

Rapport

Guide de rédaction des conventions d'utilité sociale pour la période 2018-2023

Service DGALN-DHUP
Sous direction LO
Date 1^{er} août 2017



Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1.0	1 ^{er} août 2017	

Affaire suivie par

Jérôme SAINT-CAST – responsable du bureau LO4
<i>Tél. secrétariat : 01 40 81 83 51</i>
<i>Courriel : lo4.lo.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr</i>

Rédacteur

Jérôme SAINT-CAST - chef de bureau - DGALN/DHUP/LO4
Guillaume AICHELMANN - stagiaire - DGALN/DHUP/LO4
CEREMA/DTerSO/DAIT/GHVS

Relecteur

Frédéric BOUDIER - sous-directeur - DGALN/DHUP/LO

Référence(s) intranet

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/convention-d-utilite-sociale-2e-generation>

SOMMAIRE

1 - PRÉAMBULE.....	4
1 - L'ÉTAT DES LIEUX.....	5
1.1 - La définition de l'ensemble immobilier.....	5
1.2 - L'état du service rendu.....	6
1.3 - L'état d'occupation sociale.....	7
1.4 - La récapitulation des données relatives à l'état initial du parc.....	7
2 - LA POLITIQUE DE L'ORGANISME.....	9
2.1 - La politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme.....	9
2.2 - La politique de l'organisme de qualité du service rendu aux locataires.....	9
2.3 - Le cahier des charges de gestion sociale.....	11
2.3.1 - La politique d'attributions.....	11
2.3.2 - La politique en matière de mixité sociale.....	12
2.3.3 - La politique en matière de logement des publics prioritaires.....	12
2.3.4 - La nouvelle politique de loyers (facultative).....	12
2.4 - L'activité de l'organisme pour les logements-foyers (le cas échéant).....	13
2.5 - L'activité d'accession sociale à la propriété de l'organisme (le cas échéant).....	13
2.6 - La politique d'hébergement de l'organisme (le cas échéant).....	14
2.7 - La partie relative à la concertation locative du bailleur.....	14
3 - L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS LOCAUX.....	15
3.1 - La convention d'utilité sociale et programmes locaux de l'habitat.....	15
3.2 - La convention d'utilité sociale et conventions de renouvellement urbain signées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).....	15
3.3 - La convention d'utilité sociale et convention de délégation des aides à la pierre.....	15
3.4 - La convention d'utilité sociale et convention d'attribution.....	15
4 - ANNEXES FICHES INDICATEURS.....	17
4.1 - Fiches Indicateurs : Politique patrimoniale.....	18
PP-1.....	18
PP-1 bis.....	21
PP-2.....	23
PP-3.....	25
PP-4.....	27
PP-5.....	29
G-1.....	31
4.2 - Fiches Indicateurs : Politique sociale.....	33
PS-1.....	33
PS-2.....	36
PS-3.....	38
SR-1.....	40

4.4 - Fiches Indicateurs : Politique d'accès sociale à la propriété.....	42
PP-ACC-1.....	42
PS-ACC-1.....	44
PS-ACC-2.....	46
4.6 - Fiches Indicateurs : Politique pour les logements-foyers.....	48
PP-LF-1.....	48
PP-LF-1-bis.....	50
PP-LF-2.....	52
PP-LF-3.....	54

1 - Préambule

Les éléments constitutifs d'une convention d'utilité sociale (CUS) sont définis aux articles L.445-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH)¹.

La partie réglementaire du CCH précise les dispositions législatives, pour les logements ordinaires aux articles R*445-2 à R*445-10, pour la partie relative à l'accès sociale à la propriété aux articles R.445-15 à R.445-23, et pour les logements-foyers aux articles R*445-24 à R.445-39.

La conclusion de la CUS est fondée sur le plan stratégique de patrimoine (PSP) établi par le bailleur tel que défini à l'article L.411-9. Il est précisé à l'article R.*445-2-2 que l'organisme doit disposer, postérieurement au 1^{er} janvier 2015, d'un PSP actualisé, délibération à l'appui.

Le contenu global et la structure de la CUS sont définis par le code aux articles L.445-15-1 et R.445-2. Ainsi, contient-elle :

- l'état de l'occupation sociale ;
- l'état du service rendu aux locataires ;
- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme ;
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;
- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme ;
- le cas échéant, l'énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement ;
- le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accès sociale à la propriété de l'organisme ;
- les modalités de la concertation locative avec les locataires.
- les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.
- Et elle doit comporter pour chaque aspect de la politique de l'organisme :
 - un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de la qualité de service ;
 - les orientations stratégiques ;
 - le programme d'action.

¹ Tous les articles mentionnés dans le présent guide sont, sauf précisions contraires, des articles du CCH

1 - L'état des lieux

1.1 - La définition de l'ensemble immobilier

L'article R.445-3 prévoit que « *Pour l'établissement de la convention d'utilité sociale, l'organisme identifie chaque immeuble ou ensemble immobilier locatif au moins par son adresse, le nombre de logements qu'il comporte, la nature du ou des financements principaux dont il a bénéficié et la mention, s'il y a lieu, de sa situation en quartier prioritaire de la politique de la ville. Un ensemble immobilier est composé d'un ou plusieurs immeubles géographiquement cohérents, ainsi déterminé par l'organisme* ».

Dans le cadre de l'état des lieux du patrimoine, l'organisme doit localiser son territoire d'intervention et identifier précisément son patrimoine sur ce territoire.

L'ensemble immobilier est un immeuble ou un regroupement de plusieurs immeubles physiques situés à proximité les uns des autres, généralement de manière continue. Ils peuvent relever de plusieurs sources de financement différentes (PLAI / PLUS / PLS...) et donc plusieurs conventions d'aide personnalisée au logement (APL).

Le découpage du parc du bailleur en immeubles et ensembles immobiliers dans le cadre de sa CUS respecte les critères suivants :

- Les ensembles immobiliers doivent être géographiquement cohérents (cf. article R. 445-3),
- Les engagements prévus dans le cadre d'une nouvelle politique des loyers (NPL) se substituent à ceux, de même nature, prévus par les conventions APL (article L. 445-2), pour les ensembles immobiliers concernés. Pour la définition des ensembles immobiliers, afin d'éviter une trop grande complexité, une même convention APL ne devra pas concerner plusieurs ensembles immobiliers,
- Les immeubles conventionnés moins de 6 ans avant la NPL ne peuvent pas voire modifiés leurs loyers maximaux et leurs plafonds de ressources dans le cadre de celle-ci (L.445-2). Cette distinction devra être prise en compte pour le choix des ensembles immobiliers,
- La NPL permet de modifier la méthode de calcul de surface des ensembles immobiliers, de la surface corrigée à la surface utile. À un même ensemble immobilier ne peut être appliqué qu'une seule méthode de calcul, soit en surface utile, soit en surface corrigée,
- Un ensemble immobilier est soit situé dans un quartier prioritaire de la politique de la Ville (QPV), soit en dehors. Il peut cependant être situé sur deux QPV différents mais contigus,
- Pour être cohérent avec le découpage territorial des indicateurs de la CUS, et avec les objectifs d'attributions mentionnés à l'article L. 441-1, un ensemble immobilier ne devrait pas appartenir à plusieurs EPCI ou à plusieurs départements. Si des immeubles d'un quartier sont situés sur deux ou plusieurs EPCI ou départements, ils devraient faire l'objet d'au moins autant d'ensembles immobiliers qu'il y a d'EPCI ou de départements concernés,
- Le niveau de service rendu d'un ensemble immobilier doit être relativement homogène. Pour la cohérence des ensembles immobiliers, il est en effet pertinent de séparer les immeubles de typologies de service rendu différentes. Par exemple, si un immeuble a été rénové récemment ou que sa rénovation est prévue dans la période de la CUS, le service rendu peut devenir significativement différent de celui des autres immeubles du même ensemble.
- Pour les maisons individuelles et les petits immeubles collectifs, les ensembles immobiliers peuvent être délimités à l'échelle d'un lotissement ou d'un quartier.

Pour chaque ensemble immobilier, l'organisme précise au titre de la présentation de son patrimoine, au moins les informations suivantes :

- le ou les modes de financement initiaux prévu par les articles R.331-1 et suivants et conditionnant la conclusion des conventions prévues à l'article L.351-2 et R.353-1 et suivants constitutifs du régime juridique des logements locatifs conventionnés ouvrant droit au versement de l'APL,
- le numéro identifiant, la ou les convention(s) conclue, en application de l'article L.351-2 et l'article R.353-1 et suivants, entre l'État et l'organisme d'habitation à loyer modéré dite « d'APL » relative(s) à l'ensemble immobilier,
- l'implantation de l'ensemble immobilier en QPV ou en dehors de QPV,
- le nombre de logements,
- la répartition des logements par catégorie de plafonds de ressources, en vigueur à la signature de la CUS,
- la modalité de calcul de la surface utilisée pour le calcul du loyer maximum prévu à la convention entre l'État et l'organisme d'habitation à loyer modéré (surface corrigée ou surface utile).

1.2 - L'état du service rendu

Le classement du patrimoine par catégorie de service rendu est remplacé par un état de service rendu.

L'appréciation de l'état du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'ensemble immobilier.

