

L'infoCUS en PACA

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

#3 - mai 2017

Ce bulletin synthétise dans les grandes lignes les conclusions des 3 groupes de travail thématiques qui se sont réunis :
- le 25 avril à Marseille sur les enjeux de rénovation-réhabilitation ;
- le 5 mai à Aix-en-Provence sur les perspectives de production ;
- le 9 mai à Aix-en-Provence sur le volet politique sociale.

■ Bilan des 3 groupes de travail thématiques

Des débats transparents, et animés !

Ces 3 groupes de travail ont réuni à chaque fois entre 25 et 40 participants, avec une forte présence des opérateurs de logements sociaux et une implication remarquable des DDT(M) et des DDC(S). La participation de quelques EPCI, bien que minoritaires, a été appréciée. Si la Caisse des dépôts a parfois manqué aux débats, la DREAL sollicite a posteriori son expertise sur certaines propositions émises. La DREAL a préparé ces réunions en partenariat avec la Région et l'ARHlm pour les enjeux de rénovation, la DDTM13 pour la production et la DDCS13 pour le volet social. Ces séances ont donné une place majoritaire aux échanges avec la salle, avec des débats souvent animés et constructifs.



Des propositions appuyées sur un projet de décret, et qui seront arbitrées par le préfet de région

Le travail de ces séances s'est appuyé sur les indicateurs obligatoires et optionnels envisagés dans un projet de décret à paraître. Malgré le caractère non définitif de ce texte, cette base de travail s'est révélée essentielle pour appuyer la réflexion régionale en amont du lancement des CUS 2018-2023. Ces groupes de travail ont eu pour mission de réfléchir, pour chacune de leur thématique, au choix des indicateurs optionnels, à la segmentation géographique des indicateurs, et aux modalités de définition de ces objectifs. Les indicateurs concernant l'accès social, qui ont récemment été modifiés dans le projet de décret, n'ont pas pu être approfondis.

Les conclusions de ce groupe de travail seront intégrées dans une feuille de route qui définira le cadre régional des conventions d'utilité sociale 2018-2023. Néanmoins, il reste des arbitrages à faire, et l'ensemble des propositions devront au préalable être validées par le préfet de région, signataire des conventions pour les bailleurs ayant leur siège social en PACA. En effet, les textes précisent notamment que c'est à lui que revient, in fine, le choix des indicateurs optionnels et leur sectorisation géographique.

INFO DERNIERE MINUTE : le décret d'application sur les CUS a été publié le 9 mai 2017. Les indicateurs concernant l'activité locative sociale ne présentent pas de modifications majeures par rapport à la version projet. Les détails de ce décret seront présentés dans le prochain numéro de l'infoCUS en PACA.

■ Rénovation énergétique : l'issue d'un compromis

Des objectifs de rénovation énergétique étalés sur la durée de la CUS

Indicateur obligatoire concernant le nombre de logements rénovés au sens du premier alinéa du II de l'art 5 de la loi n°2009-967, parmi le parc de logements classés E,F,G

Les enjeux de rénovation énergétique du parc social en E, F ou G ont été globalement bien anticipés par les bailleurs : au vu du rythme actuel de rénovation, l'objectif d'une rénovation de l'ensemble du parc social aujourd'hui en E, F ou G paraît réaliste. Néanmoins les opérateurs ont rappelé les difficultés rencontrées : manque de fiabilité des DPE (écart constaté entre DPE et audit énergétique), logements en chauffage électrique pénalisés par le calcul du DPE, surcoût pour la rénovation du parc en diffus, freins pour les logements en copropriétés, aléas technique (ex amiante).

Le groupe de travail propose l'orientation suivante pour cet indicateur :

- un objectif cible de rénover 100 % des logements en E-F-G sur la durée de la CUS ;
- une appréciation de cet objectif cible en fonction des caractéristiques du parc du bailleur, notamment la part en chauffage électrique et la part du patrimoine en diffus ;
- une déclinaison à l'échelle départementale.

Accessibilité, réhabilitation

Indicateur obligatoire concernant le nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements

L'association Handitoit Provence, invitée au groupe de travail, a rappelé l'engagement des bailleurs en PACA en matière d'accessibilité. Il est proposé que cet objectif soit établi par chaque bailleur au vu d'une progression de la part accessible de son parc au fil des années et par département. Il sera apprécié qualitativement par les engagements de l'opérateur sur ce sujet. Certains ont néanmoins évoqué la difficulté de connaître ce parc accessible.

