

Mise à jour 2019
« post loi ELAN »
de la feuille de route régionale
présentée en 2017

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'élaboration des CUS de deuxième génération



Préambule

Le présent document, mis à jour suite à la publication de la loi ELAN et de son décret d'application, présente les éléments de cadrage régionaux en vue de l'élaboration des conventions d'utilité sociale de deuxième génération.

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 associées à la démarche d'élaboration des CUS.

La plupart des indications concernant les engagements chiffrés des CUS sont issues d'un travail de concertation engagé en 2017 avec des représentants des organismes de logements sociaux, des collectivités, des DDT(M) et des DDSCS. 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.

Même si la loi de finances pour 2018 et l'accord national conclu le 24 avril 2019 entre le mouvement Hlm et ses partenaires modifient les conditions économiques de l'activité des organismes Hlm, la révision en 2019 de ce cadrage régional n'a pas, dans les grandes lignes, fait évoluer le travail de consensus abouti en 2017. Il a cependant :

- actualisé le calendrier et les nouvelles modalités d'élaboration introduites par la loi ELAN ;
- nuancé les objectifs de production concernant l'indicateur PP1 ;
- pris en compte les évolutions des indicateurs ;
- intégré dans les enjeux de nouvelles priorités telles que le plan Logement d'Abord ou la réforme des attributions, et pris en compte le contexte actuel de réforme du secteur.

Rédaction / mise à jour 2019 : Brigitte Vautrin et Anthony MOREL, Service Energie Logement, DREAL PACA
Contact : infocus.paca@developpement-durable.gouv.fr

SOMMAIRE

A_ Contexte et périmètre de la feuille de route	4
B_ Enjeux et priorités autour des CUS	10
C_ Note d'enjeux portés par l'Etat à l'échelle régionale	11
D_ Rappel sur le contenu d'une CUS	19
E_ Processus et calendrier régional	21
F_ Cadre régional pour l'élaboration des CUS	30
G_ Annexes	45

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 lequel 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 obligatoires 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 2019¹.

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 associées² peuvent être signataires des CUS des organismes ayant du patrimoine sur leur territoire.

Nouveau !

* La loi portant « Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique »

La loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) a été publiée au JO le 24 novembre 2018. Elle apporte quelques modifications sur le contenu des conventions d'utilité sociale et sur le calendrier d'élaboration.

Elle modifie avant tout le calendrier de ces nouvelles conventions : les conventions porteront sur la période 2019-2024, avec des possibilités de report. Ce calendrier est détaillé au paragraphe « nouveau calendrier et modalités de report ».

Parmi les principaux changements à prendre en compte :

- outre le PSP (plan stratégique de patrimoine), la CUS d'un organisme, si celui-ci est rattaché à un groupe, prend également appui sur le cadre stratégie patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale de son groupe ;
- l'intégration à la CUS d'un plan de mise en vente qui comprend la liste des logements que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et soumis à autorisation. La CUS signée vaut alors autorisation pour l'organisme de vendre les logements désignés dans le plan de mise en vente ;
- les indicateurs PP-1 bis (logements locatifs mis en service), PP-LF-1 bis (logements foyers mis en service) et PS-ACC-2 (contrats signés avec apports < 10%) sont supprimés ;
- l'indicateur PP-4 «Nombre de logements mis en commercialisation» est rendu obligatoire, et doit être accompagné d'un développement qualitatif ;
- les indicateurs PP-2 et PP-LF-2 (rénovation énergétique) sont reformulés et doivent être transmis annuellement ;
- les indicateurs PP-3 et PP-LF-3 (logements réhabilités) deviennent obligatoires et annuels ;
- Un indicateur G1 sur la qualité de gestion des organismes est intégré, accompagné d'un développement qualitatif ;
- le cahier des charges de gestion sociale est remplacé par « Engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale » (reformulation) ;
- La CUS doit faire figurer les engagements de l'organisme pour le développement de partenariat avec le SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation) et avec les structures accompagnant les publics DALO et les ménages prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH ;
- Les communes compétentes pour l'élaboration d'un PLH sont rajoutées comme personnes publiques associées (PPA). Cette disposition ne s'applique pas en PACA puisqu'aucune commune

1 A noter que, par ailleurs, la loi ELAN, complétée par une ordonnance et un décret en date du 15 mai 2019, introduit également un nouveau dispositif portant sur l'expérimentation d'une politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrant dans le parc social.

2 Les personnes publiques associées sont les départements, les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou dotés de la compétence habitat et d'un QPV ou les communes compétentes en matière de PLH.

ne dispose de cette compétence.

De fait, le cadre national des conventions contient désormais 8 indicateurs obligatoires et 2 facultatifs : ci-après seront détaillés, parmi les indicateurs facultatifs, ceux retenus dans le cadre régional.

L'organisme 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. Si l'organisme est rattaché à un groupe, sa CUS doit s'appuyer sur le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale du groupe.

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

A-2 / Organismes concernés en PACA

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

Nouveau ! Certains organismes ont connu des évolutions structurelles notables depuis la feuille de route initiale de 2017 :

- le Nouveau Logis Provençal et le Nouveau Logis Azur ont fusionné au 1^{er} janvier 2019 au sein d'une seule ESH : CDC Habitat social qui rassemble tous les ESH du groupe CDC HABITAT. Son siège social est situé en Ile-de-France ;
- la SEM de Vence a vendu son patrimoine à Immobilière Méditerranée ;
- la SEM Vallaurienne (Semival) et la SACEM d'Antibes-Juan-les-Pins (Sacema) ont fusionné au sein d'un seul organisme dénommé Sophia Antipolis Habitat ;
- dans le Vaucluse, l'OPH Mistral Habitat a absorbé l'OPH Grand Avignon Résidences au 1^{er} janvier 2019.

D'autres fusions ou rachats de patrimoine sont susceptibles d'intervenir dans les mois ou années à venir, au regard des obligations de la loi ELAN ou des stratégies propres des organismes et des groupes.

Liste des organismes possiblement concernés par une CUS en PACA en mai 2019 (sans prise en compte de fusions ou rachats possibles à venir) :

Dpt (siège de l'organisme)	Nom de l'organisme	Statut
04	Habitations Haute Provence	ESH
05	OPH 05	OPH
06	Poste Habitat Provence	COOP
06	Logis Familial	ESH
06	Côte d'Azur Habitat	OPH
06	OPH Cannes Pays de Lérins	OPH
06	Habitat 06	SEM
06	Sophia Antipolis Habitat	SEM
06	SAIEM de Saint-Jean-Cap-Ferrat	SEM
06	SOCACONAM	SEM
13	Maison Familiale de Provence	COOP
13	Logis Méditerranée	ESH
13	Famille et Provence	ESH
13	UNICIL	ESH
13	ERILIA	ESH
13	Immobilière Méditerranée	ESH
13	LOGIREM	ESH
13	SFHE	ESH
13	LOGEO MEDITERRANEE	ESH
13	Habitat Marseille Provence	OPH
13	13 Habitat	OPH
13	Pays d'Aix Habitat	OPH

Dpt (siège de l'organisme)	Nom de l'organisme	Statut
13	Marseille Habitat	SEM
13	Ouest Provence Habitat	SEM
13	SOGIMA	SEM
13	SACOGIVA	SEM
13	SAEM de Mallemort	SEM
13	SEMISAP	SEM
13	SEMIVIM	SEM
13	SEMPA	SEM
83	PROLETAZUR	ESH
83	Logis Familial Varois	ESH
83	Var Habitat	OPH
83	Toulon Habitat Méditerranée	OPH
83	Terres du Sud Habitat	OPH
83	SAEM de la Londe-les-Maures	SEM
83	SAGEM	SEM
83	SAIEM de Draguignan	SEM
83	SEGRIM	SEM
83	SEMEXVAL	SEM
84	Grand Delta Habitat	COOP
84	Mistral Habitat - Grand Avignon Résidences	OPH
84	SEMIB+	SEM
84	SEMIS	SEM

Par ailleurs, six organismes sont concernés par une « CUS accession », portant uniquement sur leur activité d'accession sociale :

Dpt (siège de l'organisme)	Nom de l'organisme	Statut
04	SCP d'Hlm des Alpes-de-Haute-Provence	COOP
06	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 feuille de route née d'une initiative partenariale régionale

La DREAL PACA anime depuis 2017, en collaboration avec l'AR Hlm PACA & Corse, une démarche partenariale autour des nouvelles conventions d'utilité sociale :

- à travers un bulletin d'informations info CUS ;
- par le biais d'une feuille de route régionale issue d'un travail collaboratif avec les organismes et les collectivités concernées dont le présent exemplaire constitue la 2^{ème} version après Loi Elan.

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

La DREAL PACA, avec la collaboration de l'AR Hlm PACA & Corse, a 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. Les « infoCUS » sont disponibles sur le site internet de la DREAL PACA.

