

L'infoCUS en PACA

Bulletin d'informations sur les conventions d'utilité sociale en PACA #13 - avril 2021

Au sommaire du 13^e numéro du bulletin d'information des CUS en PACA : un bilan des conventions signées en 2020, un rappel du calendrier et de la procédure à suivre pour les dernières conventions à déposer en 2021 et un point sur la restructuration des organismes HLM.

Bilan des CUS 2020

10 CUS ont été signées en 2020

Au titre de l'année 2020, le préfet de région a signé les **10 CUS** déposées par les organismes HLM ou SEM.

Les types d'organismes dépositaires sont variés : 1 OPH, 3 ESH, 5 SEM et 1 coopérative HLM.

Ces résultats confirment la qualité du travail partenarial, débuté dès 2017, entre les services de l'État, l'AR Hlm PACA & Corse, les organismes Hlm et les Personnes Publiques Associées (PPA). C'est bien cette dynamique qui a permis de signer toutes ces CUS dans les délais impartis malgré le contexte difficile lié à la crise sanitaire.

Quelques objectifs ambitieux et exemplaires

- Ouest Provence Habitat : **880 logements agréés** soit une augmentation de 74 % du patrimoine initial (1 178 logements)
- Logirem : **134 PLAI adaptés soit 30 % des PLAI**
- Erilia : **100 % des logements F et G rénovés** + une étude menée sur le gain en coût global des logements passifs
- OPH Cannes Pays de Lérins : partenariat avec la CARSAT Sud-Est pour conduire des actions visant à **l'adaptation des appartements aux conditions de vie des séniors** (42 % de l'occupation du parc).
- SEM de Salon de Provence : **25 % d'attributions pour les ménages DALO (PS.3)**

Points de vigilance des services de l'État

Dans la négociation des CUS, les services de l'État ont été particulièrement vigilants sur les points suivants:

- **Nombre de logements sociaux agréés** : l'objectif national est d'agréer 250 000 logements sur 2 ans. Ainsi, la production doit être la plus ambitieuse possible en fonction du contexte local et de la situation financière de chaque bailleur.
- **Part de PLAI et PLAI adaptés** : conformément aux objectifs fixé en CRHH le 16 février 2021, une production minimum de 37,7 % de PLAI et 3,7 % de PLAI adaptés est demandée sur l'ensemble des territoires de gestion.
- **Politique de rénovation énergétique** : l'objectif est de rénover 100 % des logements classés en étiquettes F et G d'ici la fin de la CUS.
- **Politique de mise en vente** : elle doit être volontariste tout 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 ».

Focus sur la vente Hlm

Brève analyse des 5 plans de mise en vente

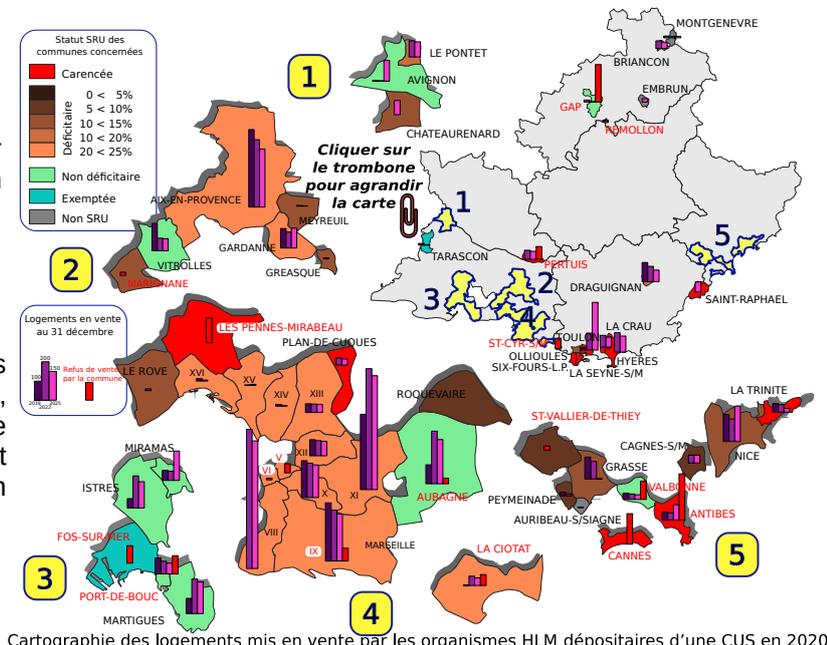
● **Dynamique de ventes** : avec 714 ventes prévues de 2020 à 2022 dans les 5 nouveaux plans de vente signés, le taux des ventes annuelle a quasiment doublé par rapport aux CUS des trois années précédentes : environ 0,36 % du patrimoine vendu contre 0,19 % auparavant.