L'état de service rendu peut être défini d'après les critères d'appréciation suivants :

- à l'échelle de l'ensemble immobilier et de la résidence (qui peut donc, par exemple, être amélioré par une réhabilitation) :
 - l'architecture et la conception générale du bâtiment,
 - la qualité technique de la construction,
 - la conception et l'état des prestations techniques (comme l'état technique du bâti et des espaces extérieurs, l'état des parties communes et des équipements communs, l'offre de stationnement, la conception et le confort des logements, l'état et la performance des équipements des logements, etc.) ;
- à l'échelle du quartier (qui n'est pas modifiée par la réhabilitation d'un immeuble, mais peut l'être suite à une opération de renouvellement urbain, par exemple) :
 - la localisation géographique du quartier,
 - l'absence ou l'existence de nuisances environnementales,
 - l'image du quartier,
 - l'accessibilité et la desserte par les transports publics,
 - la proximité et la qualité des équipements et des services publics et commerciaux.

Le taux de vacance (vacance commerciale de plus de 3 mois, hors vacance technique), et le taux de

rotation (hors mise en service, y compris mutations internes) sont également fournis pour chaque ensemble immobilier. Si ces taux sont particulièrement élevés, ils peuvent être expliqués par l'état du service rendu, l'attractivité du patrimoine, ou par des facteurs externes. Dans un souci de cohérence, l'évaluation de ces taux peut suivre le même rythme que l'évaluation générale de la CUS, soit tous les 3 ans.

L'organisme définit lui-même les différentes typologies de service rendu de son parc, en prenant en compte les critères ci-dessus. Ensuite, il précise, dans la description de l'état du service rendu, pour chaque ensemble immobilier, la typologie de service rendu dans laquelle il place cet ensemble.

La concertation locative est obligatoire pour cette partie de la CUS.

1.3 - L'état d'occupation sociale

Il prend « notamment en compte les ressources et la composition des ménages logés dans chaque ensemble immobilier » (R.445-3).

L'organisme décline cette occupation sociale par ensembles immobiliers, au regard des plafonds de ressources qui s'y appliquent. Il décline donc l'occupation sociale de l'ensemble immobilier par la proportion des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources PLAI, PLUS, PLS et PLI, indépendamment du plafond de ressource applicable à leur logement. Il peut utilement indiquer la proportion des ménages bénéficiaires de l'APL, concernés par un dépassement des plafonds de ressources, voire soumis au supplément de loyer de solidarité, le taux des majeurs disposant d'un emploi par rapport à l'ensemble des majeurs. Sur la composition des ménages, il peut apporter le nombre moyen de personnes par logement, le taux de personnes vivant seules, celui de familles monoparentales et de familles nombreuses, la proportion des logements sur-occupés et sous-occupés, enfin, la répartition par classe d'âge.

Les indications de l'occupation sociale ne peuvent être fournies qu'à une échelle qui assure leur anonymat. Si l'ensemble immobilier comprend moins de 11 ménages, les données relatives à l'occupation sociale sont fournies à une échelle de plusieurs ensembles immobiliers, afin d'atteindre au minimum 11 ménages, en restant dans le cadre d'un seul département.

À une échelle plus large que l'ensemble immobilier, notamment à l'échelle départementale voire de l'ensemble du parc de logement du bailleur, l'organisme peut décrire avec d'autres indicateurs l'occupation sociale de son parc (personnes âgées, étudiants, personnes isolées, taux d'activité des personnes majeures, composition des ménages, etc.)

Cet état de l'occupation sociale peut également prendre en compte, le taux de rotation dans les ensembles immobiliers afin d'expliquer certains des mécanismes de mobilité sociale (le taux de rotation peut parfois dépendre des ressources des ménages).

L'état d'occupation sociale doit être cohérent avec la qualification du parc, rendue obligatoire par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (voir alinéa 2 de l'article L. 441-2-8) dans le plan de gestion de la demande à l'échelle des EPCI concernés par la réforme des attributions.

1.4 - La récapitulation des données relatives à l'état initial du parc

Définition de l'ensemble immobilier	N° identifiant l'ensemble immobilier dans le parc du bailleur . Ce numéro sera demandé à partir de l'enquête 2018 dans le Répertoire du Parc de Logements Sociaux (RPLS). Il doit être de maximum 20 caractères alphanumériques. Remplace le « code segment de patrimoine ».
	Libellé donné par l'organisme à l'ensemble immobilier (enquête RPLS 2018, 50 caractères max). Remplace le « libellé de segment de patrimoine ».
	Adresse(s) de l'ensemble immobilier,
	Le ou les modes de financement initiaux (au sens du financement lié à la dernière

	convention APL),
	Numéro identifiant la ou les convention(s) APL relative(s) à l'ensemble immobilier,
	Situation en QPV ou hors QPV de l'ensemble immobilier,
	L'immeuble est en copropriété (oui/non),
	Nombre de logements détenus par l'organisme,
	Nombre de logements sous plafond de ressource PLAI, en vigueur à la signature de la CUS,
	Nombre de logements sous plafond de ressource PLUS, en vigueur à la signature de la CUS,
	Nombre de logements sous plafond de ressource PLS, en vigueur à la signature de la CUS,
	Nombre de logements sous plafond de ressource PLI, en vigueur à la signature de la CUS,
	Le cas échéant, nombre de logements faisant l'objet d'un plafond de ressources majoré dérogatoire (au titre des articles R.441-1-1 et R.441-1-2 du CCH, ou, pour les personnes entrées dans le logement pendant la CUS 2011-2016 au titre des articles L.445-2 et au R.445-8 dans leur rédaction antérieure à la loi n°2017-86 précitée).
	la modalité de calcul de la surface utilisée pour le calcul du loyer maximum de la convention APL (surface corrigée ou surface utile),
	la surface totale des logements de l'ensemble immobilier, selon la méthode utilisée pour le calcul du loyer,
État du service rendu	Typologie de service rendu. L'organisme définit lui-même les différentes typologies de service rendu de son parc.
	Taux de vacance (vacance commerciale supérieure à 3 mois, hors vacance technique) de l'ensemble immobilier
	Taux de rotation (hors mise en service, y compris mutations internes) de l'ensemble immobilier
Occupation sociale	Nombre de logements occupés par des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI, d'après la dernière enquête ressources
	Nombre de logements occupés par des ménages dont les ressources sont comprises entre le plafond PLAI et celui du PLUS, d'après la dernière enquête ressources
	Nombre de logements occupés par des ménages dont les ressources sont comprises entre le plafond PLUS et celui du PLS, d'après la dernière enquête ressources
	Nombre de logements occupés par des ménages dont les ressources sont comprises entre le plafond PLS et celui du PLI, d'après la dernière enquête ressources
	Nombre de logements occupés par des ménages dont les ressources sont supérieures au plafond PLI, d'après la dernière enquête ressources
	Nombre de logements dont le ménage est en situation de dépassement du plafond de ressources du logement, d'après la dernière enquête ressources
	Nombre de logements dont le ménage est tenu de s'acquitter d'un supplément de loyer de solidarité, d'après la dernière enquête ressources
	Nombre de logements dont le ménage est bénéficiaire de l'APL,
	Le cas échéant, autres indicateurs jugés pertinents (part des majeurs ayant un emploi par rapport à l'ensemble des majeurs, nombre moyen de personnes par logement, part de personnes vivant seules, de familles monoparentales et de familles nombreuses, part des logements sur-occupés et sous-occupés, la répartition par classe d'âge...)

2 - La politique de l'organisme

2.1 - La politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme

La politique patrimoniale et d'investissement met en avant la contribution de l'organisme à la dynamique de l'offre de logement social sur les territoires dans lesquels il intervient.

Elle doit être cohérente avec les besoins des territoires, en particulier lorsqu'ils sont exprimés dans les programmes locaux de l'habitat (PLH). Elle doit également s'articuler avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux assignés aux communes déficitaires soumises à l'article 55 de la loi dite SRU, codifiée aux articles L.302-5 et suivants. De même, elle doit tenir compte des conventions du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et axer sa production hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Pour rappel, les opérations de reconstitution de l'offre dans le cadre du renouvellement urbain ainsi que le développement de l'offre nouvelle financée par le droit commun doivent être localisées hors de QPV, sauf dérogation accordées par le préfet de région ou le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.

Elle doit aussi être compatible avec les équilibres économiques de l'établissement. Il convient donc de s'assurer du respect des enjeux des politiques publiques définies territorialement et de vérifier la compatibilité entre les engagements pris, le programme d'actions et l'équilibre économique et financier de l'organisme.

Cette politique comporte « *un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente. Cet énoncé comporte les mesures d'information à l'égard des locataires en cas de vente, cession ou fusion* » (L.445-1 du CCH).

Les engagements et le programme d'actions de l'organisme en matière de politique patrimoniale, comprennent « *les arbitrages patrimoniaux* » (constructions, réhabilitations, acquisitions, démolitions, cessions de patrimoine, etc.).

La dynamique patrimoniale et la mise en vente de logements aux locataires font l'objet d'engagements obligatoires évalués à l'aide des indicateurs suivants :

- dans le cas d'un organisme disposant de logements ordinaires, il devra s'engager sur les indicateurs PP-1, PP-1 bis, PP-2 et PP-3 (voir guide technique), ainsi que les indicateurs optionnels (PP-4 et PP-5, à la demande du préfet) ;
- certains de ces indicateurs doivent être accompagnés de développements qualitatifs, qui intègrent cette partie relative à la politique patrimoniale.

Les organismes doivent également préciser dans quelle mesure sa pratique patrimoniale en matière de PLAI adapté permet de mieux répondre aux besoins de logement des ménages prioritaires.

