

**264 174 logements
au 31/12/2009 en PACA**

Les Conventions d'Utilité Sociale en Provence-Alpes-Côte-d'Azur

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) signée entre l'Etat et chaque organisme HLM propriétaire d'un patrimoine de logements locatifs sociaux est un document contractuel rendu obligatoire par la loi « de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ». La CUS confirme la mission d'opérateur du service d'intérêt général du logement social confiée aux organismes.

Ce document opérationnel pour une durée de 6 ans, au service de la politique de développement du logement social et des actions en faveur des personnes défavorisées se distingue tant par l'étendu de ses objectifs que par sa procédure d'élaboration et son suivi. Chaque aspect de la politique de l'organisme fait l'objet d'engagements et d'objectifs évalués à l'aide de 26 indicateurs déclinant la politique patrimoniale, la politique sociale, la qualité de service rendu aux locataires.

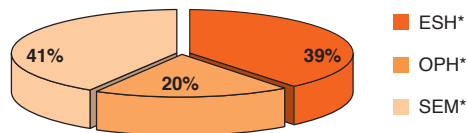
La mobilisation des bailleurs, des collectivités locales et des services de l'Etat s'est conclue par la signature de 47 CUS en PACA au 30 juin 2011 par le préfet de région après avis des préfets de département.

- ESH Habitation de Haute Provence (4 371)
- OPH des Hautes Alpes (5 495)
- ESH Azur Provence Habitat (1 775)
- ESH Logis Familial (3 038)
- ESH Nouveau Logis Azur (3 752)
- OPH Côte d'Azur Habitat (20 367)
- OPH Cannes et Rive Droite du Var (3 927)
- SEM Habitat 06 (522)
- SEM SACEMA (892)
- SEM Saint-Jean-Cap-Ferrat (118)
- SEM de Vallaurienne SEMIVAL (34)
- SEM SOCACONAM (405)
- SEM de Vence (39)
- OPH 13 Habitat (30 550)
- OPH Habitat Marseille Provence (14 469)
- OPH Pays d'Aix Habitat (5 327)
- ESH DOMICIL (5 289)
- ESH ERILIA (29 900)
- ESH Famille et Provence (5 499)
- ESH La Régionale de l'Habitat (1 156)
- ESH Logirem (18 508)
- ESH Logis Méditerranée (2 587)
- ESH Nouveau Logis Provençal (6 405)
- ESH PHOCEENNE d'HABITATION (11 648)
- ESH SFHE (3 678)
- ESH SNHM (4 227)
- ESH Sud Habitat (2 462)
- SEM du pays d'Arles SEMPA (1 242)
- SEM de la ville de Malmorm (31)
- SEM de la ville de Salon SEMISAP (1 116)
- SEM de la ville de Tarascon SEMITAR (295)
- SEM Marseille Habitat (1 434)
- SEM SACEMI Istres (775)
- SEM SACOGIVA (2 030)
- SEM de Martigues SEMIVIM (2 351)
- SEM SOGIMA (2 712)
- OPH Terre du Sud HABITAT (4 260)
- OPH Toulon Habitat Méditerranée (8 000)
- OPH Var Habitat (11 762)
- ESH PROLETAZUR (245)
- SEM Gardeenne SAGEM (1 378)
- ESH Logis Familial Varois (4 938)
- SEM de Draguignan (629)
- SEM La Londe les Maures (210)
- SEM de Grimaud Ste Maxime SEGRIM (5)
- SEM la Valette du Var Semexval (12)
- OPH de la ville d'Avignon (5 802)
- OPH Mistral Habitat (8 801)
- ESH Vaucluse Logement (10 411)
- SEM de la ville de Bollène SEMIB (351)
- SEM de la ville de Sorgues (269)
- ESH ICF Sud Est Méditerranée (5 583)
- ESH Immobilière 3 F (205)
- ESH Néolia (650)
- ESH SNI (1 673)
- ESH Un Toit pour Tous (313)

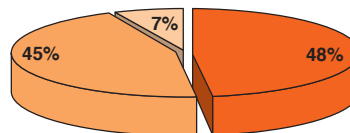


Etat des lieux 2009

Le statut des organismes HLM en PACA



Le pourcentage de logements ordinaires en PACA en fonction du statut des organismes



1/5^{ème} des organismes sont des OPH et sont propriétaires de 45% du patrimoine.