- infoCUS numéros 1 à 8, publiés en 2017 :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/demarche-regionale-sur-les-cus-2018-2023-a10134.html>

- infoCUS#9, sur les modifications apportées par la loi ELAN :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/cus-de-deuxieme-generation-les-changements-a11634.html>

- infoCUS#10, restituant le séminaire sur la vente Hlm du 1^{er} mars 2019 :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/cus-de-deuxieme-generation-les-changements-a11634.html>

-infoCUS#11, sur la réactivation de la plateforme extranet de téléprocédure simplifiée TPS, devenue demarches-simplifiees.fr :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/les-nouvelles-conventions-d-utilite-sociale-cus-a12128.html>

* Un groupe de travail en 2017 pour une réflexion collective autour des CUS

En partenariat avec l'Association Régionale des organismes Hlm de PACA & Corse, la 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 thématiques qui ont travaillé à la définition de règles régionales sur les engagements des CUS, les indicateurs optionnels susceptibles d'être retenus, et la segmentation géographique de chaque indicateur.

Ces groupes 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.

Vous pouvez retrouver l'issue de ces travaux en cliquant sur le lien suivant :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/demarche-regionale-sur-les-cus-2018-2023-a10134.html>

Ce travail collaboratif a été suspendu suite aux annonces fin 2017 du gouvernement de reporter l'élaboration des CUS dans le cadre du projet de loi ELAN. Cette première feuille de route n'est donc plus d'actualité.

*** Une démarche réactivée suite à la publication de la loi ELAN**

La publication de la loi ELAN en novembre 2018 et le nouveau calendrier des conventions d'utilité sociale qu'elle introduit vient enclencher à nouveau le dispositif régional autour des conventions d'utilité sociale.

Le parti a été pris de ne pas remettre en cause les discussions abouties en 2017 sur le cadre régional des CUS, mais de l'adapter en fonction des nouvelles mesures de la loi ELAN. La présente feuille de route régionale actualisée intègre donc les dernières modifications.

La question du plan de mise en vente étant l'un des apports de la loi ELAN les plus importants, la DREAL PACA et l'association régionale Hlm PACA & Corse ont organisé le 1^{er} mars 2019 un séminaire sur la vente HLM avec une participation des bailleurs sociaux, des services de l'État et des collectivités territoriales. Les conclusions de ce séminaire sont retranscrites dans cette feuille de route.

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 affectées par les réformes récentes. 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 donnent 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 QPV³, 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'État 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.

B-3 / Une portée importante dans le cadre de la restructuration du secteur

Avec le nouveau modèle économique du logement social introduit par la loi de finances pour 2018, la réorganisation du secteur Hlm portée par la loi ELAN, et l'accord du 24 avril 2019, le dialogue autour de l'élaboration des nouvelles conventions d'utilité sociale a ici tout son sens.

Les enjeux autour de cette réforme se retrouveront indéniablement dans les nouvelles stratégies des organismes, et l'élaboration des CUS sera l'occasion pour les services de l'État et les collectivités de mieux comprendre les réorganisations en cours et les nouvelles orientations des organismes. Les conventions d'utilité sociale nouvelle génération marqueront donc le nouveau départ des organismes à la suite de cette réforme du secteur.

3 QPV : Quartier Prioritaire de la politique de la Ville

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.

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. Par ailleurs, la tension de la demande en logement social est particulièrement aiguë : en 2018, d'après le système national d'enregistrement (SNE), une demande sur 7 a pu être satisfaite en PACA, contre 4 environ au niveau national. 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 nouvelle méthode de territorialisation des besoins en logement a été expérimentée en PACA : elle a abouti dans le cadre des travaux du CRHH à un chiffre renouvelé sur les besoins en logements, démontrant que le mal-logement représente plus d'un tiers des besoins en logement.

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'État 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 2014-2016 avait conduit à la carence de 69 communes, soit plus d'un quart du nombre total de communes carencées en France (deuxième région la plus carencée derrière l'Île-de-France).

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 un déficit important. De fait, ce sont presque 20 000 logements sociaux par an qu'il faudrait produire en PACA pour espérer atteindre l'objectif attendu pour 2025.

Au 1^{er} janvier 2019, 160 communes déficitaires se sont vues assigner des objectifs de logement social au titre de la loi SRU (158 dès le 1^{er} janvier 2017, 160 en 2019 avec l'entrée de Gap et Saint-Vallier-de-Thiery dans le dispositif). L'objectif global de production pour ces communes de PACA sur la période 2017-2019 est d'environ 60 000 logements.

Sans 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.

*** L'intégration du plan Logement d'Abord**

Le plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) s'intéresse aux publics les plus défavorisés et vise à les orienter vers un logement pérenne le plus rapidement possible, plutôt que de multiplier des offres d'hébergement de court terme.

La production de logement social prendra ainsi compte de l'application du plan Logement d'abord, avec une production de logements pérennes susceptibles d'être accompagnés de prestations sociales.

Une attention particulière sera également prêtée à la production de logements très sociaux, notamment les PLAI.

Les perspectives de production en PLAI adaptés, même si elles ne figurent pas dans les indicateurs de la CUS, pourront être mises en avant, avec, le cas échéant, les partenariats engagés avec d'autres acteurs du logement accompagné.

*** 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, 61 communes ont signé un contrat de mixité sociale en PACA.

[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. A noter que trois quarts de la population régionale se concentrent dans les périmètres des territoires couverts par un PLH exécutoire regroupant environ le tiers des communes de la région. 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.

* La prise en compte du plan départemental de l'habitat

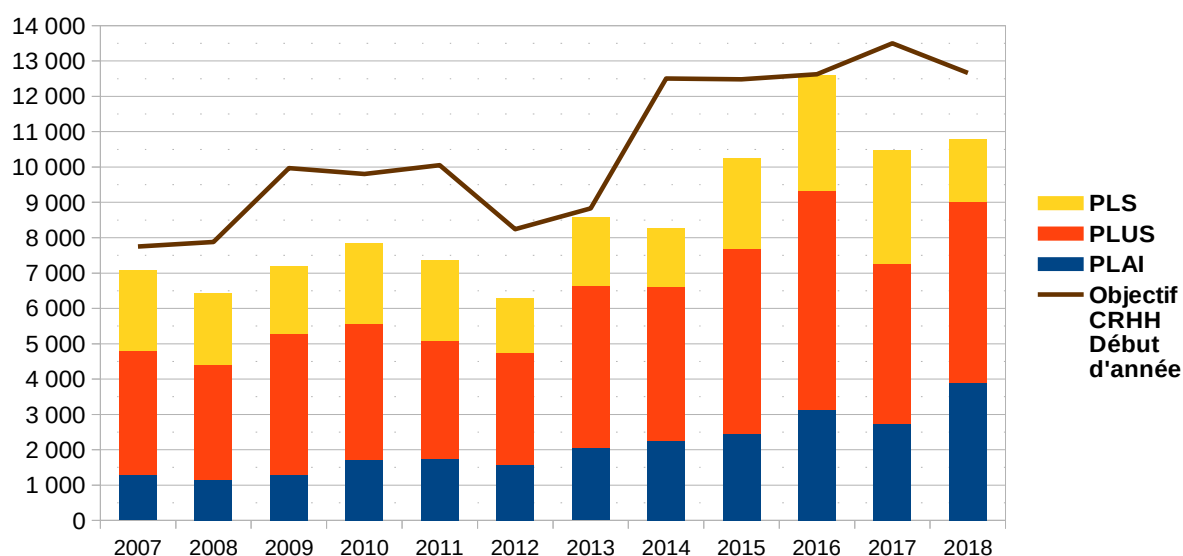
Le plan départemental de l'habitat (PDH) issu de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement assure une cohérence départementale sur les différentes politiques de l'habitat menées à l'échelle du département.

L'objectif de ce document est double puisqu'il permet d'améliorer les connaissances en matière de besoins en logement, mais aussi de couvrir par un schéma stratégique l'ensemble du territoire d'un département, notamment pour les EPCI qui ne sont pas dotés de PLH.

En région PACA, seul le Vaucluse dispose aujourd'hui d'un plan départemental de l'habitat qui porte sur 2016-2022. Les conventions d'utilité sociale concernées veilleront à prendre en compte les enjeux et les orientations signalés dans ce plan (lien : <http://www.vaucluse.gouv.fr/le-pdh-de-vaucluse-a11129.html>).

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

Le nombre d'agrément de logements sociaux à l'échelle régionale a considérablement progressé, et dépasse depuis 2015 les 10 000 logements sociaux financés (avec un chiffre record de 12 602 agréments en 2016). En 2018, 10 773 logements ont été agréés, soit le deuxième meilleur résultat enregistré dans la région PACA depuis la promulgation de la loi SRU.