2.2 - La politique de l'organisme de qualité du service rendu aux locataires

Cette politique s'appuie sur les constats établis par l'état du service rendu.

L'organisme prend des engagements dans le but d'améliorer la qualité de la vie quotidienne de ses locataires. Pour la détermination et la vérification de l'atteinte des engagements en matière de service rendu (article R.*445-5-5) que doivent comporter les CUS de la nouvelle génération (2018-2023), les démarches intégrées de labellisation et de certification sont préférées au chiffrage détaillé par des indicateurs. L'organisme présente les démarches dans lesquels il s'inscrit déjà, ou bien les échéances

et les démarches intermédiaires qu'il envisage (dépôts de candidature, objectifs de certifications, démarches d'audit, chartes professionnelles, etc.).

Les organismes sont nombreux à procéder régulièrement à une évaluation de la qualité de service par une enquête de satisfaction dont l'objet est d'évaluer le niveau de perception du service rendu par les habitants et de suivre l'évolution de ce service. Six thèmes sont abordés lors de cette enquête : la propreté des parties communes, la maintenance et le fonctionnement des équipements, la qualité de l'accueil et le traitement des réclamations, la communication avec les habitants, la qualité du cadre de vie et les conditions d'entrée dans les lieux. Selon les résultats, ces enquêtes doivent mener à des plans d'actions.

En vue de faciliter le suivi et l'évaluation de la qualité de service, certains organismes ont formalisé leurs engagements en la matière par une procédure interne ou le recours à un audit par un prestataire spécialisé, voire à la certification, au sens de l'article L.433-3 du code de la consommation², de leurs engagements sur la base d'un référentiel ou d'une norme.

Outil de mise en œuvre des politiques publiques dans les quartiers de la politique de la ville, la gestion urbaine de proximité (GUP³) apporte des réponses qualitatives aux attentes des occupants, en vue d'améliorer leur cadre de vie. Les démarches de la GUP peuvent porter sur l'entretien et la gestion des espaces à usage collectif, l'accompagnement et la régulation de ces différents espaces, la sensibilisation au respect de l'environnement, etc. Une CUS peut citer les différentes démarches menées.

La notion de qualité de service rendu aux locataires est très large. Outre les éléments d'appréciation traditionnels de son niveau (l'entretien, la sécurité technique des bâtiments, la tranquillité des immeubles, la gestion des réclamations, la propreté des parties communes et des espaces extérieurs, etc.), elle se mesure également à la maîtrise du niveau des charges pesant sur les locataires sociaux afin de ne pas faire peser un risque supplémentaire d'impayés sur les populations les plus fragiles. L'accueil des nouveaux entrants et la communication auprès des habitants peuvent aussi être pris en compte. Ces exemples d'engagements de qualité de service ne présentent pas un caractère exhaustif.

La réglementation met l'accent sur les politiques suivantes :

- l'enquête de satisfaction et traitement des réclamations dans le cadre d'une démarche de qualité de service,
- l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et adaptation à la perte d'autonomie, précisés dans le cadre de l'indicateur SR-1,
- les dispositifs mis en place par le bailleur en matière de lutte contre les impayés de dépense de logement (au sens du décret n° 2016-748 du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement qui a modifié les titres II et V du livre III de la partie réglementaire du CCH), notamment les montants des dettes locatives remises par les organismes dans le cadre de la lutte contre le surendettement des ménages, ainsi que de gestion locative adaptée pour les locataires entrants ou déjà logés,
- le plan d'action et les objectifs chiffrés attendus sur la maîtrise des loyers des charges locatives, de leur régularisation, et le cas échéant, du reste à charge du locataire.

Ces deux derniers points visent la prévention la plus précoce possible des impayés, principal motif d'expulsion locative et s'inscrivent dans le cadre de l'instruction du 22 mars 2017 *relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives*.

Dans un premier temps, l'organisme pourra fournir des éléments de contexte en les étayant par des

2 « La certification de produit ou de service soumise aux dispositions de la présente section l'activité par laquelle un organisme, distinct du fabricant, de l'importateur, du vendeur, du prestataire ou du client, atteste qu'un produit, un service ou une combinaison de produits et de services est conforme à des caractéristiques décrites dans un référentiel de certification. / Le référentiel de certification est un document technique définissant les caractéristiques que doit présenter un produit, un service ou une combinaison de produits et de services, et les modalités de contrôle de la conformité à ces caractéristiques. / L'élaboration du référentiel de certification incombe à l'organisme certificateur qui recueille le point de vue des parties intéressées. »

3 Note de cadrage *Une démarche de « Gestion Urbaine de Proximité »*, 1999 (<http://www.anru.fr>)

données chiffrées telles que le taux d'impayés au cours de la dernière année connue, l'évolution de ce chiffre dans le temps, le nombre de plans d'apurement, le nombre d'expulsions au cours de l'année, etc.

Il pourra ensuite indiquer les actions mises en place pour résoudre les situations d'impayés au plus tôt afin d'éviter les procédures, en recherchant des solutions adaptées à la situation des ménages. Des exemples d'actions sont le développement d'une gestion de proximité, la personnalisation du traitement des retards de paiement, le recrutement de personnels spécialisés à l'instar d'un conseiller en économie et sociale et familiale, la promotion du prélèvement automatique, l'appel à des travailleurs sociaux externes à l'établissement, des propositions de mutation interne au sein du parc.

La mise en place de plans d'apurement amiables, par l'adoption d'un échéancier de règlement de la dette locative conclu entre le bailleur et le locataire, sera également évoquée s'il y a lieu.

L'organisme peut également indiquer s'il existe une charte de prévention des expulsions dans chaque département où il détient du patrimoine et les actions auxquelles il contribue.

Une fiche explicative relative à l'indicateur SR-1 et au développement qualitatif est présente dans le guide technique de l'instruction.

2.3 - Le cahier des charges de gestion sociale

Le cahier des charges a une durée de six ans et ses objectifs de mixité sociale peuvent faire l'objet d'un avenant durant toute la durée de la convention.

Le cahier des charges comprend les indicateurs PS-1 et PS-2, et le cas échéant, l'indicateur PS-3 (voir le guide technique des indicateurs).

2.3.1 - La politique d'attributions

L'organisme explique son rôle social dans les territoires où il intervient. Pour ce faire, il compare les niveaux de ressources de ses locataires, de ses attributaires et des demandeurs, et les inscrit dans le contexte socio-économique local. Il explique les éventuelles différences de répartition.

Il peut également détailler les marges de manœuvre dont il dispose pour sa politique d'attribution, la par de logements réservés, la gestion en stock ou en flux de leurs attributions.

Il analyse le cas échéant les efforts à réaliser pour se conformer aux obligations d'attribution définies à l'article L. 441-1 du CCH, au profit d'une part du premier quartile des demandeurs et des personnes relogées ANRU, d'autre part des publics prioritaires et reconnus DALO, ainsi que la manière de les atteindre.

Il envisage les enjeux des évolutions de l'occupation sociale dans ses ensembles immobiliers pour la durée de la CUS. Pour ce faire, il prend notamment en compte les objectifs d'attribution précités, et la dynamique de mobilité du parc. Cela lui permet d'anticiper la dynamique de l'occupation sociale de son parc et d'identifier ses capacités d'accueil, afin de prendre des mesures pour maintenir ou améliorer la mixité sociale.

L'utilisation de ce diagnostic est nécessaire pour le respect, dans de bonnes conditions, des obligations d'attribution au titre de l'article L.441-1. En effet, « l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social » doit être garanti. Le bailleur devra veiller à ne pas recréer de potentiels nouveaux *quartiers prioritaire de la politique de la ville*.

Enfin, ce diagnostic peut conduire à des modifications de la politique de loyers de l'organisme, pour qu'elle s'adapte à l'évolution de son occupation sociale. L'organisme détermine la pertinence d'une mise en place de la NPL, introduite sous la forme d'un avenant à la CUS.

Conformément à l'article L.442-8-4, l'organisme fixe dans la CUS le nombre de logements qu'il pourra louer à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires

d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, dans les conditions prévues au même article.

2.3.2 - La politique en matière de mixité sociale

À l'appui de l'indicateur PS-1, le bailleur décrit dans le cahier des charges de gestion sociale sa contribution pour la mise en œuvre de ces objectifs de mixité, à l'échelle des EPCI concernés.

Il présente les moyens d'accompagnement mis en œuvre pour satisfaire les objectifs de mixité sociale, notamment en termes de politique de loyers et de politique d'attribution. Il fait également le lien avec sa politique patrimoniale (notamment avec les objectifs SRU dans les communes soumises à ce dispositif dans lesquelles il intervient), et sa politique de qualité du service rendu.

L'organisme explique les moyens qu'il met en œuvre pour favoriser la rotation au profit des ménages aux plus faibles ressources, notamment les mutations au sein du parc. Il explique également de quelle manière il met en œuvre la perte du droit au maintien dans les lieux dans les cas de dépassements de ressources et de sous occupation.

2.3.3 - La politique en matière de logement des publics prioritaires

Le cahier des charges de gestion sociale comporte également les engagements de l'organisme pour loger les ménages bénéficiant du DALO, ainsi que des demandeurs prioritaires au sens de l'article L.441-1 (quatrième alinéa du même article et suivants). Ces ménages défavorisés sont en effet au cœur des objectifs d'attributions de logements locatifs sociaux et donc de la politique d'attribution de l'organisme.