Parole de bailleur

“L'élaboration des CUS a été l'occasion de renouer d'autres types de relations avec les représentants de l'Etat, en prenant de la hauteur sur les contingences annuelles et en se projetant sur le moyen terme.”

ESH DOMICIL (Groupe UNICIL)

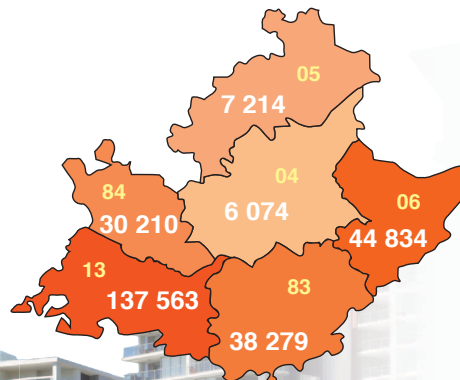
*OPH : Office Public de l'Habitat

*ESH : Entreprise Sociale de l'Habitat (SA HLM)

*SEM : Société d'Economie Mixte (Entreprise Publique Locale)

Implantation territoriale

80% des logements sociaux sont implantés sur le littoral.



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Les bailleurs s'engagent

Accessibilité :

A l'occasion des diagnostics de patrimoine, les organismes ont évalué les contraintes techniques permettant d'améliorer les accès aux parties communes en intégrant l'environnement immédiat de l'immeuble et l'amélioration des circulations verticales. A partir des analyses du vieillissement des populations, les bailleurs développent une offre complémentaire, des procédures de gestion interne permettant de faciliter les demandes de mutations dans des logements mieux adaptés, des partenariats locaux, la sensibilisation des personnels de proximité, une gestion technique adaptée des parties communes en vue de sécuriser les déplacements. Les bailleurs privilégient au moins une solution au regard des contraintes de son patrimoine existant et s'engagent sur les nouveaux logements produits.

Grands logements :

La production de grands logements a fait partie des termes de la négociation avec les services de l'Etat. Pour répondre aux besoins et permettre l'accès au logement décent des familles nombreuses, un taux minimum de grands logements a été demandé sur les opérations neuves ou en acquisition améliorée.

Parole de bailleur

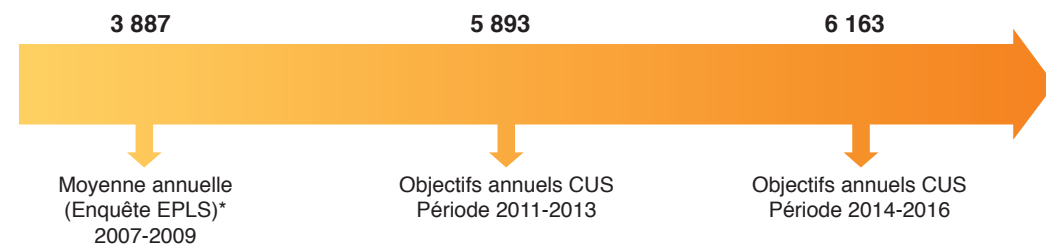
« Sur la durée de la CUS, ce sont 1820 millions d'euros (dont 240 millions de fonds propres) qui seront investis tant en matière de production qu'en matière de réhabilitation. »

ESH Erilia

LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Les objectifs de livraisons de logements locatifs sociaux