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

Au regard de la progression moyenne annuelle de la production de +5,5 % constatée entre 2013 et 2018, il est proposé de faire perdurer cette progression dans le cadre global des prochaines conventions d'utilité sociale, tout en permettant une modulation individuelle selon les organismes.

*** Les orientations concernant la vente Hlm**

La loi ELAN entend favoriser la vente Hlm pour permettre aux organismes de se constituer davantage de capital financier. L'organisme a cependant l'obligation de ré-investir 50 % de ces gains sur la commune concernée par cette vente, que ce soit dans la construction de nouveaux logements sociaux ou dans la réhabilitation du parc locatif existant. En cas d'accord du préfet et de la commune, cette réaffectation peut avoir lieu sur le territoire de l'EPCI ou du département.

Chaque CUS devra ainsi intégrer un plan de mise en vente qui listera les logements que le bailleur souhaite vendre. Celui-ci, selon les termes de l'article L443-7 du CCH, ne devra pas avoir pour conséquence de « réduire de manière excessive le parc de logements sociaux existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée ». Les logements proposés devront être soumis à la consultation des communes concernées, et des collectivités qui ont apporté leur financement ou leur garantie. Elles disposeront de deux mois pour répondre. L'avis des communes déficitaires est conforme, et peut donc s'opposer à la vente. La CUS signée vaut autorisation de vendre pour les logements listés.

Les services de l'État invitent les bailleurs à être vigilants sur les points suivants :

- le choix des mises en vente doit, autant que possible, prendre en considération le retard SRU des communes d'implantation (privilégier les ventes sur les territoires non déficitaires) ;
- la nature des logements mis en vente ne doit pas mettre en difficulté le futur propriétaire sur les charges auxquelles il devra répondre : les logements les plus énergivores et les immeubles devant faire l'objet de travaux importants dans les années à venir seront à éviter ;
- l'organisme veillera à accompagner les locataires accédant à la propriété, en s'assurant préalablement de leur capacité financière ;
- la présence du bailleur en tant que syndic de la future copropriété pourra être appréciée, même si chaque organisme est libre d'avoir sa propre stratégie sur cette activité.

La vente Hlm doit permettre aux organismes de dégager une nouvelle ressource financière pour leur investissement. Le choix des logements proposés doit néanmoins prendre en considération la cartographie « SRU » du territoire, et l'organisme s'assurera de toutes les conditions de réussite nécessaires face au risque de fragilisation des ménages acquéreurs et de la copropriété.

*** L'intégration des mesures du pacte d'avril 2019**

Les conventions d'utilité sociales des organismes intégreront dans la définition des différents indicateurs les mesures conclues à l'occasion du pacte d'avril 2019 (conclusions de la clause de revoyure), et notamment le niveau de RLS fixé à partir de 2020, la baisse de TVA pour la production de PLAI et les différentes mesures d'accompagnement.

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-de-Haute-Provence](#) et les [Hautes-Alpes](#). Le PDALHPD des Alpes-Maritimes, en cours de finalisation, pourrait être adopté avant fin 2019. Il convient cependant de noter que les PDALHPD en cours d'exécution devront être révisés pour prendre en compte les enjeux liés au plan Logement d'abord (décret du 16/11/2017)

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, notamment ceux liés au plan Logement d'abord.

Il est à noter plus particulièrement une coordination accrue des moyens d'accompagnement social vers et dans le logement des publics prioritaires. Des expérimentations de plates-formes territoriales d'accompagnement social, rassemblant les principaux acteurs concernés (SIAO, CD, métropole, CHRS, bailleurs) sont initiées dans plusieurs territoires de la région (Nice Côte d'Azur, Antibes, Aix-en-Provence, Fréjus-Saint-Raphael), permettant une évaluation partagée des situations complexes d'accès ou de maintien dans le logement et une mobilisation des moyens d'accompagnement adéquats. Les bailleurs sociaux de ces territoires sont invités à s'inscrire dans ces démarches.

*** Une réforme en profondeur sur les attributions**

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 ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées. 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.

Nouveau !

La loi ELAN a renforcé cette obligation en supprimant la possibilité pour un territoire de moduler à la baisse le ratio de 25 % en fonction de la situation locale.

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.

* Un enjeu régional sur le relogement des ménages DALO

La loi DALO du 5 mars 2007 permet aux personnes mal logées, ou ayant attendu 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. Lorsque les ménages sont reconnus « prioritaires et urgents », ils doivent être relogés dans un délai de 3 à 6 mois selon les territoires.

Les efforts entrepris par l'ensemble des partenaires ont permis de réduire légèrement le nombre de ménages restant à reloger. Néanmoins, la faible mobilité au sein du parc social ne permet pas de reloger ces ménages dans les délais réglementaires. Actuellement, il reste 2800 ménages dont le délai réglementaire de relogement est dépassé, auxquels s'ajoute un flux annuel de l'ordre de 4100. Aujourd'hui, les relogements de ménages DALO se situent autour de 2500 par an : un chiffre à mettre au regard des 24000 attributions de logements sociaux réalisées en 2018.

La majorité du relogement DALO reste portée par le contingent préfectoral (75 % du relogement des DALO, soit 1800 relogements). Pourtant la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 oblige désormais l'ensemble des réservataires, et bailleurs sur leurs parcs en propre, à consacrer au moins 25 % de leurs attributions aux ménages DALO, et à défaut aux ménages prioritaires.

Au niveau régional, seul 4 % 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 au titre de l'année 2018 (données SNE et InfoDalo).

La mobilisation accrue de tous les acteurs, notamment au travers des conférences intercommunales du logement (CIL), et les engagements des conventions d'utilité sociale (attribution, mixité, production très sociale) contribueront à atteindre les objectifs réglementaires prévus par la loi Egalité et Citoyenneté et rendre effectif le Droit Au Logement Opposable.

Nouveau !

* Les publics « Logement d'abord »

Le plan Logement d'abord a pour principal objectif de fluidifier l'accès aux logements locatifs sociaux. Parmi les populations prioritaires, outre les DALO, l'État apportera une attention particulière à l'accès au parc social pour :

- les personnes sortants d'hébergement. En 2019, l'objectif fixé par le ministre de la cohésion des territoires pour la région PACA est de permettre l'accès de 700 personnes sortants d'hébergement au parc social, soit près de 2,96 % du nombre total d'attributions.
- les bénéficiaires d'une protection internationale. Compte-tenu des objectifs européens de la France en matière d'accueil des réfugiés et de l'accroissement de la demande d'asile, les ministres de l'intérieur et de la cohésion des territoires ont fixé à la région PACA un objectif d'accès au logement pour 1746 ménages réfugiés en 2019.

Ces publics feront donc l'objet d'une attention particulière parmi les publics prioritaires de l'indicateur PS-2.

Nouveau !

* La mise en place d'une gestion en flux des réservations

La gestion en flux, qui se distingue de la gestion en stock, repose sur la fixation d'un nombre ou pourcentage annuel de logements mis à disposition de chaque réservataire, et pour lequel le bailleur choisit directement les logements qu'il propose sur son patrimoine. Ce mode de gestion a pour objectif d'optimiser l'allocation des logements disponibles, de faciliter la mobilité résidentielle, de renforcer la mixité sociale et d'assouplir les règles d'attribution.

La loi ELAN a rendu obligatoire la gestion en flux sur l'ensemble du parc social, à l'exception des

logements réservés par des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure. Les nouvelles conventions bailleurs/réservataires devront intégrer ce type de gestion et la réglementation y afférent. Les conventions conclues avant la publication de la loi et qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logement devront être mises en conformité dans un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi. Un décret d'application sera prochainement publié.

Les bailleurs sociaux devront se conformer à l'obligation de la loi ELAN de mise en place d'une gestion en flux des réservations pour l'ensemble de leur parc social.

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 sera 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 accompagnait la réhabilitation thermique du parc de logement social, a permis de soutenir un nombre élevé de rénovations entre 2011 et 2016 (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 étiquettes E, F ou G en 2009, cette part s'est réduite aujourd'hui autour de 11 % (estimation CERC PACA).

En 2017, le nombre de rénovations de logements sociaux s'est établi à 1 850 logements, soit la moitié des années précédentes. Cette chute s'explique par le fort recul du dispositif RHEA en 2017 (source CERC) définitivement abandonné à partir de 2018. L'effort doit cependant être maintenu si l'on veut atteindre l'objectif cible de 100 % du parc F,G rénové dans une classe A, B ou C à l'échéance des prochaines CUS.

A noter que les attentes nationales sont particulièrement fortes sur la rénovation énergétique des logements sociaux, avec le plan de rénovation énergétique des bâtiments présenté en 2018, et le pacte d'investissement signé avec les représentants des bailleurs en avril 2019. L'objectif de rénovation annuelle s'élève à 125 000 logements sociaux (gain au moins d'une étiquette énergétique), et doit s'accompagner d'une accélération de l'éradication des passoires thermiques.