Les organismes apportent des objectifs chiffrés d'attributions de logements à des personnes prioritaires, déclinés dans les accords collectifs départementaux ou les conventions intercommunales d'attribution (CIA). Ces objectifs découlent notamment des orientations définies à l'échelle des EPCI concernés par la réforme des attributions (4^e alinéa de l'article L. 441-1-5) et avec les engagements pris dans la convention intercommunale d'attribution (3^e alinéa de l'article L. 441-1-6).

Les orientations stratégiques de l'accueil de ces personnes sont attendues. Elles précisent les moyens mis en œuvre pour l'accueil de ces ménages.

L'indicateur PS-2 précise les éléments chiffrés attendus pour l'accueil des publics prioritaires. L'indicateur optionnel PS-3 précise la part consacrée aux personnes reconnues DALO.

2.3.4 - La nouvelle politique de loyers (facultative)

La NPL est un nouveau dispositif facultatif, définie aux articles L.445-2, L.445-3 et R.445-8 et suivants, intégrée au cahier des charges de gestion sociale de l'organisme. La NPL est mise en œuvre pour rendre compatible des loyers de logements hors de QPV avec l'objectif d'accueil des ménages à bas revenus. C'est un outil de mixité sociale.

Cette adaptation des loyers à la capacité contributive des ménages visés par les attributions à venir, prend en compte les charges associées aux ensembles immobiliers qui leur seront imputées.

La NPL permet de répartir autrement les plafonds de ressources et les loyers maximaux à l'intérieur du parc du bailleur, en fonction du diagnostic établi dans les conditions mentionnées au 2.3.1. La nouvelle répartition des plafonds de ressources, et des loyers afférents, doit donc s'appuyer sur la capacité d'accueil des ensembles immobiliers, au regard de leur occupation sociale et du service rendu.

La NPL est réalisée à masse constante de loyers maximaux, sur la base des loyers maximaux des conventions APL (article L.445-3), ou le cas échéant, de la remise en ordre de loyers (ROLM) à laquelle elle se substitue (article L.445-3-1).

Pour être effective au 1^{er} janvier 2019 si l'organisme le souhaite, la NPL doit être intégrée à la CUS

pour signature le 30 juin 2018 ou par avenant à la CUS avant le 1^{er} janvier 2019. Elle pourra être mise en œuvre de manière différée au 1^{er} janvier de chaque année et devra être dans ce cas intégrée dans la CUS par avenant.

La NPL est encadrée par les articles R.445-8 et suivants du CCH. Un guide spécifique viendra en préciser les orientations et obligations.

2.4 - L'activité de l'organisme pour les logements-foyers (le cas échéant)

Les organismes de logement social (OLS) comme les SEM détenant des logements-foyers doivent consacrer à cette catégorie de patrimoine les développements nécessaires à la CUS qu'ils élaborent (voir *Note technique relative à la mise en œuvre de la deuxième génération de CUS*).

Elle est conditionnée par l'existence de logements-foyers au sein du parc de l'organisme. Si le parc dont dispose l'organisme est constitué à plus de 50 % de logements-foyers, celui-ci rédige une partie distincte de sa CUS sur les logements-foyers. Si le parc est constitué à moins de 50 % de logements-foyers, il peut se borner au renseignement des indicateurs relatifs aux logements-foyers, ainsi que les explications associées à ces indicateurs.

La politique de l'organisme pour les logements-foyers vise à déterminer l'adéquation entre l'offre de logements foyers et les besoins de la population. L'organisme doit, au même titre que pour la CUS ordinaire, procéder à un état des lieux de son patrimoine et des mesures à prendre afin de l'entretenir et/ou le rénover au travers d'engagements chiffrés déclinés à l'échelle des territoires concernés. Ces engagements sont précisés au moyen d'indicateurs PP-LF prévu à l'article R.445-36 et suivants.

Le rôle de l'organisme gestionnaire des logements-foyers est alors essentiel dans la prise en compte des éléments relatifs à sa politique et ses projections de développement et de réhabilitation des logements-foyers.

Un développement qualitatif, sur le même modèle que la CUS ordinaire doit figurer à la CUS pour « logements-foyers » (R.445-39).

2.5 - L'activité d'accession sociale à la propriété de l'organisme (le cas échéant)

Si l'organisme exerce une activité d'accession sociale à la propriété, il réalise un plan de développement, et développe cette partie dans la CUS qu'il prépare. Néanmoins, les organismes dont l'activité locative (la location-accession comme activité locative étant exclue) et dont l'activité d'accession était inférieure à 20 ventes pendant la période de 2015 à 2017 ne sont pas tenus de traiter cette partie (voir *Note technique relative à la mise en œuvre de la deuxième génération de CUS*).

Si l'organisme exerçait une activité d'accession sociale à la propriété pendant la période précédant la CUS, mais qu'il n'envisage pas de la poursuivre de 2018 à 2023, il se borne à le préciser dans la CUS.

La politique de l'organisme pour l'activité d'accession vise à déterminer l'adaptation de son offre aux besoins des populations et au marché en déterminant le type de logements produits durant la période de la CUS et le type de clientèle à l'accession visée par l'organisme dans les territoires où il est présent ou envisage de l'être. Cette politique implique que soient indiquées les orientations en termes de produits, de qualité de service rendu et de politique sociale sur son activité accession.

Un plan de développement de l'activité d'accession doit être réalisé, pour les CUS « accession » comme pour les CUS « ordinaires » lorsqu'elles doivent prendre en compte l'accession. Le plan de développement de l'organisme est un document définissant la stratégie de l'organisme à moyen terme. Il comprend des objectifs chiffrés de production, ainsi qu'une stratégie de développement territorialisée. Il s'agit d'un document interne à l'organisme.

La politique de développement inscrite au sein de la CUS est une déclinaison du plan de développement. Elle comprend notamment les moyens que l'organisme met en œuvre pour assurer une bonne adéquation entre son offre de production et le marché local, pour assurer la vente du patrimoine. Cette politique est décrite par l'indicateur PP-ACC-1, explicité dans le guide des indicateurs CUS.

Au même titre que les CUS « ordinaires », la partie « accession » comporte des engagements relatifs à la qualité du service rendu lors de la vente de logements.

La politique sociale est décrite au moyen des indicateurs PS-ACC-1 et PS-ACC-2. L'organisme explique les moyens qu'il met en œuvre relativement aux objectifs qu'il se fixe sur ces indicateurs. Ces indicateurs sont explicités dans le guide technique relatifs aux indicateurs CUS.

2.6 - La politique d'hébergement de l'organisme (le cas échéant)

Cette partie est conditionnée par l'existence d'une politique d'hébergement propre à l'organisme.

La CUS devra être l'occasion de faire un point sur les conventions ou les partenariats passés avec le secteur associatif et / ou les opérateurs agréés gestionnaires. L'organisme pourra développer la stratégie mise en place, le cas échéant, dans le cadre des services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) prévus à l'article L.345-2 du code de l'action sociale et des familles (CASF).

Des données d'ordre quantitatif pourront utilement être fournies concernant :

- le nombre de partenariats développés et leur nature,
- le nombre de logements mis à disposition (typologie, adresse, etc.),
- le type d'accompagnement réalisé par l'opérateur,
- la mise à disposition de logements locatifs pour des besoins d'hébergement et pour répondre aux besoins du plan départemental d'accès au logement, à l'hébergement des populations défavorisées (PDALHPD), et les éventuelles conventions afférentes,
- la construction de centres d'hébergement.

Elles peuvent concourir à la description de l'état actuel de la politique de l'organisme, ainsi que ses orientations stratégiques. Les partenariats avec les acteurs de l'hébergement et les moyens mis en œuvre pour ce faire doivent également figurer dans l'énoncé.

2.7 - La partie relative à la concertation locative du bailleur

Le bailleur présente dans la CUS les modalités de concertation qu'il a définies dans son plan de concertation locative.

En outre, l'organisme expose ses engagements « en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale » (L. 445-1).

- Cette politique sociale et environnementale comprend notamment :
- la politique sociétale en matière d'emploi et de sous-traitance,
- l'impact sociétal externe de son activité (sur les locataires),
- l'impact environnemental de l'organisme.

3 - L'articulation avec les autres documents locaux

3.1 - La convention d'utilité sociale et programmes locaux de l'habitat.

La CUS doit « tenir compte » des programmes locaux de l'habitat (PLH) exécutoires, donc produisant des effets juridiques, à la date de la délibération de l'organisme engageant la CUS.

Si un PLH devient exécutoire postérieurement à cette date, mais avant la signature de la CUS, les services de l'Etat veilleront à en informer l'organisme pour qu'il puisse en tenir compte dans ses réflexions relatives à l'élaboration de sa CUS.

La relation entre CUS et PLH n'est pas une relation de conformité, la loi précisant « [...] en tenant compte des programmes locaux de l'habitat [...] ». Il s'agit simplement d'assurer une relation de cohérence entre les deux documents, la CUS ne devant pas remettre en cause les orientations définies par le PLH.

En l'absence de PLH communal ou communautaire exécutoire à la date de la délibération engageant la convention ou de PLH devenant exécutoire pendant la durée d'élaboration de la convention et couvrant un territoire où l'organisme détient du patrimoine, il est recommandé que l'organisme se rapproche des EPCI ou départements sur le territoire desquels il détient du patrimoine, afin de tenir compte des travaux engagés.

3.2 - La convention d'utilité sociale et conventions de renouvellement urbain signées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

La CUS doit tenir compte des conventions de renouvellement urbain signées dans le cadre du NPNRU, à la date de la délibération de l'organisme engageant la convention.

