

L'infoCUS en PACA

Bulletin d'informations sur les conventions d'utilité sociale en PACA **#14 - mai 2022**

Au sommaire du 14^e numéro du bulletin d'information des CUS en PACA : un bilan des conventions signées en 2019, 2020 et 2021, la mise en place de l'évaluation à mi-parcours des premières CUS signées en 2019, l'impact des mesures de la loi 3DS sur la vente HLM et de la loi Climat sur les logements en fonction de leur étiquette énergétique, et pour finir, un bilan sur le plan de relance 2021 et les perspectives pour 2022.

■ Bilan des CUS 2019, 2020 et 2021

Point sur les conventions signées

Le Préfet de Région a signé **40 CUS sur les 43 prévues**. Une CUS est en cours de signature et deux autres sont en cours de finalisation.

Synthèse des objectifs par indicateur

La DREAL a réalisé une synthèse des objectifs par indicateur des 43 CUS : 39 pour les logements ordinaires et 4 pour l'accès social. On compte parmi elles : 9 OPH, 11 ESH, 15 SEM et 8 coopératives.

Quelques objectifs ambitieux et exemplaires

- SAEIM de Draguignan : **360 logements agréés** soit une augmentation de 34 % du patrimoine initial.
- Habitations de Haute Provence : **41 % de PLAI dont 10 % en PLAI adaptés**.
- SEM Marseille Habitat : Près de **30 % des logements de son parc** réhabilités à l'issue de la CUS.

Principales attentes des services de l'Etat

- **Logements sociaux agréés** : La feuille de route préconise une progression de 17 % par période triennale.
- **PLAI et PLAI adaptés** : Les objectifs en CRHH fixent une production minimum de 37 % de PLAI et 4 % de PLAI adaptés sur l'ensemble des territoires de gestion.
- **Politique de rénovation énergétique** : Rénover 100 % des logements d'étiquettes F et G d'ici la fin de la CUS.
- **Politique de mise en vente** : elle doit être volontariste en privilégiant les ventes sur les territoires non déficitaires. Point de vigilance également sur l'état du logement et la capacité financière du locataire à devenir propriétaire.
- **Attribution de logements au public DALO** : ce public doit être considéré comme « prioritaire parmi les prioritaires ».

Objectifs signés dans les CUS

- La progression moyenne par période triennale de **9,1 %** est assez dynamique.
- **31 % de PLAI** dont 6,0 % en PLAI adaptés soit **2 % des LLS**. A noter que beaucoup d'organismes n'ont pas mentionné d'objectifs en PLAI adaptés.
- **1,3 % de logements F et G** resteront à rénover à l'issue de la CUS.
- Les ventes annuelles prévues représentent **0,4 %** du parc de logements. **60,8 %** des logements mis en vente se trouvent en communes déficitaires SRU, et **11 %** en communes carencées.
- **Entre 10 % et 15 %** des attributions pour le public DALO, en progression par rapport à la période de référence.

■ Bilan à mi-parcours pour les CUS 2019

Modalités de l'évaluation

- Conformément aux dispositions des articles R.445-2-8, R.445-34 et R.445-21 du CCH, une évaluation à mi-parcours des CUS est prévue. En 2022, elle concernera 17 CUS signées en 2019, c'est-à-dire 4 OPH, 5 ESH, 4 SEM et 4 coopératives.
- L'évaluation prendra la forme d'une enquête nationale dont le retour serait demandé pour octobre 2022.
- Un groupe d'échange Osmose a été créé pour permettre le partage d'informations entre partenaires.
- Un webinaire sous forme de questions/réponses a eu lieu le 26 avril 2022 à 10h30 entre LO4, les DDT-M et la DREAL.

Une organisation régionale en deux étapes

- Pour chaque CUS, les données de l'enquête sont recueillies par le service (DDT-M ou DREAL) en charge de son pilotage, en organisant un temps d'échange avec l'organisme, afin de formaliser cette évaluation à mi-parcours.
- Dans un second temps, la DREAL se chargera de centraliser l'ensemble des données et de produire une synthèse régionale pour l'enquête nationale.

■ Impacts de la loi 3DS sur la vente HLM

La Loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale prévoit, dans son article 75, de nouvelles dispositions pour la vente HLM en **communes carencées** au titre de la loi SRU et ne disposant pas d'un **Contrat de Mixité Sociale (CMS)**.

En effet, **les logements concernés ne peuvent être vendus qu'au bénéfice d'un autre organisme HLM**.

Environ **1 800 logements** inscrits dans les plans de mise en vente des CUS signées en PACA se situent en communes carencées. Ces dispositions sont d'application immédiate.

■ Impacts de la loi Climat et Résilience

La loi Climat & Résilience, adoptée le 22 août 2021 acte plusieurs dispositions pour inciter les propriétaires à la rénovation énergétique de leurs logements et atténuer pour le locataire l'incidence de la hausse de la facture d'énergie, particulièrement sensible dans les passoires thermiques.