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 (étiquettes F et G). Les conventions d'utilité sociale devront signifier l'engagement des organismes sur ce point.

C-4 / Quelles orientations en matière d'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.

L'article 134 de la loi égalité et citoyenneté du 27/01/17 mais surtout l'article 64 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23/11/18 ont introduit la notion de logement évolutif dans les bâtiments d'habitation neufs collectifs (L.111-7-1 du CCH).

Une personne en situation de handicap doit pouvoir accéder au logement, se rendre par un cheminement accessible dans le séjour et le cabinet d'aisance, dont les aménagements et équipements doivent être accessibles, et en ressortir. La réalisation de travaux simples doit permettre de rendre accessibles ultérieurement les pièces composant l'unité de vie du logement.

Une proportion minimale de 20 % de logements accessibles à l'échelle d'une opération neuve, et au moins un logement, doit toutefois être respectée. Les parties communes des immeubles doivent rester systématiquement accessibles. La notion d'évolutivité ne s'applique pas aux maisons individuelles, moins sujettes aux contraintes spatiales.

Il appartient aux bailleurs sociaux, le cas échéant, de rendre accessibles les logements locatifs sociaux évolutifs en vue de leur occupation par des personnes handicapées, dans un délai raisonnable et à leur charge.

Le décret n°2019-305 du 11 avril 2019, pris en application de l'article 64 de la loi ELAN, modifie les dispositions relatives à l'installation d'ascenseurs dans les bâtiments d'habitation collectifs et précise les caractéristiques des logements évolutifs. La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simples, c'est-à-dire sans incidences sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons (application aux demandes de permis de construire déposées à compter du 01/10/2019). Un arrêté doit prochainement définir la nature et les conditions de réalisation de ces travaux simples.

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 _ Rappel sur le contenu de la CUS

L'article L.445-1 du CCH structure en deux parties la convention d'utilité sociale :

- L'état initial du parc
- La politique de l'organisme déclinée en thématiques

D – 1 / L'état initial du parc

L'état initial a pour objectif de donner une visibilité complète sur l'intégralité du parc social d'un bailleur, détaillé à l'échelle de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier. Il permet notamment d'avoir des données sur l'état de service rendu ou l'état d'occupation sociale du parc.

Cette partie de la CUS prend la forme d'un tableau téléchargeable directement sur le site du Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales ou sur le site internet de la DREAL PACA.

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/les-nouvelles-conventions-d-utilite-sociale-cus-a12128.html>

Il comprend :

- des données générales ;
- des caractéristiques sur l'ensemble immobilier ;
- des données sur le service rendu ;
- des données sur l'occupation sociale.

L'organisme remettra l'état des lieux de son parc sous format xls ou ods.

D – 2 / La politique de l'organisme

La seconde partie de la CUS comprend la politique de l'organisme déclinée selon les thématiques suivantes:

- **La politique patrimoniale et d'investissement:** état des lieux des actions récentes, orientations stratégiques et un programme d'actions, indicateurs chiffrés (PP-1, PP-2, PP-3, PP-4, PP-5), développements qualitatifs appuyés de données chiffrées (sur certains indicateurs).

Dans cette partie, l'organisme doit également intégrer un plan de mise en vente en se basant sur le modèle de tableau annexé à la présente charte régionale.

- **La politique du service rendu aux locataires :** état des lieux, orientations stratégiques, programme d'actions, indicateur chiffré obligatoire (SR-1), développement qualitatif, appuyées de données chiffrées.
- **La politique sociale :** état des lieux, orientations stratégiques, programme d'action, indicateurs chiffrés (PS-1, PS-2, PS-3, G1) et des développements qualitatifs appuyés de

données chiffrées.

- **La concertation locative avec les locataires** : modalités de concertation locative, engagements en faveur du bilan des actions menées dans le cadre du plan de concertation locative et de la politique sociale et environnementale.
- **Le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement** : point sur les conventions et partenariats, description détaillée du parc (nombre de logements mis à disposition...), opportunité(s) de construire des structures d'hébergement, etc.
- **Le cas échéant, la politique en faveur des logements foyers** : état des lieux de la politique concernée, orientations stratégiques, plan d'actions, indicateurs chiffrés (PP-LF-1, PP-LF-2, PP-LF-3), développement qualitatif portant sur la qualité de service et performance de gestion (gestion des impayés - R. 445-39).
- **Le cas échéant, la politique en faveur de l'accession sociale à la propriété** : la politique de développement de l'organisme (territoires d'intervention, produits envisagés, la cible de clientèle visée ...), la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux accédants, 2 indicateurs chiffrés obligatoires (PP-ACC-1, PS-ACC-1).

L'organisme peut également ajouter d'autres informations pour illustrer les politiques mises en œuvre à l'échelle de son territoire d'intervention.

Les indicateurs devront être renseignés en année pleine (1^{er} janvier au 31 décembre).
Par exemple, une convention active au 1^{er} juillet 2019 proposera des indicateurs prenant en compte la totalité de l'année 2019.

E_ Processus et calendrier régional

E-1 / Nouveau calendrier et modalités de report

Nouveau !

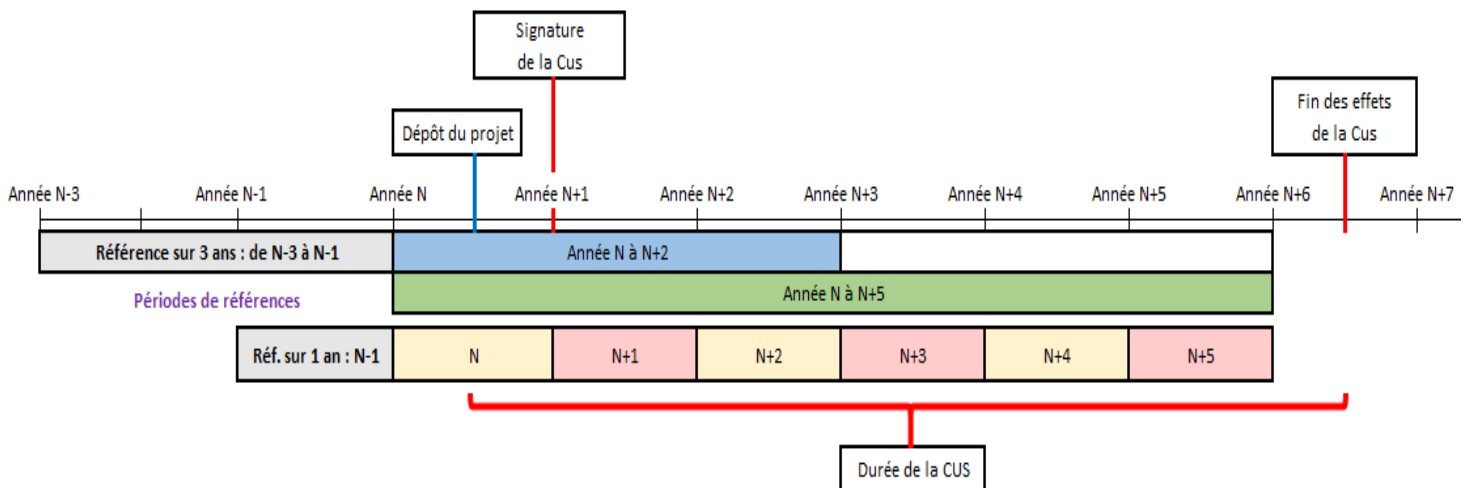
Les grandes étapes du processus d'élaboration de la CUS seconde génération sont clairement décrites dans la loi ELAN du 23 novembre 2018 : « Avant le 1er juillet 2019, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au représentant de l'Etat dans le département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. Avant le 31 décembre 2019, ils concluent avec l'Etat une convention d'une durée de six ans renouvelable, qui prend effet le 1er juillet 2019».

La loi ELAN prend également en compte le contexte de restructuration du secteur en permettant aux organismes concernés de demander un report d'un an (renouvelable une fois) du dépôt du projet de CUS. Avant le 1^{er} juillet 2019, l'organisme qui le souhaite doit en faire la demande auprès du préfet du département en transmettant une délibération de son conseil d'administration (ou le cas échéant de son conseil de surveillance), présentant la démarche de rapprochement.

Cette demande pourra être justifiée selon les 3 motifs suivants :

- un projet de rapprochement au sein d'un groupe ;
- un projet de fusion ;
- tout autre projet de restructuration que le préfet estime présenter un impact significatif sur l'organisme.

Aussi, on pourra avoir des CUS 2019-24, 2020-25 et 2021-26.



