectives de la vacance commerciale au sein du parc de l'organisme est attendu sur le volet politique patrimoniale de la convention d'utilité sociale.

F-3 / Les 3 indicateurs liés à l'activité « accession sociale »

Le périmètre de l'activité d'accession sociale ici concernée est définie au huitième alinéa de l'article L. 411-2. Elle n'intègre pas la politique de vente au locataire.

Le volet « accession sociale » de la CUS est structuré différemment selon le patrimoine et l'activité de l'organisme :

- si l'organisme ne dispose pas de patrimoine locatif et exerce une activité d'accession à la propriété, il établit une « CUS accession » constituée des éléments définis aux articles R 445-15 à R 445-23 du CCH, et qui intègre le renseignement des indicateurs « accession sociale » selon les modalités définies ci-après ;
- si l'organisme exerce une activité d'accession à la propriété qui a dépassé un volume de 20 logements entre 2015 et 2017, il complète sa convention d'utilité sociale par un plan de développement mentionné à l'article R 445-16 et par le renseignement des indicateurs « accession sociale » selon les modalités définies ci-après.

PP-ACC-1

PSLA → Loc

Pourcentage de PSLA transformés en LLS, à 3 et 6 ans

OBLIGATOIRE

Intitulé complet de l'indicateur :

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.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PP-ACC-1

Choix de la sectorisation géographique

L'indicateur PP-ACC-1 sera décliné à l'échelle départementale

PS-ACC-1

Accession aux plus modestes

Pourcentage de contrats signés avec des ménages modestes, par an

OBLIGATOIRE

Intitulé complet de l'indicateur :

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.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PS-ACC-1

Choix de la sectorisation géographique

L'indicateur PS-ACC-1 sera décliné à l'échelle départementale

PS-ACC-2

Apport < 10 %

Pourcentage de contrats signés avec apport inférieur à 10 %, par an

OBLIGATOIRE

Intitulé complet de l'indicateur :

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

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PS-ACC-2

Choix de la sectorisation géographique

L'indicateur PS-ACC-2 sera décliné à l'échelle départementale

F-4 / Les 4 indicateurs liés à l'activité « logements-foyers »

Les logements-foyers tels qu'ils sont entendus dans les conventions d'utilité sociale comprennent :

- les résidences sociales, c'est-à-dire les résidences sociales dites "classiques", les pensions de famille et les résidences-accueil ;
- les Foyers de Jeunes Travailleurs ;
- les Foyers de Travailleurs Migrants ;
- les logements-foyers pour personnes handicapées ;
- les logements-foyers pour personnes âgées.

Le volet « logements-foyers » d'une convention d'utilité sociale est structuré différemment selon la part des logements-foyers dans le patrimoine de l'organisme.

- si la totalité du patrimoine de l'organisme est constituée de logements-foyers, celui-ci établit une CUS « logements-foyers » dont les éléments sont définis aux articles R 445-24 à R445-39 du CCH ;
- si le patrimoine de l'organisme est constitué entre 50 et 100 % de logements-foyers exprimés en logements équivalents, l'organisme complète sa convention d'utilité sociale par une partie intitulée « logements-foyers » définie par les articles R 445-24 à R 445-39 du CCH, et qui intègre les indicateurs « logements-foyers » selon les modalités définies ci-après ;
- si moins de 50 % du patrimoine de l'organisme, exprimé en logements équivalents, sont des logements-foyers, la convention d'utilité sociale intègre simplement les indicateurs « logements-foyers » selon les modalités définies ci-après.

L'ensemble des indicateurs liés à l'activité « logements-foyers » sont déclinés à l'échelle **départementale**.

Indications régionales pour le renseignement des indicateurs « logements-foyers »

Pas de règles régionales pour la définition de ces objectifs, qui seront appréciés au cas par cas.

PP-LF-1

LF agréés

Nombre de logements foyers agréés, à 3 et 6 ans

OBLIGATOIRE

Intitulé complet de l'indicateur :

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.

PP-LF-1 bis

LF mis en service

Nombre de logements foyers mis en service, à 3 et 6 ans

OBLIGATOIRE

Intitulé complet de l'indicateur :

Nombre de logements équivalents mis en service, à trois et six ans.

PP-LF-2

LF rénovés

Part des logements foyers E, F, G ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique, à 3 et 6 ans

OBLIGATOIRE

Intitulé complet de l'indicateur :

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.