● **% de refus des maires** : environ 31 % des nouvelles demandes de vente ont fait l'objet d'un refus.

● **% de mises en vente et communes SRU** : Les ventes annoncées concernent en très grande majorité des communes SRU. 60,9 % visent des communes déficitaires, 22,9 % des communes SRU disposant du quota de logements social, 14,4 % des communes carencées et 0,2 % exemptées. 1,6 % visent des communes non concernées par la loi SRU.

● **Types de financement** des logements mis en vente : 7,8 % PLAI, 86,7 % PLUS, 0,7 % PLS, 4,8 % PLI.

● **Age moyen du parc** mis en vente : 40 ans.



■ Calendrier des CUS 2021

Une première version à remettre au 1^{er} juillet 2021

16 organismes doivent s'engager dans la démarche d'élaboration de leur CUS en 2021 (les reports ne sont plus possibles).

Dès le premier semestre, plusieurs démarches doivent être initiées, à savoir :

- **premiers échanges avec les services de l'État et les PPA** autour de la délibération, du PSP et de sa synthèse et d'une première trame de CUS,
- la **consultation des collectivités** dans le cadre du plan de mise en vente : consultation de la commune d'implantation et des collectivités ayant accordé un financement ou une garantie d'emprunt,
- la **concertation des locataires** sur l'état du service rendu et sur les engagements pris en matière de gestion sociale.

Le **projet de CUS au 1^{er} juillet est adressé au préfet de département** du siège social de l'organisme, comme indiqué à l'article 104 de la loi ELAN. Ce projet de CUS est transmis par courrier électronique aux référents « Etat » de l'organisme (DDT-M ou DREAL). Il doit également être déposé sur la plateforme **démarches-simplifiées**.

<https://www.demarches-simplifiees.fr/>

Phase de concertation jusqu'au 31 octobre

Dans cette phase, les **négociations sur le contenu du projet de CUS** s'engagent afin d'aboutir à un projet finalisé au **31 octobre 2021**.

Le plan **de mise en vente** comprend la liste des logements que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et soumis à autorisation. Il doit être établi au logement. La CUS signée vaut alors autorisation pour l'organisme de vendre les logements désignés dans le plan de mise en vente

Finalisation pour une signature au 31 décembre

L'organisme transmet au préfet de département la version finale de la CUS signée par l'organisme et les PPA avant le **30 novembre 2021**. **Avant le 15 décembre**, 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, le préfet de région signe la CUS avec effet rétroactif au 1er juillet.**



■ Restructuration du secteur HLM

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a fixé aux organismes de logement social un seuil minimum de gestion de 12 000 logements sociaux, ou d'appartenance à un groupe gérant en cumulé 12 000 logements au 1er janvier 2021.

Sur cette base, en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 24 organismes étaient soumis à une obligation de rapprochement. Au 31 décembre 2020, 13 organismes avaient achevé la démarche (fusion, création d'une société de coordination ou adhésion à un groupe). La grande majorité des autres organismes concernés devraient concrétiser ce rapprochement d'ici le milieu de l'année 2021. Les services de l'État ont suivi et accompagné les organismes hlm dans cet exercice. L'objectif recherché est la réponse des projets aux exigences légales et aux besoins identifiés sur les territoires.

■ Plan de relance

Le plan de relance prévoit 500 M€ répartis sur 2021 et 2022 pour accompagner la restructuration lourde et la rénovation énergétique des logements sociaux (logements étiquetés E, F ou G avant travaux et au moins C après travaux).

Cette année, une enveloppe de 10,046 M€ est disponible à l'échelle de notre région pour rénover 913 logements (PALULOS RELANCE).

Les travaux devront démarrer avant le 31/12/2021 et les demandes de subvention doivent être déposées le plus rapidement possible et avant le 01/06/2021 auprès des services instructeurs (DDT-M et délégués des aides à la pierre).



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 par l'intermédiaire de l'adresse mail suivante : infocus.paca@developpement-durable.gouv.fr