E-2 / 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, 50 organismes de logements sociaux (44 au titre principal du logement locatif social + 6 au titre de l'accession sociale) sont concernés par l'élaboration d'une CUS de 2ème génération (liste en pages 7 et 8). Ces organismes se répartissent comme suit :

- 10 OPH (offices publics de l'habitat) ;
- 12 ESH (anciennes SA-HLM) ;
- 19 SEM (sociétés d'économie mixte) ;
- 9 coopératives Hlm.

Parmi les 9 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 seconde génération 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 ;
- 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, 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 de la politique de la ville (QPV) et de la compétence habitat, et les communes compétentes en matière de PLH.

Un organisme est tenu d'associer ces personnes publiques à l'élaboration de sa CUS dès lors qu'il détient du patrimoine sur son territoire.

Pour la région PACA, ces personnes publiques, rappelées dans le détail en annexe (avec leurs coordonnées), sont les suivantes⁴ :

- les 6 départements ;
- les 3 métropoles (tenus de se doter d'un PLH) ;
- les 16 communautés d'agglomération (tenues de se doter d'un PLH) ;
- les 8 communautés de communes tenues de se doter d'un PLH ou dotées d'un QPV et de la compétence habitat.

A noter qu'aucune commune n'est compétente pour élaborer un PLH au sein de la région Provence-Alpes-Côte.

4 Lors de la rédaction de la présente feuille de route, l'appellation de la Communauté d'Agglomération Dracénoise était en cours de modification, et devrait évoluer en « Dracénie Provence Verdon Agglomération ».

* Concertation avec les représentants des locataires

Cette concertation est obligatoire pour l'état du service rendu et pour les engagements pris par l'organisme en matière 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).

Ces 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'État

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 au plus tard 3 ans avant l'entrée en vigueur de la CUS, et la délibération approuvant ou actualisant celui-ci.

Lors de la transmission du projet de CUS, il est important que le dossier comprenne tous les éléments attendus dans la CUS. Son contenu pourra néanmoins faire l'objet de modifications ultérieures, notamment suite aux avis transmis par l'État. Cette transmission constitue donc une étape et non une fin de la procédure d'élaboration de la CUS.

E-4 / Consultation concernant le plan de mise en vente

Nouveau !

La politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme doit désormais intégrer un plan de mise en vente, défini à l'article L 445-1 du CCH. Ce plan comprend « la liste des logements par commune et par établissement public de coopération intercommunale concernés que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention (...) ».

Ce plan de mise en vente est soumis à la consultation :

- des communes d'implantation concernées par les logements listés ;
- les collectivités et leurs groupements ayant accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements du plan de mise en vente.

Les communes disposent d'un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation. Leur avis est conforme si la commune est déficitaire en logement social au sens de la loi SRU : un maire d'une commune déficitaire peut donc s'opposer à la vente. Dans ce cas, l'organisme ne pourra pas faire figurer ce logement dans son plan de mise en vente.

L'organisme devra prendre en compte le calendrier de cette consultation (plan de mise en vente) dans le déroulé de l'élaboration de sa CUS.

Le plan de mise en vente figurant dans le projet de CUS, une fois la consultation des communes aboutie, pourra faire l'objet d'échanges avec les autres signataires de la CUS, notamment les représentants de l'État. La CUS signée vaut ensuite autorisation de vendre pour la durée de la CUS : cette autorisation tombe à l'issue de la convention si le logement n'a pas été effectivement vendu entre-temps.

Toutes les autorisations de vendre implicites ou notifiées antérieurement à l'entrée en vigueur de la CUS doivent être reprises dans le plan de vente sans qu'il y ait besoin d'une nouvelle consultation.

E-5 / Calendrier régional

Le calendrier régional pour l'élaboration des conventions d'utilité sociale de seconde génération 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 ;
- la consultation des collectivités concernées par le plan de mise en vente ;
- les échanges avec l'État sur le contenu de la CUS.

Il a la possibilité de mener ces démarches de façon successive ou concomitante, mais ces discussions doivent avoir été suffisamment avancées avant la transmission du projet de CUS au 30 juin de l'année N (l'année N étant l'année de dépôt de la CUS, soit 2019 en l'absence de report).

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 fortement recommandé que les procédures d'association des collectivités aient lieu le plus tôt possible afin que leurs résultats soient bien pris en compte dans le projet de CUS. L'organisme devra spécifier dans son projet de CUS les associations qui n'auront pas abouti, et en justifier les motifs.

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

- une première réunion d'échange qui fait suite à l'envoi du PSP (ou projet de PSP), sa synthèse et d'une première trame de la CUS seconde génération (1^{er} semestre de l'année N) ;
- une seconde réunion d'échange, qui fait suite à l'envoi d'un projet de CUS seconde génération 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'État « 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'État

Chaque organisme est suivi, pour l'élaboration de sa CUS, par un service de l'État « 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'État concernés par la CUS de l'organisme ;
- récolter et, le cas échéant, synthétiser les avis techniques des services de l'État ;
- organiser la participation des services de l'État aux temps d'échanges organisés par

l'organisme ;

- informer la DREAL en cas de manquement de l'organisme dans les étapes du calendrier.

Au regard de la publication tardive du décret CUS, il est proposé, à titre exceptionnel, que les organismes susceptibles de rendre un projet de CUS au 1^{er} juillet 2019 :

- adressent un premier projet de CUS au 1^{er} juillet 2019 auprès de leur référent Etat dans une version susceptible d'être incomplète
- disposent d'un délai d'un mois supplémentaire à compter de la date de parution du décret pour compléter leur projet de CUS : le projet de CUS complet sera alors déposé sur la plateforme d'échange extranet (ex-TPS , dont les modalités sont décrites au paragraphe E-6).

*** Signature de la CUS**

Avant le 31 octobre de l'année N, 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 :

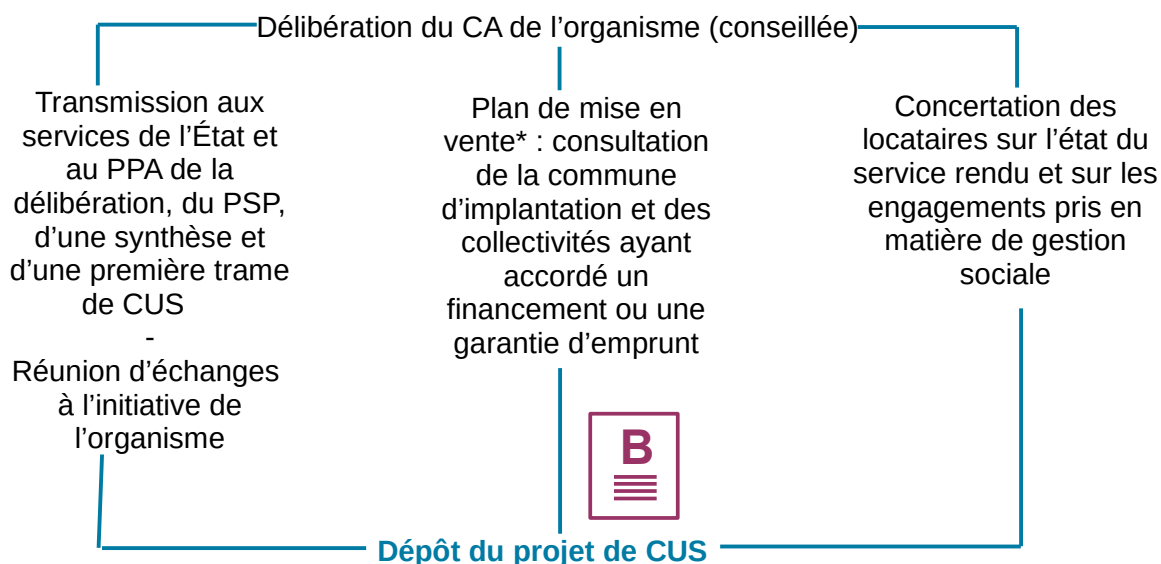
- la démonstration de l'association des PPA, conformément à la réglementation et, le cas échéant, aux modalités de la délibération de lancement de l'élaboration de la CUS ;
- la démonstration de la consultation des collectivités publiques concernées par le plan de mise en vente ;
- la démonstration de la concertation des locataires, ou à défaut, le constat de carence.

Avant le 30 novembre de l'année N, l'organisme transmet au préfet de département la CUS avec la signature des personnes publiques associées. Avant le 15 décembre N, le préfet de département transmet le projet de CUS et la synthèse des avis des territoires concernés au préfet de région.

Avant le 31 décembre de l'année N, le préfet de la région PACA signe la CUS des organismes concernés avec effet rétroactif au 1^{er} juillet de la même année.