Si une convention NPNRU est signée postérieurement à cette date, il la prend en compte dans ses réflexions relatives à l'élaboration de sa convention.

3.3 - La convention d'utilité sociale et convention de délégation des aides à la pierre

La CUS doit tenir compte des objectifs fixés dans les conventions de délégation des aides à la pierre conclues entre les intercommunalités ou le département et le préfet de département, à la date de la délibération de l'organisme engageant la convention.

Si une convention de délégation des aides à la pierre est signée postérieurement à cette date, les services de l'État veilleront à en informer l'organisme pour qu'il puisse en tenir compte dans ses réflexions relatives à l'élaboration de sa convention.

3.4 - La convention d'utilité sociale et convention d'attribution

Aux termes de l'article R.445-6 « *Les engagements chiffrés relatifs à la politique sociale de l'organisme reprennent :*

- *les obligations issues des vingtième à vingt-deuxième (pourcentage minimum d'attributions suivies de baux signés à des demandeurs du 1^{er} quartile ou à des ménages relogés dans le*

cadre du renouvellement urbain applicable sur le territoire des EPCI concernés par la réforme des attributions) *et trente-troisième alinéas de l'article L.441-1* (pourcentage minimum d'attributions à des ménages bénéficiant du DALO ou, à défaut, prioritaires, applicable sur tout le territoire national, mais qui doit être décliné sur le territoire des EPCI concernés par la réforme des attributions selon l'alinéa 4 de l'article L. 441-1-5 et l'alinéa 3 de l'article L. 441-1-6))

- *et les objectifs fixés par les orientations mentionnées à l'article L.441-1-5 et les engagements pris dans les conventions intercommunales d'attribution mentionnées à l'article L.441-1-6.* (sur le territoire des EPCI concernés par la réforme des attributions) »

Il est important de vérifier que le cahier des charges comporte la reprise à l'échelle de l'organisme de l'ensemble des engagements pris au niveau des parts de son patrimoine qui sont situés sur le territoire des EPCI concernés par la réforme des attributions et de déceler, le cas échéant, des incohérences dues à des divergences entre les orientations de certains EPCI.

Les engagements relatifs à la politique sociale pris dans les conventions intercommunales d'attributions (ou convention d'attribution pour la ville de Paris), en application des orientations élaborées par les conférences intercommunales du logement (CIL), et approuvées par le préfet et le président de l'EPCI priment sur les engagements de la CUS. L'organisme doit donc proposer ses engagements de la manière suivante :

- Sur les territoires non concernés par la réforme des attributions, application des obligations d'attribution de l'article L. 441-1, soit le premier quartile, pourcentage fixé par la CIL ou à défaut, 25 % des attributions hors de QPV et publics DALO ou, à défaut, prioritaires (100 % du contingent « prioritaires » du préfet, 25 % du contingent d'Action logement et au moins 25 % des contingents des collectivités et de leurs établissements et de la partie non réservée du patrimoine)
- Pour les EPCI concernés par la réforme dans lesquels la convention intercommunale d'attributions (CIA) a été signée pour leur durée respective, les engagements pris par les CIA s'appliquent,
- Pour les EPCI concernés par la réforme dans lesquels une CIA n'a pas été signée, ou au-delà de la période couverte par ces dernières, les obligations prévues à l'article L.441-1 du CCH s'appliquent. Le cas échéant, elles peuvent être adaptées par les orientations des CIL, pour les années couvertes par ces orientations. Le taux adapté est révisé tous les trois ans en fonction de l'évolution de la situation locale (L.441-1).

L'organisme peut inclure dans la CUS une clause permettant de modifier par simple notification au préfet signataire les engagements et orientations relatifs à sa politique sociale en cas de changements d'orientations des CIL ou des engagements prévus dans les CIA durant la période de la CUS,

Suite aux expérimentations lancées au cours des années précédentes pour l'hébergement et le logement des sans domicile fixe, tels que un « Chez-soi d'abord », la présente convention reprend les programmes d'aide envers ces publics et y sont intégrés dans le cadre de la politique sociale de l'organisme pour l'hébergement et le logement des personnes en situation d'urgence. Sont également repris les programmes relatifs au logement accompagné entre les organismes et les gestionnaires responsables du logement pour des publics en difficulté, notamment le secteur du logement-foyer.

4 - Annexes Fiches Indicateurs

Sommaire

4 - ANNEXES FICHES INDICATEURS.....	17
4.1 - Fiches Indicateurs : Politique patrimoniale.....	18
PP-1.....	18
PP-1 bis.....	21
PP-2.....	23
PP-3.....	25
PP-4.....	27
PP-5.....	29
G-1.....	31
4.2 - Fiches Indicateurs : Politique sociale.....	33
PS-1.....	33
PS-2.....	36
PS-3.....	38
SR-1.....	40
4.4 - Fiches Indicateurs : Politique d'accès sociale à la propriété.....	42
PP-ACC-1.....	42
PS-ACC-1.....	44
PS-ACC-2.....	46
4.6 - Fiches Indicateurs : Politique pour les logements-foyers.....	48
PP-LF-1.....	48
PP-LF-1-bis.....	50
PP-LF-2.....	52
PP-LF-3.....	54

Quantitatif

Qualitatif

Objectifs en cumulés

PP-1	Engagement
	Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires.

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« 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 <u>des dossiers de financement agréés</u> par les services de l'État 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. »
Finalité	Favoriser le développement de l'offre de logements locatifs sociaux, par l'agrément des projets des organismes constructeurs, dans le respect des orientations nationales en matière de mixité sociale et favoriser l'adéquation de l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires.

Échelle territoriale de l'indicateur	
Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander une précision de cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 20 de l'article L441-1 du CCH.

Inscription des engagements dans la CUS	
Précision sur l'objectif poursuivi	<p>Pour rappel, les opérations de reconstitution de l'offre dans le cadre du renouvellement urbain ainsi que le développement de l'offre nouvelle financées par le droit commun doivent être localisées hors QPV, sauf dérogation accordée par le préfet de région ou le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.</p> <p>Le projet du bailleur doit être réalisé dans le respect des orientations nationales en matière de mixité sociale de diversification de l'offre en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et dans les quartiers concernés par une convention de renouvellement urbain, le principe de non-financement de logements locatifs sociaux dans ces quartiers. Il favorise l'adéquation de l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires.</p> <p>La discussion des organismes avec les préfets signataires doit conduire à ce que les objectifs présentés par les bailleurs coïncident avec les besoins identifiés dans les territoires dans lesquels ils interviennent, en termes de production globale comme de répartition des plafonds de ressource. La démarche sera conduite en s'appuyant en particulier sur les objectifs définis dans les PLH, et le cas échéant des objectifs à plus large échelle (régionale ou départementale).</p>
Détermination d'un niveau d'engagement	<p>Les objectifs demandés définissent le nombre de logements donnant lieu à des dossiers de financement agréés par mode de financement, jusqu'en 2020 (en cumulé de 2018 à 2020) et jusqu'en 2023 (en cumulé de 2018 à 2023) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le nombre de logements PLAI, y compris les PLAI adaptés ; • le nombre de logements PLUS, y compris les PLUS CD et Palulos communal ; • le nombre de logements PLS, y compris les logements « étudiants » ; • la part (sur le total) hors des QPV ; • la part (sur le total) dans le cadre des conventions de renouvellement urbain. <p>Pour alimenter la discussion, l'organisme présente les données relatives à la période précédant la CUS (à 3 ou à 6 ans), ceci aux fins d'apprécier la croissance de production de l'organisme, en particulier pour les territoires à fort besoin.</p> <p>Le bailleur prend en compte ses capacités techniques et financières et d'éventuelles autres postes d'investissement importants (réhabilitation, démolition, etc.).</p>

Développement qualitatif	<p>L'article R. 445-5 du CCH précise que l'indicateur PP-1 doit être 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 (personnes âgées, étudiants, personne à mobilité réduite, etc.). Le choix de l'échelon territorial est laissé à l'appréciation des parties signataires pour le développement qualitatif.</p> <p>La détermination de l'indicateur peut s'appuyer sur les objectifs des PLH, PDALHPD, et le cas échéant, des PLAI adaptés et logements très sociaux.</p> <p>Par ailleurs, les objectifs portant sur les personnes âgées et les étudiants doivent être adaptés aux besoins locaux et ne peuvent pas représenter la part majeure de la production du bailleur. Le logement locatif social doit garder un rôle généraliste.</p> <p>Plus précisément, cette présentation doit permettre de démontrer l'adéquation de l'offre de logements proposée par le bailleur avec les caractéristiques et besoins des ménages pour lesquels les besoins sont les plus forts. Un zoom sur les actions mises en œuvre pour le développement d'une offre de logements très sociaux (PLAI adapté) ainsi qu'un bilan du financement de logements dédiés prioritairement aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap (bénéficiant d'une autorisation au titre de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement) sera effectué.</p> <p>Il convient de rappeler la vocation généraliste des organismes qui n'ont pas vocation à se spécialiser dans un type de produit (logements au titre de l'article 20 de la loi ASV).</p>
---------------------------------	---