PP-LF-3

LF réhabilités

Part des logements foyers réhabilités, à 3 et 6 ans

OPTIONNEL

Intitulé complet de l'indicateur :

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.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PP-LF-3

Renseignement de l'indicateur	L'indicateur optionnel PP-LF-3 n'est pas retenu à l'échelle régionale. La liberté est laissée à l'organisme d'afficher des objectifs à 3 et 6 ans à l'échelle départementale s'il le souhaite.
Intégration qualitative de la problématique portée par l'indicateur	Un développement qualitatif sur les enjeux et perspectives de réhabilitation des logements-foyers pourra être intégré dans la CUS.

Etat d'avancement des PLH en PACA au 01/01/2017

DEP	Territoire	Nombre de communes et commune centre	PLH obligatoire
04	CA PROVENCE ALPES A GGLOMERATION	46-DIGNE-LES-BAINS	oui
	CA DURANCE LUBERON VERDON	26-MANOSQUE	oui
05	CA GAP-TALLARD-DURANCE	17-GAP	oui
06	METROPOLE NICE-COTE-D'AZUR	49 - NICE	oui
	CA SOPHIA-ANTIPOLIS	24-ANTIBES-JUAN-LES-PINS	oui
	CA RIVIERA FRANCAISE	15-MENTON	oui
	CA PAYS DE GRASSE	23-GRASSE	oui
	CC PAYS DE PAILLONS	12-CONTES	non
	CA PAYS DE LERINS	5-CANNES	oui
13	METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	93-MARSEILLE	oui
	CA ARLES-CRAU-CAMARGUE-MONTAGNETTE	6-ARLES	oui
	CA TERRE DE PROVENCE	13-CHATEAURENARD	oui
83	CA VAR-ESTEREL-MEDITERRANEE	5-FREJUS	oui
	CA TOULON PROVENCE MEDITERRANEE	12-TOULON	oui
	CA DRACENOISE	19-DRAGUIGNAN	oui
	CC MEDITERRANEE PORTE DES MAURES	6-LA LONDE	oui
	CA SUD SAINT BAUME	9-SANARY SUR MER	oui
	CC GOLFE DE SAINT TROPEZ	12-SAINT MAXIME	oui
	CA PROVENCE VERTE	28-BRIGNOLES	oui
	CC VALLEE DU GAPEAU	5-SOLLIES PONT	oui
84	CA GRAND AVIGNON	15-AVIGNON	oui
	CA VENTOUX COMTAT VENAISSIN	25-CARPENTRAS	oui
	CC SORGUES DU COMTAT	5-SORGUES	oui
	CC PAYS VAISON VENTOUX (COPAVO)	19-VAISON LA ROMAINE	non
	CC PAYS RHONE OUVÈZE	7-ORANGE	oui
	CC PAYS APT LUBERON	25-APT	oui
	CA LUBERON MONTS DE VAUCLUSE	16-CAVAILLON	oui