CALENDRIER DES CUS EN PACA

1^{er} janvier année N



1^{er} juillet année N



Consultation technique des services de l'Etat



Réunion d'échanges sur le projet de CUS (a minima Etat / organisme)

31 octobre année N



Rendu de la CUS de l'organisme au préfet de département et aux PPA, adopté par son conseil d'administration ou son directoire. (CUS signée par l'organisme)



Avis des services de l'Etat

30 novembre année N



Transmission au préfet de département de la CUS complétée par les signatures des personnes publiques associées signataires

15 décembre année N



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

31 décembre année N



SIGNATURE DES CUS par le préfet de région

Effet rétroactif de la CUS au 1^{er} juillet de l'année N

*Pour les organismes qui déposent une CUS en 2019, la consultation devra seulement être engagée avant le dépôt du projet de CUS. Pour les organismes ayant obtenu un report de leur CUS, il est recommandé que la consultation soit aboutie avant le dépôt du projet de CUS.

E-6 / Modalités de transmission

La plateforme de téléprocédure simplifiée (TPS), dont l'intitulé est devenu « demarches-simplifiees.fr », est une plateforme web qui permet à chaque organisme de logements sociaux de transmettre aux services de l'État les éléments de dossier relatifs à sa CUS. Cette procédure dématérialisée permet ainsi aux organismes de logements sociaux de déposer tous les documents relatifs à leur convention d'utilité sociale sur une seule plateforme via un processus sécurisé, tout en pouvant compléter ou modifier leur dossier si besoin dans le calendrier imparti. Côté services de l'État, la plateforme permet de suivre conjointement l'avancement des dossiers, de faciliter leur instruction et de faciliter les échanges avec les organismes de logements.

La procédure de création d'un compte est la suivante⁵ :

1. Création du compte « demarches-simplifiees.fr » en renseignant un identifiant et un mot de passe sur le site internet https://www.demarches-simplifiees.fr/users/sign_in
2. Identification de la structure sur la page CUS de la région PACA :
<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/procedure-cus-paca>
(l'ancien lien <https://tps.apientreprise.fr/commencer/procedure-cus-paca> est redirigé automatiquement)
3. Renseignement des informations demandées dans le formulaire d'identification

L'organisme dépose ensuite sur cette plateforme l'ensemble des documents afférents à sa CUS. Une fois la CUS signée par l'ensemble des parties prenantes, l'organisme devra veiller à actualiser autant que de besoin, et durant toute la période de la CUS, les données mises en ligne sur la plateforme.



-la transmission du projet de CUS et de la CUS finalisée et signée devront être doublées par un envoi postal au préfet de département.
-la plateforme ne se substitue pas aux modalités d'association des PPA ; néanmoins les PPA qui en font la demande auprès de infocus.paca@developpement-durable.gouv.fr pourront accéder aux informations de la plateforme des organismes qui les concernent (sauf si l'organisme si oppose de façon explicite auprès de cette même adresse mail).

La DREAL PACA est en charge de l'administration de ce site et répondra aux sollicitations des organismes Hlm en cas de difficultés survenues lors de l'utilisation de cet outil.

E-7 / Évaluation de la convention d'utilité sociale 2ème génération

Les conventions d'utilité sociale font l'objet d'une évaluation à mi-parcours et d'une évaluation finale par les services de l'État, basées sur la transmission par le bailleur social d'un tableau d'évaluation des CUS.

Ces évaluations permettent aux services de l'État de suivre les résultats de l'organisme Hlm et de vérifier si les objectifs préalablement définis dans la CUS ont bien été tenus.

Outre ces évaluations triennales, le nouveau cadre des CUS prévoit une transmission annuelle par l'organisme au préfet signataire de sa convention, d'un reporting sur les indicateurs suivants : PP-2, PP-LF-2, PP-3, PP-LF-3 et G1 (en complément des indicateurs déjà définis comme étant

⁵ Se référer à l'InfoCus n°11 sur les modalités précises d'utilisation de la plateforme

transmis annuellement : PS-1, PS-2, SR-1, PS-3, PP-5)

L'ensemble des documents afférents à ces évaluations devra être déposé sur la plateforme d'échanges extranet.

Par ailleurs, en dehors du cadre strict des conventions d'utilité sociale, les étapes d'évaluation seront l'occasion de faire le point sur les ventes du plan de mise en vente effectivement réalisées et de voir en quoi les bénéfices dégagés sont réintroduits dans les objectifs de production locale (pour rappel, en dehors de la CUS, l'organisme est tenu d'informer le préfet de département des ventes Hlm effectuées et du réinvestissement du produit issu de la vente (L 443-13)).

Un point d'étape pourra également être fait sur la progression concernant mise en place des CIL sur les territoires, et notamment leurs éléments de cadrage susceptibles de concerner certains indicateurs.

Enfin, les échanges à l'occasion de ces bilans pourront éventuellement porter sur l'évolution de l'occupation sociale du parc.

F_ Cadre régional pour l'élaboration des CUS seconde génération

F-1 / Périmètre des règles régionales

Les éléments de cadrage ci-dessous concernent :

- A / les engagements chiffrés des différents indicateurs définis au niveau national, à savoir :


- 10 indicateurs généraux concernant l'activité liée au logement locatif social des organismes, dont 8 obligatoires et 2 optionnels ;
- 2 indicateurs obligatoires concernant l'activité d'accession sociale des organismes, s'ils sont concernés ;
- 3 indicateurs obligatoires concernant l'activité « logements-foyers » s'ils sont concernés.

- B/ les éléments d'information à fournir pour le plan de mise en vente.

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 du travail collaboratif effectué en 2017, puis en 2019, entre les services de l'État, les collectivités et les organismes de logements sociaux.

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'État 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.

 Pour les organismes implantés dans d'autres régions que Provence-Alpes-Côte d'Azur, tout en ayant leur siège social en PACA, les indicateurs pour ces autres territoires devront respecter la territorialisation minimale imposée par le cadre national, sauf si le préfet d'un autre territoire leur indique une territorialisation plus fine.

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 10 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 :

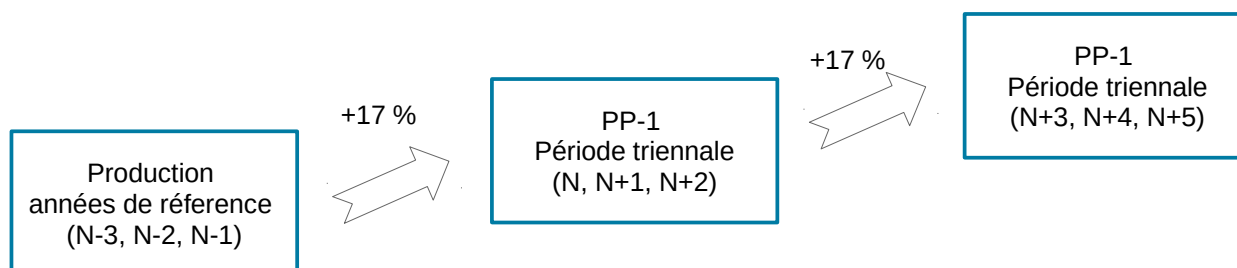
« L'indicateur PP-1 est accompagné d'un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur le descriptif des territoires d'intervention de l'organisme et des zones où il entend se développer, la typologie des logements produits ainsi que son offre de logements en faveur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

Sur les 6 dernières années, de 2013 à 2018, la production de logements sociaux (nombre de logements sociaux agréés) a progressé en moyenne annuelle de 5,5 %.

Le cadrage régional propose de maintenir cette progression annuelle de 5,5 % dans les chiffres, ce qui correspond, rapporté à des périodes triennales, à une augmentation de 17 % entre deux périodes triennales.



Cette progression correspond à une perspective régionale cible. Il sera néanmoins tenu compte de la spécificité de chaque organisme, mais également des impacts potentiels que peuvent avoir les transformations en cours du secteur Hlm.

Les perspectives de production de l'indicateur PP1 de la CUS s'appuieront donc autant que possible sur la progression proposée, mais seront adaptées au cas par cas selon la situation de l'organisme, ses perspectives de développement, et les impacts financiers produits par les récentes évolutions sur le secteur.

A noter qu'une attention particulière sera accordée à la part de production en PLAI.