Précision sur l'indicateur	
Logements pris en compte	<p><u>Les dossiers de financement agréés / agréés dans le cadre du renouvellement urbain :</u> Un dossier de financement est considéré comme « agréé » : – s'agissant du droit commun, dès lors la décision mentionnée aux articles R.331-6 ou R.323-5 (PALULOS) est signée par le représentant de l'État dans le département ou par le délégataire ; – s'agissant des opérations financées dans le cadre d'une convention de renouvellement urbain, dès lors que la décision est signée par le préfet de département, délégué territorial de l'ANRU.</p> <p><u>La prise en compte des reconstitutions :</u> est considérée ici l'offre nouvelle brute, y compris la reconstitution de logements sociaux après démolition.</p> <p><u>Les acquisitions de logements non sociaux :</u> les acquisitions de logements non sociaux transformés en logements sociaux sont également prises en compte ainsi que l'acquisition de logements déjà sociaux lorsque ces opérations font l'objet d'un dossier de financement social.</p> <p><u>Les cas de certains logements des SEM :</u> pour les sociétés d'économie mixte, peuvent également être pris en compte les logements non sociaux leur appartenant et faisant l'objet d'un conventionnement dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer améliorés avec le concours financier de l'État.</p> <p><u>Les logements étudiants :</u> sont considérés comme des logements ordinaires à raison d'un logement ordinaire pour un logement étudiant.</p>

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'indicateur est à fixer à trois et six ans, en 2020 (en cumulé de 2018 à 2020) et en 2023 (en cumulé de 2018 à 2023).</p> <p>Soit les données suivantes :</p> <p>N_{PLAI} : Nombre de logements financés en PLAI N_{PLUS} : Nombre de logements financés en PLUS N_{PLS} : Nombre de logements financés en PLS N_{QPV} : Nombre de total de logements financés dans les QPV N_{RU} : Nombre de total de logements financés en RU</p> <p><u>Pour chaque territoire, il est demandé de renseigner, pour 2020 et 2023, les réalisations suivantes :</u></p>

Objectif demandé :	Calcul en 2020	Calcul en 2023
Nb de PLAI	$N_{PLAI}^{2018} + N_{PLAI}^{2019} + N_{PLAI}^{2020}$	$N_{PLAI}^{2018} + \dots + N_{PLAI}^{2023}$
Nb de PLUS	$N_{PLUS}^{2018} + N_{PLUS}^{2019} + N_{PLUS}^{2020}$	$N_{PLUS}^{2018} + \dots + N_{PLUS}^{2023}$
Nb de PLS	$N_{PLS}^{2018} + N_{PLS}^{2019} + N_{PLS}^{2020}$	$N_{PLS}^{2018} + \dots + N_{PLS}^{2023}$
Total	<i>Total</i>	<i>Total</i>
dont total hors QPV	$N_{QPV}^{2018} + N_{QPV}^{2019} + N_{QPV}^{2020}$	$N_{QPV}^{2018} + \dots + N_{QPV}^{2023}$
dont total hors RU	$N_{RU}^{2018} + N_{RU}^{2019} + N_{RU}^{2020}$	$N_{RU}^{2018} + \dots + N_{RU}^{2023}$
Elles sont comparées aux engagements pris par l'organisme.		
Compléments aux données chiffrées	Pour le bilan qualitatif, le bailleur pourra utilement s'appuyer sur les données suivantes : bilans LLS SISAL (production, financement, territorialisation...), l'état de la demande LLS SNE (global et par territoire, caractéristiques de la demande, ...), les perspectives disponibles (données et objectifs des programmes locaux de l'habitat, des plans départementaux d'action du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, rattrapage SRU, données CUS précédentes...), l'état du parc de logements (extractions RPLS et données INSEE...).	
Éléments d'appréciation	Lors de l'évaluation, il est recommandé de prendre en compte prioritairement l'engagement total de production à l'échelle départementale. Ensuite, l'évaluation des engagements à l'échelle des EPCI et par type de produits (PLAI, PLUS, PLS) est réalisée, en prenant en compte la cohérence avec les programmes locaux de l'habitat (PLH).	

Sources de données mobilisables

Pour définir la valeur de la période de référence et pour apprécier les objectifs lors de la négociation, les données de l'info centre Sisal et des CUS précédentes peuvent être mobilisés.
Sisal peut aussi être utilisé pour les évaluations tri-annuelles.

Quantitatif

Qualitatif

Objectifs en cumulés

Engagement	
PP-1 bis	Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), <u>mis en service</u> , 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. »
Finalité	Assurer un suivi de la programmation de logements locatifs sociaux par mode de financement et leur mise en service dans les délais prévus, dans les proportions de types de financement prévus.

Échelle territoriale de l'indicateur	
Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander une précision de cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 20 de l'article L441-1 du CCH.

Inscription des engagements dans la CUS	
Précision sur l'objectif poursuivi	<p>Pour rappel, les opérations de reconstitution de l'offre dans le cadre du renouvellement urbain ainsi que le développement de l'offre nouvelle financées par le droit commun doivent être localisées hors QPV, sauf dérogation accordée par le préfet de région ou le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.</p> <p>Le projet du bailleur doit être réalisé dans le respect des orientations nationales en matière de mixité sociale la diversification de l'offre en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et dans les quartiers concernés par une convention de renouvellement urbain, le principe de non-financement de logements locatifs sociaux dans ces quartiers. Il favorise l'adéquation de l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires.</p> <p>La discussion des organismes avec les préfets signataires doivent conduire à ce que les objectifs présentés par les bailleurs coïncident avec les besoins identifiés dans les territoires dans lesquels ils interviennent, en termes de production globale et de répartition des plafonds de ressource. La démarche sera conduite en s'appuyant en particulier sur les objectifs définis dans les PLH, et le cas échéant des objectifs à plus large échelle (régionale ou départementale).</p>
Détermination d'un niveau d'engagement	<p>Les objectifs demandés définissent le nombre de logements, suivis de mise en service par mode de financement, jusqu'en 2020 (en cumulé de 2018 à 2020) et jusqu'en 2023 (en cumulé de 2018 à 2023) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le nombre de logements PLAI, y compris les PLAI adaptés ; • le nombre de logements PLUS, y compris les PLUS CD et Palulos communal ; • le nombre de logements PLS, y compris les logements « étudiants » ; • la part (sur le total) hors des QPV ; • la part (sur le total) dans le cadre des conventions de renouvellement urbain. <p>Pour le dialogue, l'organisme présente les données relatives à la période précédant la CUS (à 3 ou à 6 ans), ceci aux fins d'apprécier la croissance de production de l'organisme, en particulier pour les territoires à fort besoin. Le bailleur prend en compte ses capacités techniques et financières et éventuellement des postes d'investissement importants autre (la réhabilitation, la démolition, etc.).</p>

Précision sur l'indicateur	
Logements pris en compte	<p><u>Les logements mis en service :</u></p> <p>La mise en service correspond à la mise en location effective du logement, ce qui signifie que le logement est disponible à la location, sans qu'il soit nécessairement occupé. Pour être effective, la mise en service doit comprendre l'ensemble des documents administratifs et de sécurité relatifs à son exploitation (diagnostic</p>

	<p>immobilier, formulaire Cerfa, etc.)</p> <p><u>La prise en compte des reconstitutions</u> : est prise en compte ici l'offre nouvelle brute, y compris la reconstitution de logements sociaux après démolition.</p> <p><u>Les acquisitions de logements non sociaux</u> : les acquisitions de logements non sociaux transformés en logements sociaux sont également prises en compte ainsi que l'acquisition de logements déjà sociaux lorsque ces opérations font l'objet d'un dossier de financement social.</p> <p><u>Le cas de certains logements des SEM</u> : peuvent également être pris en compte les logements non sociaux leur appartenant et faisant l'objet d'un conventionnement dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer améliorés avec le concours financier de l'État.</p> <p><u>Les logements étudiants</u> : sont considérés comme des logements ordinaires à raison d'un logement ordinaire par logement étudiant.</p>
--	---

Éléments à fournir pour l'évaluation			
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'indicateur est à renseigner à trois et six ans, en 2020 (en cumulé de 2018 à 2020) et en 2023 (en cumulé de 2018 à 2023).</p> <p>Soit les données suivantes :</p> <p>N_{PLAI} : Nombre de logements financés en PLAI, mis en service N_{PLUS} : Nombre de logements financés en PLUS, mis en service N_{PLS} : Nombre de logements financés en PLS, mis en service N_{QPV} : Nombre de total de logements financés dans les QPV, mis en service N_{RU} : Nombre de total de logements financés en RU, mis en service</p> <p><u>Pour chaque territoire</u>, il est demandé de renseigner, pour 2020 et 2023, les réalisations suivantes :</p>		
	Objectif demandé :	Calcul en 2020	Calcul en 2023
	Nb de PLAI	$N_{PLAI}^{2018} + N_{PLAI}^{2019} + N_{PLAI}^{2020}$	$N_{PLAI}^{2018} + \dots + N_{PLAI}^{2023}$
	Nb de PLUS	$N_{PLUS}^{2018} + N_{PLUS}^{2019} + N_{PLUS}^{2020}$	$N_{PLUS}^{2018} + \dots + N_{PLUS}^{2023}$
	Nb de PLS	$N_{PLS}^{2018} + N_{PLS}^{2019} + N_{PLS}^{2020}$	$N_{PLS}^{2018} + \dots + N_{PLS}^{2023}$
	Total	<i>Total</i>	<i>Total</i>
	dont total hors QPV	$N_{QPV}^{2018} + N_{QPV}^{2019} + N_{QPV}^{2020}$	$N_{QPV}^{2018} + \dots + N_{QPV}^{2023}$
	dont total hors RU	$N_{RU}^{2018} + N_{RU}^{2019} + N_{RU}^{2020}$	$N_{RU}^{2018} + \dots + N_{RU}^{2023}$
Elles sont comparées aux engagements pris par l'organisme.			
Éléments d'appréciation	<p>Un point particulier doit permettre d'expliquer les écarts, s'ils existent, entre les objectifs de logements « agréés » et ceux mis en service (aléas d'ordre réglementaire, administratif ou juridique, aléas liés à la mise en œuvre du projet, mode de production type VEFA, opérations abandonnées, retardées ou modifiées...) ainsi que les dispositions et les moyens mis en œuvre pour tenter de les réduire.</p>		

Sources de données mobilisables
<p>Pour définir la valeur de la période de référence, et apprécier les objectifs lors de la négociation, l'info centre Sisal et les CUS précédentes peuvent être mobilisés.</p> <p>Sisal peut également être utilisé pour les évaluations tri-annuelles.</p> <p>La base de données RPLS peut également être utilisée.</p>

Quantitatif

Qualitatif

Objectifs en cumulés

PP-2	Engagement
	Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« Nombre de <u>logements rénovés</u> au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements de classe énergétique « E », « F », « G », à trois et six ans. »
Finalité	Améliorer la performance énergétique des logements locatifs sociaux, grâce à la rénovation au sein du parc de logement de classe énergétique « E », « F », et « G », selon des objectifs pluriannuels.