	Révision ou modification en cours
	PLH exécutoire
	PLH non engagé

Répartition du suivi des CUS « ordinaires » entre les services de l'Etat

Service « référent » assurant le suivi de la CUS	Nom de l'organisme	Raison sociale	Statut	Dpt (siège de l'organisme)
DDTM 04	HABITATIONS HAUTE PROVENCE	H2P	ESH	04
DDTM 05	OPH 05	OPH des Hautes-Alpes	OPH	05
DDTM 06	CÔTE D'AZUR HABITAT	OPH de Nice et des Alpes-Maritimes	OPH	06
	OPH CANNES ET RIVE DROITE DU VAR	OPH Cannes et rive droite du Var	OPH	06
	LOGIS FAMILIAL	SA HLM Le Logis Familial	ESH	06
	NOUVEAU LOGIS AZJR	SA HLM Le Nouveau Logis Azur	ESH	06
	HABITAT 06	SAIEM Habitat 06	SEM	06
	SEM de Vence	SEM de Vence	SEM	06
	SACEMA	SACEM d'Antibes-Juan-les-Pins	SEM	06
	SAIEM de Saint-Jean-Cap-Ferrat	SAIEM de Saint-Jean-Cap-Ferrat	SEM	06
	SEMIVAL	SEM vallaurienne	SEM	06
	SOCACONAM	Société cannoise de construction et d'aménagement	SEM	06
	POSTE HABITAT PROVENCE	Poste Habitat Provence	COOP	06
DDTM13	HABITAT MARSEILLE PROVENCE	OPH de Marseille	OPH	13
	13 HABITAT	OPH des Bouches-du-Rhône	OPH	13
	PAYS D'AIX HABITAT	OPH Pays d'Aix Habitat	OPH	13
	NOUVEAU LOGIS PROVENÇAL	SA HLM Le Nouveau Logis Provençal	ESH	13
	LOGIS MEDITERRANEE	SA HLM Logis Méditerranée	ESH	13
	FAMILLE ET PROVENCE	SA HLM Famille et Provence	ESH	13
	MARSEILLE HABITAT	SAEM Marseille habitat	SEM	13
	Ouest provence habitat	SAIEM d'Istres	SEM	13
	SOGIMA	Société de gestion immobilière de la ville de Marseille	SEM	13
	SACOGIVA	SA de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix-en-Provence	SEM	13
	SAEM DE Mallemort	SAEM de la ville de Mallemort	SEM	13
	SEMISAP	SAIEM de la ville de Salon-de-Provence	SEM	13
	SEMIVIM	SIEM de la ville de Martigues	SEM	13
	SEMPA (+SEMITAR)	SAEM du Pays d'Arles	SEM	13
MFP	La Maison Familiale de Provence	COOP	13	
DDTM83	VAR HABITAT	OPH du Var	OPH	83
	TOULON HABITAT MEDITERRANEE	OPH de Toulon	OPH	83
	TERRES DU SUD HABITAT	OPH de la Seyne-sur-Mer	OPH	83
	PROLETAZUR	SA HLM Prolétazur	ESH	83
	LOGIS FAMILIAL VAROIS	SA HLM Logis Familial Varois	ESH	83
	SAEM	SAEM de la Londe-les-Maures	SEM	83
	SAGEM	SAEM gardéenne	SEM	83
	SAIEM de Draguignan	SAIEM de construction de Draguignan	SEM	83
	SEGRIM	SAEM de la ville de Grimaud	SEM	83
	SEMEXVAL	SEM d'expansion de La Valette-du-Var	SEM	83
DDTM84	Mistral Habitat	OPH du Vaucluse	OPH	84
	Grand Avignon Résidences	OPH d'Avignon	OPH	84
	SEMIB+	SAEM immobilière et d'aménagement de la ville de Bollène et de la région	SEM	84
	SEMIS	SEM de Sorgues	SEM	84
	AXEDIA	AXEDIA	COOP	84
DREAL PACA	DOMICIL	SA HLM Domicil +SNHM + Phocéenne (UNICIL)	ESH	13
	ERILIA	ERILIA	ESH	13
	IMMOBILIERE MEDITERRANEE	Immobilier Méditerranée SA HLM	ESH	13
	LOGIREM	SA HLM Logirem	ESH	13
	SFHE	SA HLM Française des habitations économiques	ESH	13
	LOGEO MEDITERRANEE	SA HLM Sud Habitat	ESH	13
	GRAND DELTA HABITAT	GRAND DELTA HABITAT	COOP	84

Répartition du suivi des CUS « accession » entre les services de l'Etat

Service « référent » assurant le suivi de la CUS	Nom de l'organisme	Statut	Dpt (siège de l'organisme)
DDTM 04	SCP d'HLM des Alpes de Haute Provence	COOP	04
DDTM 06	SCIC d'HLM Gambetta PACA	COOP	06
DDTM13	ARCANSUD	COOP	13
	SOLEIL LOGIS	COOP	13
	LE FOYER DE PROVENCE	COOP	13
DDTM83	SCP AZUR HABITAT	COOP	83

Contacts des services de l'État « référents » pour les CUS

Service « référent »	Nom	Mél
DDT 04	FLACHERE Catherine	catherine.flachere@alpes-de-haute-provence.gouv.fr
	NOEL François-Xavier	francois-xavier.noel@alpes-de-haute-provence.gouv.fr
DDT 05	DI DIO BALSAMO David	david.di-dio-balsamo@hautes-alpes.gouv.fr
DDTM 06	NICOLAS Laure	laure.nicolas@alpes-maritimes.gouv.fr
	DELPUCH Dominique	dominique.delpuch@alpes-maritimes.gouv.fr
	TORNAVACCA Stéphanie	stephanie.tornavacca@alpes-maritimes.gouv.fr
	IERMOLI Danielle	danielle.iermoli@alpes-maritimes.gouv.fr
DDTM13	BERGE Dominique	dominique.berge@bouches-du-rhone.gouv.fr
	CHAZEL Aurélien	aurelien.chazel@bouches-du-rhone.gouv.fr
	BRUN Laurie	laurie.brun@bouches-du-rhone.gouv.fr
DDTM83	RUDA Francisco	francisco.ruda@var.gouv.fr
	BLUNEAU Catherine	catherine.bluneau@var.gouv.fr
	COTTENCEAU Pierre	pierre.cottenceau@var.gouv.fr
DDT 84	JACOUD Delphine	delphine.jacoud@vaucluse.gouv.fr
	FRIZET Dréféric	frederic.frizet@vaucluse.gouv.fr