- L'évolution prévisionnelle sur la durée de la CUS par rapport à 2007-2009

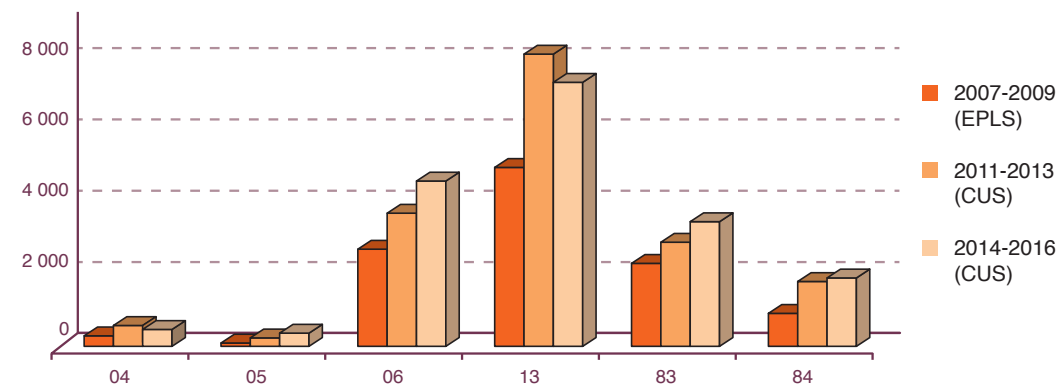


Les objectifs globaux de livraisons sont en progression sur la durée de la CUS même s'ils restent insuffisants par rapport à l'estimation des besoins annuels sur 2008-2020 (8 000 logements selon l'étude Taïeb).

*Enquête EPLS : Enquête obligatoire annuelle, réalisée par les DREAL auprès des bailleurs sociaux.

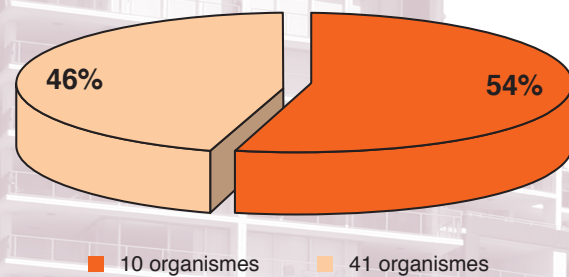
- Les objectifs de livraisons par département

La comparaison du nombre de logements par département entre l'enquête EPLS et les objectifs des CUS.



La progression est satisfaisante sur la première période des CUS (2011-2013). Le fléchissement des livraisons sur la période 2014-2016 est principalement lié à la prudence des organismes vis-à-vis d'une prévision à 4-6 ans.

- la répartition des objectifs de livraisons par organisme

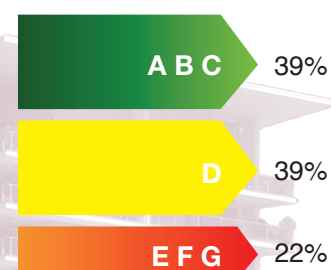


Plus de la moitié des objectifs de livraisons sera effectuée par 10 organismes (4 ESH et 6 OPH).

L'amélioration thermique des logements existants

Les organismes s'engagent en faveur du Grenelle de l'environnement en mettant en place la réhabilitation thermique du parc. L'objectif global est de réaliser 87% de Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) avant le 30 juin 2012 et d'améliorer les qualités thermiques du parc le plus énergivore.

La performance énergétique des logements diagnostiqués à ce jour (83% du patrimoine diagnostiqué existant).