Échelle territoriale de l'indicateur	
Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander une précision de cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 20 de l'article L441-1 du CCH.

Inscription des engagements dans la CUS	
Précision sur l'objectif poursuivi	<p>L'engagement de l'organisme prend en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, qui fixe comme programme de rénovation des logements sociaux un objectif de 70 000 logements « E », « F », ou « G » rénovés par an, jusqu'en 2020, la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, qui impose par son article 5 que les logements de classe énergétique « F » et « G » (dont la consommation est supérieure à 330 kWh d'énergie primaire par mètre carré) fassent avant 2025 l'objet d'une rénovation énergétique. <p>Il est pris en compte l'opportunité de rénovation d'immeubles dont la démolition est prévue à moyen terme, les capacités financières de l'organisme, notamment au regard des autres enjeux de réhabilitation, par exemple liés à la présence d'amiante.</p>
Détermination d'un niveau d'engagement	<p>Pour chaque sous-ensemble territorial, l'organisme s'engage sur la part de logements dont la classe énergétique aura évolué après rénovation de « E », « F » ou « G » vers les étiquettes « A », « B » ou « C », pour chaque territoire concerné, entre le 01/01/2018, et le 01/01/2021 (respectivement le 01/01/2024)</p> <p>Pour le dialogue, l'organisme présente les données relatives à la période précédant la CUS, afin d'apprécier l'évolution de l'effort de rénovation thermique en nombre de logements. Il fournit ainsi le nombre de logements sociaux classés « E », « F » et « G » au 31 décembre 2017, et les rénovations énergétiques réalisées dans le cadre de sa précédente CUS, sur les 6 années (indicateur C. IV).</p>
Développement qualitatif	<p><u>Le cas des logements de classe énergétique « D » :</u> La classe énergétique la plus fréquente parmi le parc total de logements sociaux est la classe « D ». La rénovation de ces logements est un enjeu important. L'article R. 445-5 précise que l'indicateur PP-2 doit s'accompagner d'un développement qualitatif, appuyés de données chiffrées territorialisées, portant sur la rénovation des logements de classe énergétique « D ». L'organisme fournit donc au moins le nombre total de logements de classe « D » qu'il possède, et la stratégie en matière de rénovation énergétique qu'il entend entreprendre.</p>

Précision sur l'indicateur	
Logements pris en compte	<p><u>Les rénovations prises en compte :</u> Seuls les logements locatifs sociaux des organismes sont pris en compte.</p>

	<p>Un logement « rénové » au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement est un logement locatif social dont la consommation d'énergie était supérieure à 230 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an avant travaux, inférieure à 150 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré après.</p> <p>En classe énergétique, la rénovation doit faire évoluer le logement des classes « E », « F », « G » à « A », « B », « C ».</p> <p><u>La réglementation en vigueur :</u></p> <p>La directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil en date du 16 décembre 2002 impose la délivrance d'un certificat de performance énergétique lors de la construction, de la vente ou de la location d'un bâtiment.</p> <p>Les diagnostics de performance énergétique (DPE) à la location sont obligatoires depuis le 1er juillet 2007. L'ordonnance du 8 juin 2005 a inséré dans la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, des dispositions concernant le DPE à la location. Tout bailleur doit communiquer le DPE au locataire éventuel au plus tard à la conclusion du bail, ou lors du renouvellement de bail.</p> <p>La procédure est décrite dans l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine.</p> <p>Lors de la mise en place des DPE à la location, le ministère avait conseillé aux bailleurs sociaux de faire ces diagnostics au bâtiment, afin d'une part de faciliter la procédure et d'autre part pour des raisons d'économie d'échelle.</p> <p>Les bailleurs sociaux ont bénéficié d'un délai de 18 mois après la signature de la première CUS (juillet 2011) pour réaliser les DPE des bâtiments pour lesquels la classe énergétique n'était pas connue.</p> <p>Pour la deuxième génération de CUS, le diagnostic de l'ensemble des logements sociaux doit avoir été réalisé. Tous les bâtiments du parc social doivent être classés dans une classe énergétique connue.</p> <p>Pour les logements collectifs, le DPE du logement peut être celui du bâtiment.</p> <p>La classe énergétique du logement doit être indiquée dans le RPLS.</p>
--	---

Éléments à fournir pour l'évaluation	
<p>Calcul de réalisation de l'engagement</p>	<p>L'indicateur est à fixer à trois et six ans, en cumulé de 2018 à 2020, puis en cumulé de 2018 à 2023, pour chaque territoire concerné.</p> <p>N : Nombre de logements de classe énergétique « A », « B », ou « C » détenus par le bailleur au 01/01/2021 (respectivement au 01/01/2024) rénovés, dont la classe énergétique était « E », « F », ou « G » avant le 01/01/2018. Le cas échéant, les logements rénovés avant le 01/01/2021 (respectivement au 01/01/2014) mais vendus depuis peuvent être ajoutés.</p> <p>D : Nombre de logements de classe énergétique « E », « F », ou « G » au début de la période (01/01/2018).</p> <p>L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque période, et chaque département et EPCI concerné, soit au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D} \right)_{\text{période}} \geq \text{Engagement}_{\text{période}}$
<p>Compléments aux données chiffrées</p>	<p><u>Le cas des logements de classe énergétique « D » :</u></p> <p>L'organisme apporte des données chiffrées sur les rénovations énergétiques réalisées sur des logements de classe « D », selon la territorialisation qu'il souhaite.</p>
<p>Éléments d'appréciation</p>	<p>Le cas des logements équipés de chauffage électrique, pour lesquels le changement de classe peut s'avérer compliquer, peut également faire l'objet d'un complément qualitatif additif.</p>

Sources de données mobilisables	
<p>Les données éco-Pls ou éco-prêts pour les prêts accordés (données non exhaustive étant donné la nature de l'indicateur PP-2). Données issues de RPLS pour la classe énergétique.</p>	

Quantitatif

Qualitatif

Objectifs en cumulés

PP-3	Engagement
	Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« 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, à trois et six ans. »
Finalité	Favoriser l'effort de réhabilitation du parc ancien de logement social, nécessaire pour l'entretien du bâti, mais également pour le maintien ou l'amélioration de la qualité de vie des locataires et de l'attractivité du parc.

Échelle territoriale de l'indicateur	
Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander une précision de cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 20 de l'article L441-1 du CCH.

Inscription des engagements dans la CUS	
Précision sur l'objectif poursuivi	La réhabilitation du parc est importante pour le maintien et l'amélioration de la qualité de vie des locataires et de l'attractivité du parc social. Il est pris en compte pour cet engagement, l'opportunité de réhabilitation d'immeubles dont la démolition est prévue à moyen terme et les capacités financières de l'organisme.
Détermination d'un niveau d'engagement	Pour chaque sous-ensemble territorial, l'engagement de l'organisme porte sur le nombre de réhabilitations, sur la période des 3 premières années de la CUS (2018-2020), et sur la totalité de la période de la CUS (2018-2023), rapporté à la taille totale du parc sur ce territoire. Pour le dialogue, l'organisme présente les données relatives à la période précédant la CUS (à 3 ou à 6 ans), afin d'apprécier l'évolution de l'effort de réhabilitation en nombre de logements. Un élément pertinent de l'analyse de l'état de rénovation du parc est le nombre de logements appartenant à des immeubles construits et non réhabilités depuis plus de 25 ans.

Précision sur l'indicateur	
Logements pris en compte	<p><u>Les réhabilitations prises en compte</u></p> <p>Les logements réhabilités concernés sont les logements « appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations », c'est-à-dire les opérations de réhabilitation financées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par un prêt de la Caisse de dépôt et consignations, (PAM, éco-prêts HLM, prêt amiante), • d'une autre manière (prêts privés, sur fonds propres, etc.), éligibles à des prêts de la CDC, mais pour lesquelles l'organisme n'a pas souhaité faire appel à ce mode de financement. <p>La réhabilitation peut également faire partie d'une opération de renouvellement urbain.</p> <p><u>Les prêts à réhabilitation de la Caisse des Dépôts et des Consignations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le prêt à l'amélioration (PAM) Régis par les dispositions de la circulaire n° 2004-52 du 17 septembre 2004 (modifiée n° 2004-55 du 21 octobre 2004), le prêt PAM de la CDC finance des opérations de réhabilitation du parc HLM Peuvent faire l'objet de ces prêts PAM : les travaux éligibles aux subventions Palulos, tels que définis dans l'arrêté du 30 décembre 1987 pris en application de l'article R. 323-3 du CCH, que ces travaux soient réalisés en logements ordinaires ou en logements foyers.