Coordonnées des 27 EPCI tenus de se doter d'un PLH ou dotés de la compétence habitat et d'un QPV

DPT	Nom de l'EPCI	Adresse postale			
4	CA Durance-Lubéron-Verdon Agglomération	Place de l'Hôtel-de-Ville	04100 Manosque		
	CA Provence-Alpes-Agglomération	4 rue Klein	BP 153	04000 Digne-les-Bains	
5	CA Gap-Tallard-Durance	40 rue Carnot	05000 Gap		
6	Métropole Nice Côte d'Azur	5 rue de l'Hôtel-de-Ville	06364 Nice Cedex 4		
	CA du Pays de Grasse	57 avenue Pierre-Semard	BP 9115	06131 Grasse Cedex	
	CA Cannes Pays de Lérins	Hôtel de Ville	Place Bernard-Cornut-Gentille	CS 50044	06414 Cannes Cedex
	CA de la Riviera Française	16 rue Villarey	06500 Menton		
	CA de Sophia Antipolis	Cours Masséna	BP 2205	06606 Antibes Cedex	
	CC du Pays des Paillons	55 bis route départementale 2204	06440 Blausasc		
13	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	58 boulevard Charles Livon	Le Pharo	13007 Marseille	
	CA Terre de Provence	Chemin Notre-Dame	BP 1	13630 Eyragues	
	CA d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette	Cité Yvan-Audouard	5 rue Yvan-Audouard	BP 30228	13200 Arles
83	CA Var Esterel Méditerranée (CAVEM)	624 chemin Aurélien	83700 Saint-Raphaël		
	CA de la Provence Verte	Quartier de Paris	Route du Val	83170 Brignoles	
	CA Sud Sainte Baume	Hôtel de ville	83330 Le Castellet		
	CA Dracénoise	Square Mozart	CS 90129	83004 Draguignan Cedex	
	CA Toulon Provence Méditerranée	Hôtel de la communauté d'agglomération	107 boulevard Henri-Fabre	CS 30536	83041 Toulon Cedex 9
	CC Méditerranée Porte des Maures	Mairie	Place du 11 novembre	83250 La Londe-les-Maures	
	CC du Golfe de Saint-Tropez	2 Rue Blaise Pascal	Bâtiment le Grand Sud	83310 Cogolin	
	CC de la Vallée du Gapeau	1193 avenue des Sénéès	83210 Solliès-Pont		
84	CA Ventoux-Comtat-Venaissin (COVE)	1171 avenue du Mont-Ventoux	CS 30085	84203 Carpentras Cedex	
	CA du Grand Avignon (COGA)	Mairie	84130 Le Pontet		
	CA du Lubéron Monts de Vaucluse	315 avenue de Saint-Baldou	84300 Cavaillon		
	CC Pays d'Apt-Luberon	Avenue Frédéric-Mistral	84400 Apt		
	CC Enclave des Papes-Pays de Grignan	Mairie	84600 Valréas		
	CC des Pays de Rhône et Ouvèze	3 allée des Romarins	BP 50082	84370 Bédarrides	
	CC des Sorgues du Comtat	340 boulevard d'Avignon	BP 75	84170 Monteux	

Coordonnées des six départements

Nom du département	Adresse postale			
Département des Alpes-de-Haute-Provence	13 rue du Docteur-Romieu	CS 70216	04995 Digne-les-Bains	Cedex 9
Département des Hautes-Alpes	Hôtel du département	Place Saint-Arnoux	CS 66005	05008 Gap Cedex
Département des Alpes-Maritimes	Centre administratif départemental	147 boulevard du Mercantour	BP 3007	06201 Nice Cedex 3
Département des Bouches-du-Rhône	Hôtel du département	52 avenue Saint-Just	BP 56	13256 Marseille Cedex 20
Département du Var	390 avenue des Lices	CS 41303	83076 Toulon Cedex	
Département du Vaucluse	Hôtel du département	Rue Viala	84909 Avignon Cedex 9	