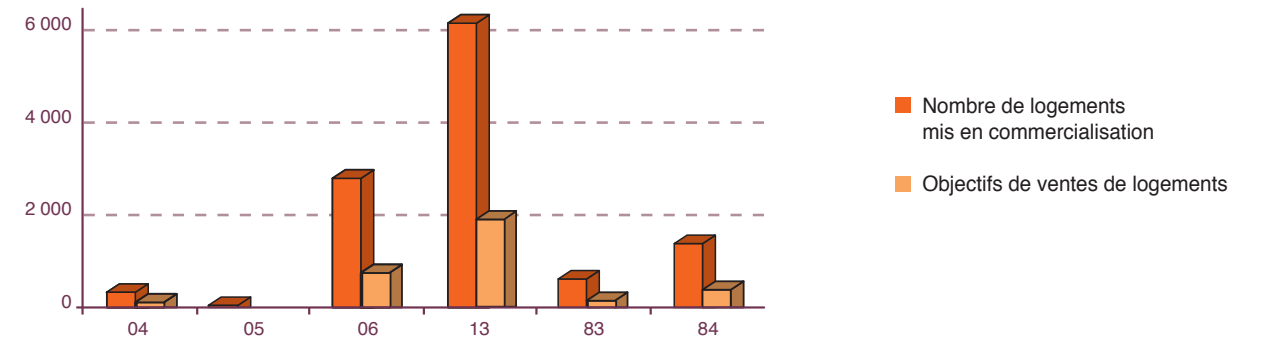


Au terme de la CUS, 41,4% des logements soit 13 849 logements classés en EFG auront été rénovés.

La mise en vente des logements locatifs sociaux

L'achat de logements par les occupants fait partie du processus de parcours résidentiel. La mise en vente de ces logements par les bailleurs participe à la reconstitution de leurs fonds propres afin de renouveler et produire de nouveaux logements. Cette mise en vente passe par une stratégie de commercialisation pour chaque bailleur.

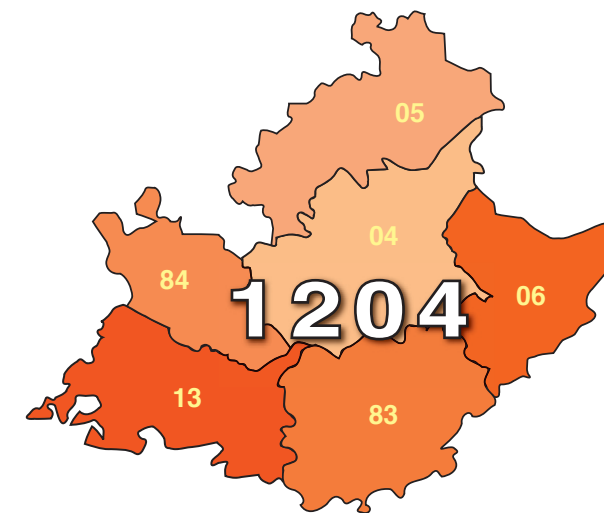
La comparaison entre les mises en commercialisation et les objectifs de ventes par département.



4,3% du patrimoine seront commercialisés sur 6 ans. Cette commercialisation devrait permettre des ventes effectives de l'ordre de 1,3% du patrimoine.

L'essentiel des mises en commercialisation est réalisé sur les départements des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes.

Les livraisons de places nouvelles d'hébergements et de logements adaptés*

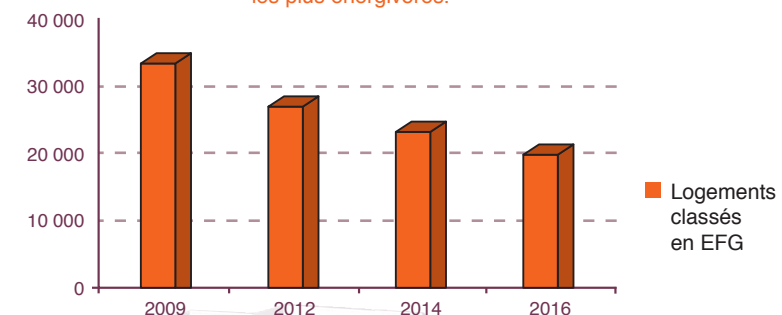


L'essentiel des logements adaptés (1204 logements) sont programmés sur les départements du littoral.

A l'occasion des négociations, les bailleurs ont souligné la complexité de ce type d'opérations. Ils s'engagent néanmoins à étudier tous les projets qui leur seront transmis, au-delà des objectifs affichés.

* Sont pris en compte les maisons-relais, les résidences accueil, les résidences sociales et les structures et dispositifs d'hébergement (urgence, stabilisation et insertion).

La diminution du nombre de logements les plus énergivores.