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. Les orientations proposées tiennent donc compte de ce constat, en ne ciblant un objectif EPCI que sur la première période, et uniquement sur certains EPCI.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PP-1

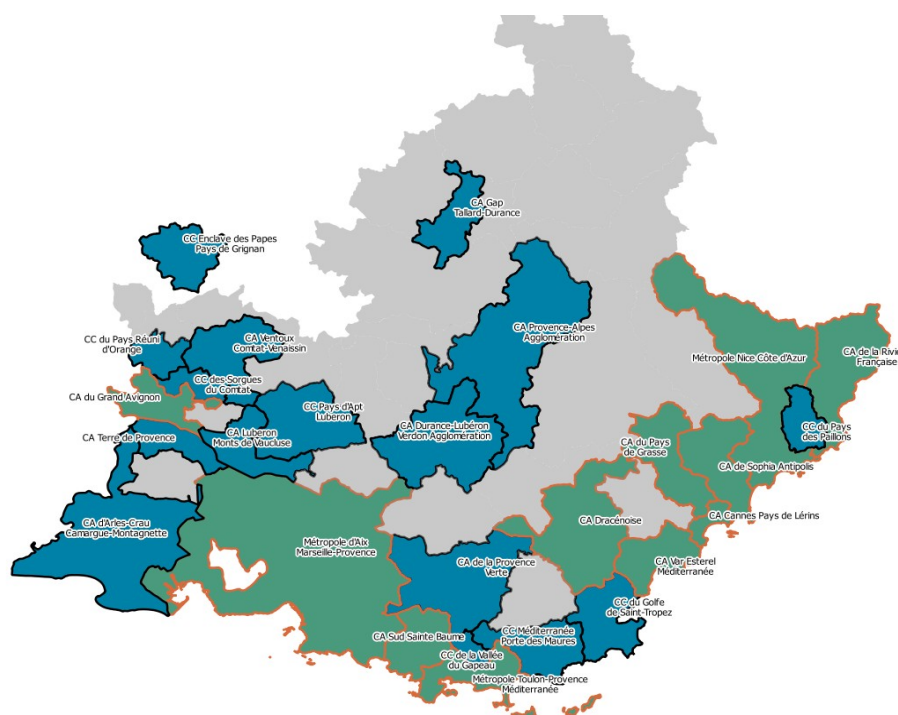
Ventilation de l'indicateur par mode de financement / par	Cette répartition sera appréciée au regard des enjeux locaux (indications du PLH ; profils de la population et des demandeurs de
---	--

type de territoire (hors QPV, hors renouvellement urbain)	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 N+3 à N+5 sera actualisé lors du bilan à mi-parcours de la CUS à l'échelle intercommunale, sur les EPCI ciblés dans l'objectif N à N+2
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 (années N à N+2) = cumul des agréments de l'organisme sur la période (N-3, N-2, N-1) augmenté de 17 % - objectif PP-1 (années N+3 à N+5) = objectif PP-1 (années N à N+2) augmenté de 17 % 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) ; - impact de la réforme du secteur et des transformations concernant les équilibres économiques de production (RLS, TVA notamment) - 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 en bleu sur la carte suivante :

- Métropole Aix Marseille Provence
- Métropole Nice Côte d'Azur
- Métropole 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-2 Rénovations

Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G, par an

OBLIGATOIRE



Intitulé complet de l'indicateur :

Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A et E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, par an

Précisions complémentaires du décret :

L'indicateur PP-2 est accompagné de données chiffrées territorialisées, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements.

Contexte et éléments de débat

La rénovation est une priorité nationale, récemment contractualisée dans le plan de rénovation énergétique des bâtiments de 2018 ou dans le pacte d'investissement signé avec les représentants des bailleurs en avril 2019. L'objectif national se situe à 125 000 logements sociaux rénovés par an (gain d'au moins 1 étiquette énergétique), à coupler avec l'accélération de l'éradication des « passoires thermiques » .

Compte tenu des forts enjeux présents sur le territoire de PACA, l'objectif régional est de rénover l'intégralité des logements sociaux de classe énergétique F et G durant la durée de la CUS.

Si l'indicateur concerne aujourd'hui seulement les logements F et G, il sera porté une attention particulière à l'effort de l'organisme pour rénover également son parc étiquette E.

Les organismes ont néanmoins soulevé les difficultés, en matière de mise en œuvre ou de surcoût, d'une certaine partie de ce parc. 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 fait 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. La répartition en classes énergétiques doit également être cohérente avec l'état initial du patrimoine du PSP de l'organisme.

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	L'objectif cible est de rénover l'intégralité du parc immobilier F et G à l'issue de l'échéance de la CUS

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 vingt-troisième à vingt-sixième 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 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 ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2 . »

La loi ELAN a supprimé la possibilité pour les Conventions Intercommunales des Attributions d'adapter ce taux en fonction de la situation locale de leur territoire.

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). Cet objectif minimal de 25 % devenu obligatoire reste néanmoins très ambitieux aux yeux des organismes.

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 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 : 25 % minimum

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 déclinée 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, par an

OBLIGATOIRE



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, par année.

Contexte et éléments de débat

Cet indicateur a été rendu obligatoire suite à la publication du décret CUS afin de prendre en compte les enjeux de réhabilitation du parc et la stratégie globale de l'organisme sur ce volet.

A noter qu'un reporting annuel est demandé sur cet indicateur.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PP-3

Choix de la sectorisation géographique	L'organisme définira ses engagements pour l'indicateur PP-3 à l'échelle départementale.
Règles de définition des objectifs	Cet indicateur sera apprécié au regard du profil du parc de l'organisme et de ses priorités en matière de réhabilitation.
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

OBLIGATOIRE



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

La loi ELAN entend encourager la vente Hlm pour permettre aux organismes de logements sociaux d'augmenter leur niveau de fonds propres et de réinvestir leur capital dans la construction de nouveaux logements sociaux ou la réhabilitation du parc existant.

Cette position a été intégrée au CUS de seconde génération par le biais du plan de mise en vente et par l'indicateur PP-4 rendu obligatoire.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur PP-4

Renseignement de l'indicateur	L'organisme définira ses engagements pour l'indicateur PP-4 à l'échelle départementale.
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. L'indicateur est accompagné d'un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur la stratégie de l'organisme en matière de vente. Ce développement comporte une prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois ou six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social, de personnes morales de droit privé ou d'une société Hlm.

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 prioritaires 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

OBLIGATOIRE

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

Renseignements 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.

Nouveau

G-1

Obligatoire

Coût de gestion par logement, par an

OBLIGATOIRE

Intitulé complet de l'indicateur :

Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L452-4-1 et L 342-21

Contexte et éléments de débat

Le décret d'application de la loi Elan a introduit un nouvel indicateur obligatoire relatif au coût de gestion.

L'objectif de cet indicateur est d'avoir une visibilité sur les coûts de gestion des organismes présents sur le territoire et de pouvoir identifier par comparaison les charges anormalement

élevées. Un tel exercice de comparaison doit cependant tenir compte des conditions d'exploitation qui peuvent varier considérablement selon la nature des patrimoines. La baisse des coûts de gestion n'est néanmoins pas une finalité ; l'objectif n'étant pas de nuire à la qualité des services de proximité dont bénéficient les locataires de logements sociaux.

Cadrage régional retenu pour l'indicateur G-1

Renseignement de l'indicateur	L'organisme définira ses engagements pour l'indicateur G-1 à l'échelle de l'organisme.
Intégration qualitative de la problématique portée par l'indicateur	L'indicateur est accompagné d'un développement qualitatif, appuyé d'une note portant sur l'ambition de qualité de service, la stratégie en matière d'évolution des coûts de gestion et des actions entreprises pour le contenir.

F-3 / Les 2 indicateurs liés à l'activité « accession sociale »

Le périmètre de l'activité d'accession sociale ici concernée est défini au dixième 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 durant les trois années ayant précédé l'entrée en vigueur de la convention d'utilité sociale, 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

F-4 / Les 3 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-2

LF rénovés

Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E parmi le parc de logements de classe énergétique F, G, par an

OBLIGATOIRE

Intitulé complet de l'indicateur :

Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E parmi le parc de logements de classe énergétique F, G, par an



PP-LF-3

LF réhabilités

Part des logements-foyers réhabilités, par an

OBLIGATOIRE

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, par année

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

Renseignement de l'indicateur	L'indicateur PP-LF-3 est devenu obligatoire. Un reporting annuel de cet indicateur est demandé.
Intégration qualitative de la problématique portée par l'indicateur	Un développement qualitatif sur les enjeux et perspectives de réhabilitation des logements-foyers devra être intégré dans la CUS.

F-5 / Les informations liées au plan de mise en vente

La loi ELAN et son décret d'application ne prévoient aucun formalisme particulier pour le plan de mise en vente que les organismes de logement doivent intégrer dans la partie « politique patrimoniale » de leur convention d'utilité sociale.

Lors d'un séminaire régional sur la vente Hlm le 1^{er} mars 2019, les participants (organismes Hlm, collectivités locales et services de l'État) se sont entendus pour ne pas rajouter des contraintes supplémentaires sur la liste des logements proposés à la vente.

L'accent a cependant été mis sur la transparence des informations sur les logements proposés à la vente.

Une trame de tableau pour les logements du plan de mise en vente est ainsi jointe en annexe de cette feuille de route, présentant une organisation des informations liés aux logements en trois parties :

- **des informations d'identification** (n°RPLS, nom de la résidence, adresse...);
- **des caractéristiques du logement** (étiquette énergétique, gros travaux à venir, type de financement...);
- **des éléments de contexte sur la mise en vente** (statut d'occupation, présence de copropriété, avancement de la consultation...).