Indicateur optionnel concernant le nombre de logements réhabilités

Il a été proposé par le groupe de travail de ne pas retenir cet indicateur optionnel. Les opérations lourdes de réhabilitation intègrent généralement un volet de rénovation énergétique, et sont donc comptabilisées dans l'indicateur précédent.

■ Des objectifs de production partagés et adaptés

Indicateur obligatoire concernant le nbre de logts locatifs agréés (PLAI, PLUS, PLS), dont part hors QPV et hors RU
Indicateur obligatoire concernant le nbre de logts locatifs livrés (PLAI, PLUS, PLS), dont part hors QPV et hors RU

L'hypothèse d'une progression constante

Malgré la progression des années récentes, les enjeux régionaux de production de logements sociaux restent importants et les efforts à venir doivent être partagés. La DREAL a proposé de définir un objectif cible régional basé sur une progression raisonnable de la production : quels « paliers » proposer entre la production actuelle et celles envisagées sur 2018-2020 et 2021-2023 ? Des discussions sont en cours avec la Caisse des dépôts pour estimer, sur la base de données financières objectives, une progression régionale réaliste. De leur côté, les organismes souhaitent que la déclinaison de cet objectif soit menée en fonction de leurs caractéristiques de leur situation respective.

La ventilation de ces objectifs par type de financement ou par périmètre (QPV et rénovation urbaine) sera appréciée au regard des enjeux locaux (indications du PLH, etc.). Il a par ailleurs été proposé collectivement :

- de ne pas retenir les indicateurs optionnels sur la part des logements mis en commercialisation, ou la vacance ;
- d'établir les indicateurs de production de logements foyers (agréments et mis en service) à l'échelle du département.

NB : ce choix géographique se conforme, in fine, à la version finale du décret.

Voici les orientations proposées, à approfondir, pour les indicateurs de production (logements agréés / mis en service) :

- un objectif cible établi en fonction de la production récemment réalisée (+x % pour 2018-2020 ; +y % pour 2021-2023) ;
- une appréciation de cet objectif cible en fonction des caractéristiques propres du bailleur : situation financière, fonds propres, autres postes lourds en investissement, etc.

La définition de ces objectifs est proposée :

- à l'échelle des EPCI qui présentent des enjeux importants en matière de production (en cours de définition) ;
- à l'échelle de n'importe quel autre EPCI dès lors qu'il est signataire de la CUS.

La pondération entre territoires sera appréciée aux regards des objectifs locaux (PLH, CMS, retard SRU), de l'implantation et de la stratégie du bailleur, etc.

■ Des objectifs ambitieux en matière d'attributions

Des objectifs fixés par la loi, dont les conditions de mise en œuvre sont à écrire

Indicateur obligatoire concernant le nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées hors QPV aux demandeurs d'un certain niveau de ressources (1^{er} quartile de l'EPCI), parmi le nombre total d'attributions
Indicateur obligatoire concernant le nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, aux ménages prioritaires [...], dont part hors QPV, parmi le nombre total d'attributions

Les deux indicateurs ci-dessus renvoient directement à des objectifs imposés par la loi Egalité & Citoyenneté : ils sont appliqués à l'échelle de chaque EPCI et sont de 25 % en l'absence de conventions intercommunales d'attributions qui peut fixer un taux inférieur. Le groupe de travail a surtout considéré que la mise en œuvre de ces deux objectifs était dépendante d'un partenariat amont entre réservataires, bailleurs et travailleurs sociaux pour les attributions et devait s'appuyer sur une mise à jour des systèmes d'information (SNE et RPLS).

Des débats autour de l'indicateur optionnel sur le DALO

La possibilité de retenir l'indicateur optionnel concernant la part des attributions, suivies de baux signés, aux ménages DALO a fait l'objet de nombreux débats ... et nécessitera un arbitrage. Par contre, l'indicateur optionnel concernant les mutations internes au parc Hlm n'a collectivement pas été retenu.

**Dernier GT CUS
séance plénière de
restitution**

Mercredi 31 mai 2017, de 14h à 17h
À la DREAL PACA, 36 boulevard des Dames, Marseille
Informations et inscriptions :
infoCUS.PACA@developpement-durable.gouv.fr

**ARÔHLM
PACA
CORSE**