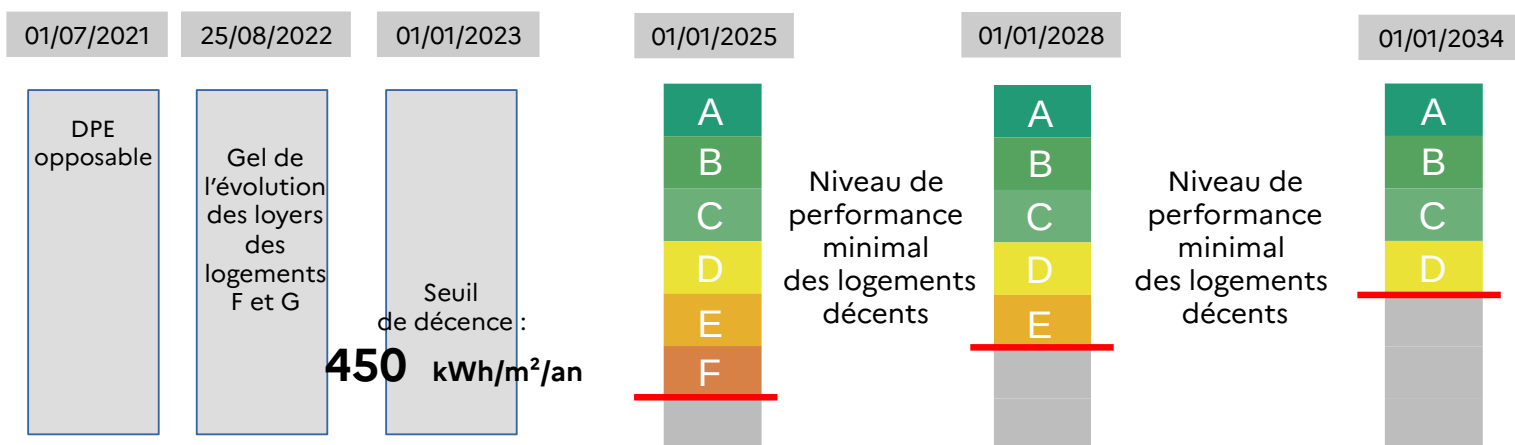
- La révision du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), est entrée en vigueur le 1er juillet 2021. Une méthode de calcul unique a été établie pour tous les logements existants. Les étiquettes sont maintenant évaluées en prenant en compte à la fois la performance énergétique et les émissions de gaz à effet de serre (GES).

- Le seuil de la classe G a été modifié (coefficient d'énergie primaire (CEP) supérieur ou égal à 420 kWh_{ep}/(m².an) ou émission de GES supérieur ou égal à 100) – précédemment ce seuil correspondait à un CEP supérieur ou égal à 450 kWh_{ep}/(m².an). La classe G a donc été élargie.

- La Loi a introduit la notion de « seuil maximal de consommation d'énergie finale » dans les critères de décence d'un logement. Ce seuil devra être respecté pour que le logement puisse ouvrir droit au bénéfice de l'APL et pour éviter au propriétaire d'encourir des sanctions pénales en application de l'article 1719 du Code Civil.

Ce seuil est fixé à 450 kWh_{ep}/(m².an) - ce qui est le seuil de l'ancien DPE - pour tous les nouveaux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2023.

Les logements les plus énergivores (E,F,G) seront progressivement considérés comme « indécents » selon un calendrier échelonné.



■ Plan de relance 2021 – 2022

Bilan pour l'année 2021

- 37.000 logements ont été réhabilités en PACA en 2021 au niveau national avec 358 M€ de subventions.
- 1.078 logements ont été réhabilités en PACA en 2021 pour 50,2 M€ de travaux pour dont 11,8 M€ de subventions au titre du Plan de Relance.

Perspectives pour 2022

- Une enveloppe nationale de 85,8 M€ est prévue pour 2022. L'enveloppe régionale s'élève à 1 247 822 € pour un objectif de 125 logements rénovés.
- Le cahier des charges pour les rénovations impose un gain énergétique d'au moins 30 %, une non-dégradation des émissions de GES, un audit énergétique, un dépôt de dossier avant le 01/07/22 et un démarrage des travaux avant le 31/12/22.
- Les règles de financement prévoient un **taux de subvention maximum de 35 %** du montant des travaux HT, et une **subvention de 10.000 €** maximum par logement.

Ce bulletin d'informations a été élaboré par la DREAL PACA en collaboration avec l'ARHLM PACA & Corse. Pour toute question, remarque ou suggestion concernant ce bulletin d'informations ou les conventions d'utilité sociale, vous pouvez vous adresser à la DREAL PACA.