Ce tableau pourra être présenté en deux parties :

- un tableau reprenant la liste des logements dont l'autorisation a déjà été acquise (schéma classique d'autorisation pré-loi ELAN) : ces logements ne feront alors pas l'objet d'une nouvelle instruction ;
- un tableau présentant la liste des logements faisant l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation (nouveau cadre loi ELAN)

Certains éléments accompagneront le plan de mise en vente, notamment les documents attestant du respect des normes minimales d'habitabilité, de l'étiquette énergétique du logement, et le cas échéant du retour de la collectivité suite à la consultation par l'organisme.



Les organismes ne peuvent pas inclure dans le plan de mise en vente les logements ayant moins de 10 ans d'ancienneté à la date d'effet de la CUS seconde génération (1^{er} juillet année N), quand bien même le logement aurait atteint l'ancienneté requise d'ici la fin de cette CUS.

Il est demandé à ce que le plan de mise en vente soit remis au format xls ou ods.

Au regard des échéances qui concernent les projets de CUS déposés au 1^{er} juillet 2019, il est accordé une tolérance sur la forme du plan de mise en vente à ce stade « projet », avec notamment :

- un renseignement du tableau à l'échelle de l'immeuble possible (avec rajout d'une colonne sur le nombre de logements concernés dans l'immeuble) ;
- des incomplétudes accordées sur certaines informations (par exemple demande d'achat par le locataire, prix de vente, etc.) ; la colonne « gros travaux à prévoir » pourra être simplement remplie par « oui /non ».

Néanmoins, ce tableau devra bien être rempli au logement (et non à l'immeuble) pour le projet de CUS finalisé remis au 31 octobre.

État d'avancement des PLH en PACA au 01/02/2019

DEP	Territoire	Nombre de communes et commune centre	PLH obligatoire
04	CA Provence Alpes Agglomération	46-DIGNE-LES-BAINS	oui
	CA Durance Lubéron Verdon	25-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 CANNES PAYS DE LERINS	5-CANNES	oui
13	METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	92-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
	Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE	12-TOULON	oui
	CA DRACENOISE	23-DRAGUIGNAN	oui
	CC MEDITERRANEE PORTE DES MAURES	6-LA LONDE	oui
	CA SUD SAINTE BAUME	9-SANARY SUR MER	oui
	CC GOLFE DE SAINT TROPEZ	12-SAINTE MAXIME	oui
	CA PROVENCE VERTE	28-BRIGNOLES	oui
	CC VALLEE DU GAPEAU	5-SOLLIES PONT	oui
84	CA GRAND AVIGNON (COGA)	16-AVIGNON	oui
	CA VENTOUX COMTAT VENAISSIN (COVE)	25-CARPENTRAS	oui
	CC SORGUES DU COMTAT	5-SORGUES	oui
	CC PAYS REUNI D'ORANGE (ex Rhône Ouvèze)	7-ORANGE	oui
	CC PAYSAPT LUBERON (ex Pays Apt Pont Julien)	25-APT	oui
	CA Luberon Monts de Vaucluse (CALMV)	16-CAVAILLON	oui
	CC PAYS VAISON VENTOUX (COPAVO)	19-VAISON LA ROMAINE	non

PLH engagé
 PLH exécutoire
 PLH non engagé

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

Service 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	POSTE HABITAT PROVENCE	Poste Habitat Provence	COOP	06
	LOGIS FAMILIAL	SA HLM Le Logis Familial	ESH	06
	CÔTE D'AZUR HABITAT	OPH de Nice et des Alpes-Maritimes	OPH	06
	OPH CANNES PAYS DE LERINS	OPH Cannes pays de Iérins	OPH	06
	HABITAT 06	SAIEM Habitat 06	SEM	06
	Sophia Antipolis Habitat	Sophia Antipolis Habitat	SEM	06
	SAIEM de Saint-Jean-Cap-Ferrat	SAIEM de Saint-Jean-Cap-Ferrat	SEM	06
	SOCACONAM	Société cannoise de construction et d'aménagement	SEM	06
DDTM 13	MFP	La Maison Familiale de Provence	COOP	13
	LOGIS MEDITERRANEE	SA HLM Logis Méditerranée	ESH	13
	FAMILLE ET PROVENCE	SA HLM Famille et Provence	ESH	13
	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
	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	SAEM du Pays d'Arles	SEM	13
DDTM 83	PROLETAZUR	SA HLM Prolétazur	ESH	83
	LOGIS FAMILIAL VAROIS	SA HLM Logis Familial Varois	ESH	83
	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
	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	
DDTM 84	Mistral Habitat - Grand Avignon Résidences	OPH du Vaucluse	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
DREAL PACA	GRAND DELTA HABITAT	GRAND DELTA HABITAT	COOP	84
	UNICIL	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

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	CHALANDRE Raphaël	raphael.chalandre@alpes-de-haute-provence.gouv.fr
DDT 04	THIEFAINE Thierry	thierry.thiefaine@alpes-de-haute-provence.gouv.fr
DDT 05	LAON Perrine	perrine.laon@hautes-alpes.gouv.fr
DDT 05	DESSALES Françoise	francoise.dessales@hautes-alpes.gouv.fr
DDTM 06	ENDERLE Christophe	christophe.enderle@alpes-maritimes.gouv.fr
DDTM 06	DELPUCH Dominique	dominique.delpuch@alpes-maritimes.gouv.fr
DDTM 06	TORNAVACCA Stéphanie	stephanie.tornavacca@alpes-maritimes.gouv.fr
DDTM 06	MANGIANTE Corinne	corinne.mangiante@alpes-maritimes.gouv.fr
DDTM 13	BERGE Dominique	dominique.berge@bouches-du-rhone.gouv.fr
DDTM 13	CASSAN Antoine	antoine.cassan@bouches-du-rhone.gouv.fr
DDTM 13	BRUN Laurie	laurie.brun@bouches-du-rhone.gouv.fr
DDTM 83	LOUBEYRE Frédéric	frederic.loubeyre@var.gouv.fr
DDTM 83	BLUNEAU Catherine	catherine.bluneau@var.gouv.fr
DDT 84	JACOUD Delphine	delphine.jacoud@vaucluse.gouv.fr
DDT 84	LABRUYERE Magali	magali.labruyere@vaucluse.gouv.fr
DDT 84	TORNARE Christophe	christophe.tomare@vaucluse.gouv.fr
DREAL PACA	VAUTRIN Brigitte	brigitte.vautrin@developpement-durable.gouv.fr
DREAL PACA	MOREL Anthony	anthony.morel@developpement-durable.gouv.fr
DREAL PACA	STOUDER Olivier	olivier.stouder@developpement-durable.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		
04	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
05	CA Gap-Tallard-Durance	40 rue Carnot	05000 Gap	
06	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-Comut-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	
	Président de la 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
	Métropole Toulon Provence Méditerranée	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 Sénéts	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 du Pays Réuni d'Orange	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
Monsieur le Président du Département du Var	390 avenue des Lices	CS 41303	83076 Toulon Cedex	
Département du Vaucluse	Hôtel du département	Rue Viala	84909 Avignon Cedex 9	

Structure du plan de mise en vente

Identification du logement						Caractéristiques du logement										Contexte sur la mise en vente											
N°RPLS du logement	N° convention APL/Non conventionné	Nom de la résidence	Adresse	Commune SRU (non SRU, SRU non déficitaire, SRU déficitaire, SRU carencée)	Localisation QPV/hors QPV	Type de logement (individuel/collectif)	Typologie du logement (T1, T2, T3...etc)	Date de construction (JJ/MM/AA)	Date d'acquisition (JJ/MM/AA)	Type financement (PLA-PLUS, PLAI, etc)	Année de financement	Garant (commune, EPCL, département)	Classement « Etat du service rendu »	Etiquette énergétique	Date de la dernière réhabilitation	Gros travaux à prévoir dans les 10 années à venir (si ou, détaillez)	Date prévisionnelle de mise en vente	Statut d'occupation du logement à la date de la signature de la CUS (y acant, occupé)	Précisez si le logement a fait l'objet d'une demande d'achat de la part du locataire	Prix de vente envisagé	Nb de logements proposés à la vente dans la même résidence / Nb de logements dans la résidence (X/X)	Existence d'une copropriété avant la vente (et part des lots détenus par l'organisme)	Rôle de syndic du bailleur (déjà en place, prévu, renonciation, ne sait pas encore)	Date de consultation de la commune d'implantation (JJ/MM/AA)	Avis de la commune (positif / négatif / sans retour)	Abouissement de la consultation des collectivités impliquées dans la garantie ou dans le financement (ou /non)	
																					/						
																					/						
																					/						
																					/						
																					/						
																					/						
																					/						
																					/						
																					/						
																					/						