Parole de bailleur

« Adossée au plan stratégique du patrimoine, la CUS définit les politiques de 13 Habitat dans le respect d'un principe de précaution qui a présidé à la fixation des ambitions de l'organisme, à savoir préserver ses grands équilibres de gestion. »

OPH 13 Habitat

➔ LA POLITIQUE SOCIALE

10 indicateurs traduisent dans la CUS les objectifs déclinés dans le cahier des charges de gestion sociale des organismes.

Un indicateur a été retenu pour son importance en PACA : le nombre d'attributions aux ménages reconnus par la commission de médiation comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence.

	Nombre de logements	% par rapport au nombre d'attributions total des bailleurs
Attributions DALO* en 2009	1042	5,3%
Attributions DALO* par an sur la durée de la CUS	1414	7,2%

Le nombre d'attributions prévues en faveur des ménages ciblés est en progression (passage de 5,3% en 2009 à 7,2 sur la durée de la CUS).

L'évolution des besoins DALO sur la durée de la CUS n'étant pas connue, les engagements qualifiés de minima par les organismes se révéleront peut-être insuffisants.

* La loi impose une obligation de résultat (relogement) dans des délais très courts à des ménages n'ayant pu accéder à un logement par leurs propres moyens. Garanti par l'Etat, ce droit opposable implique l'ensemble des acteurs du logement et notamment les organismes HLM.

➔ LA QUALITÉ DE SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les organismes s'engagent à améliorer la qualité de service rendu aux locataires. Leurs efforts se traduisent par :

- le développement des services de proximité (création d'agences),
- l'amélioration du processus de gestion des réclamations,
- la mise en place d'enquêtes de satisfaction.

Le pourcentage de réclamations pris en compte dans un délai de 30 jours (enregistrement, accusé de réception, réponse au locataire, déclenchement de l'intervention) a été retenu parmi les 6 indicateurs de cet axe pour résumer les engagements des bailleurs.

➔ +6 points :

Evolution moyenne sur la durée de la CUS du taux de satisfaction des réclamations traitées.

Les bailleurs s'engagent

Sécurité :

A la demande du préfet, les bailleurs des Bouches-du-Rhône s'engagent à améliorer la sécurité de leurs locataires par des actions spécifiques.

Citons pour exemples :

- l'augmentation et la formation des personnels de proximité,
- des efforts supplémentaires visant à améliorer la sécurisation des parties communes,
- des créations de comités de cadre de vie visant à responsabiliser les habitants par la concertation sur des sites sensibles,
- le développement d'observatoires de recensement et suivi des faits d'insécurité,
- des actions permettant de développer et clarifier les relations bailleurs/associations notamment dans la mise à disposition de locaux afin de sécuriser la gestion et d'anticiper les besoins
- les initiatives de la fondation d'entreprise Logirem ayant pour vocation de développer les partenariats avec des associations porteuses de projets notamment dans les domaines culturel et sportif, en faveur du développement durable, du développement du lien social, de l'insertion sociale et économique.

Parole de bailleur



8 SEM en PACA sous l'égide de la Fédération Régionale des Entreprises Publiques Locales ont engagé un travail commun avec l'aide d'un prestataire extérieur dans la réflexion préalable à l'élaboration des CUS. Cette démarche exemplaire a permis de mettre en évidence les spécificités des SEM et d'échanger de façon particulièrement constructive et efficace sur la mise en place des CUS, les attentes de l'Etat, facilitant ainsi leur élaboration et leur finalisation."

SEM de Martigues SEMIVIM

Décembre 2011



Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement
Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
16, Rue Zattara - 13285 Marseille Cedex 3
Tél. : 04 91 00 52 49
Fax : 04 91 00 52 20

Format numérique : www.paca.developpement-durable.gouv.fr



www.developpement-durable.gouv.fr



Maquette AGO - Tél. : 04 91 23 86 72 - Photo : © Fotolia
Imprimé sur du papier certifié issu de forêts gérées de manière responsable chez un imprimeur dépositaire de la marque