	<ul style="list-style-type: none"> • Précision sur les travaux éligibles tels que définis par l'article R. 323-3 du CCH : <u>Dans les logements et immeubles achevés depuis au moins quinze ans</u>, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel par le représentant de l'État dans le département, les travaux ayant pour effet de mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité <u>Dans les logements et immeubles existants au 1^{er} juillet 1981</u>, les travaux destinés à économiser l'énergie Dans les logements et immeubles existants : <ul style="list-style-type: none"> – les travaux destinés à la réalisation d'économies de charges, au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles, y compris les travaux destinés à l'amélioration du confort dans les logements, – d'autres travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne, y compris les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées. • Les éco-prêts HLM Sont éligibles à l'éco-prêt les logements de <u>classe énergétique</u> E, F et G. En revanche, les logements de classe D peuvent en bénéficier dans la limite de 14 000 logements par an (soit 20 % de l'objectif total de 70 000). Pour bénéficier du prêt, l'organisme emprunteur doit s'engager sur un programme de rénovation comportant au minimum 30 % de logements de classe énergétique E, F ou G. • Le prêt aux travaux de réhabilitation liés à la présence d'amiante dans les bâtiments Conformément à la convention <i>pour le financement des travaux liés à l'amiante dans le cadre des réhabilitations de logements locatifs sociaux</i> du 24 mars 2015 entre l'État et la Caisse des dépôts et consignation le prêt finance ces travaux, définis à l'article 6, dans la limite de 10 000 euros par logement (article 8 de la convention). Il finance ainsi les surcoûts de la réhabilitation liés à la présence d'amiante. Il s'adresse aux gestionnaires et opérateurs mentionnés à l'article R. 323-1 du CCH en France métropolitaine, et l'article R.323-13 du CCH pour les DROM, ainsi qu'aux personnes morales réhabilitant des logements conventionnés au sens des dispositions des articles L351-1 et suivants du CCH.
--	---

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'indicateur est à fixer à trois et six ans, en cumulé de 2018 à 2020, puis en cumulé de 2018 à 2023, pour chaque territoire concerné.</p> <p><i>N</i> : Nombre de logements réhabilités entre le 01/01/2018 et le 01/01/2021 (respectivement le 01/01/2024). Le cas échéant, les logements réhabilités mais vendus depuis peuvent être ajoutés.</p> <p><i>D</i> : Nombre de logements au début de la période (01/01/2018).</p> <p>L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque période soit au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D} \right)_{\text{période}} \geq \text{Engagement}_{\text{période}}$

Sources de données mobilisables
<p>Pour définir la valeur de la période de référence, ou pour retrouver des données utiles pour apprécier les objectifs lors de la négociation, la base de données RPLS peut être mobilisée.</p>

Quantitatif

Qualitatif

Objectifs en cumulé

PP-4	Engagement
	Favoriser l'accèsion à la propriété

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans. »
Finalité	Favoriser l'accèsion à la propriété des personnes modeste grâce à la vente de logements aux locataires du parc social. La mise en commercialisation des logements est la première étape vers la vente au locataire.

Échelle territoriale de l'indicateur	
Départementale	Indicateur optionnel. Le préfet signataire de la CUS peut demander la fixation d'un engagement pour cet indicateur à l'échelle des départements qu'il choisit
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander la fixation d'un engagement pour cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 20 de l'article L441-1 du CCH.

Inscription des engagements dans la CUS	
Précision sur l'objectif poursuivi	Les objectifs demandés définissent le nombre de logements mis en commercialisation, à mi-parcours, et pendant toute la période de la CUS, parmi le parc total du bailleur.
Détermination d'un niveau d'engagement	La mise en commercialisation est réalisée en vue de la vente de logements. L'organisme articule donc l'objectif de mise en commercialisation avec un objectif chiffré de vente. Les mises en commercialisation antérieures à la CUS sont incluses dans la définition de l'engagement.
Développement qualitatif	Comme le prévoit l'article R.445-5-1, il est demandé que cet indicateur soit complété par un développement qualitatif et de données chiffrées territorialisées. Le développement qualitatif portera 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. Il peut expliquer ici le taux de vente rapporté à la mise en commercialisation qu'il utilise. Il comporte <u>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.</u> Le choix de l'échelle territoriale est laissé à l'appréciation des parties signataires.

Précision sur l'indicateur	
Logements pris en compte	<p><u>Les logements mis en commercialisation :</u></p> <p>Les logements pris en compte sont ceux en commercialisation pendant la période de la CUS, y compris les logements dont la mise en commercialisation est antérieure au 1^{er} janvier 2018 mais qui ne sont pas encore vendus.</p> <p>Sont considérés comme mis en commercialisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les logements vacants que l'organisme envisage de vendre en application du troisième alinéa de l'article L. 443-11 pour lesquels il a recueilli les accords et avis prévus à l'article L. 443-7 du CCH et pour lesquels la publicité a été réalisée selon les modalités définies à l'article R.443-12 du CCH ; • les logements occupés pour lesquels l'organisme a fait une proposition de vente en application du troisième alinéa de l'article L. 443-11 et pour lesquels il a recueilli les accords et avis prévus à l'article L.443-7 du CCH. •

Ventes prises en compte	<p><u>Les logements effectivement vendus</u> Les logements sont considérés effectivement vendus à la date de la signature du contrat de vente. On considère les ventes réalisées en application troisième alinéa de l'article L. 443-11. Par locataire du parc social, on entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le locataire occupant le logement ; - tout autre locataire occupant un logement du bailleur vendeur ; - tout autre locataire occupant un logement d'un autre organisme.
--------------------------------	--

Éléments à fournir pour l'évaluation

Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'indicateur est à fixer à trois et six ans, en cumulé de 2018 à 2020, puis en cumulé de 2018 à 2023. N : Nombre de logements qui sont en cours de commercialisation pendant la période étudiée (période 2018-2020, puis période 2018-2023), D : Nombre de logements détenus par l'organisme au début de la période (01/01/2018). L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque période soit au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D}\right)_{\text{période}} \geq \text{Engagement}_{\text{période}}$
--	--

Autres données de suivi de l'indicateur	<p>De plus, conformément à l'article R.445-5-1 du CCH, l'organisme indique lors de l'évaluation de la CUS, le nombre de ventes réalisées, dont un nombre prévisionnel de ventes à des locataires du parc social, à 3 et à 6 ans. N_2 : Nombre de logements effectivement vendus en application de l'article L.443-11, pendant la période étudiée (période 2018-2020, puis période 2018-2023), N_3 : Nombre de logements effectivement vendus à <u>des locataires</u> du parc social en application de l'article L.443-11, pendant la période étudiée (période 2018-2020, puis période 2018-2023). Le choix de l'échelon territorial est laissé à l'appréciation des parties signataires. Ces chiffres sont comparés à la prévision inscrite à la CUS.</p>
--	---

Sources de données mobilisables
--

<p>Pour définir la valeur de la période de référence, des données utiles pour apprécier les objectifs lors de la négociation l'info centre Sisal et les CUS précédentes peuvent être utilisées. C'est également le cas pour les évaluations tri-annuelles.</p>
--

PP-5	Engagement
	Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes ou externe

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc d'un organisme, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année. »
Finalité	Favoriser la mobilité des locataires du parc social locatif, aux fins d'une meilleure adéquation entre les besoins des locataires et leurs logements.

Échelle territoriale de l'indicateur	
Départementale	Indicateur optionnel. Le préfet signataire de la CUS peut demander la fixation d'un engagement pour cet indicateur à l'échelle des départements qu'il choisit
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander la fixation d'un engagement pour cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 20 de l'article L441-1 du CCH.

Inscription des engagements dans la CUS	
Précision sur l'objectif poursuivi	L'engagement de l'organisme doit permettre d'améliorer les mutations internes, pour répondre aux évolutions des besoins des locataires, l'évolution de leurs situations (taille du ménage, niveau de revenus). Ces mutations internes facilitent également la rotation du parc et donc l'attribution de logements adaptés aux besoins des demandeurs.
Détermination d'un niveau d'engagement	L'organisme prend des engagements annuels sur un <u>taux de mutation parmi le nombre total d'attribution dans son parc</u> . Les opérations de renouvellement urbain en cours ou à venir, et donc les relogements liés à ces opérations, notamment en cas de démolition ou de réhabilitation lourde, sont à prendre en compte, car ils peuvent influencer de manière importante sur le taux.
Développement qualitatif	Comme le prévoit l'article R.445-5-1, il est demandé que cet indicateur soit complété par un développement qualitatif et des données chiffrées territorialisées. Le développement qualitatif portera sur la politique menée pour que le loyer, la typologie et les éléments de confort du logement soient adaptés aux besoins des ménages, ainsi qu'un descriptif des dispositifs de mutation mis en place avec d'autres organismes de logement social. Ce développement comporte <u>le nombre de mutations internes prévues et réalisées, par année</u> . Il comporte également des données chiffrées territorialisées sur les mutations et relogements opérés <u>dans le cadre de la rénovation urbaine</u> ainsi que sur ceux opérés entre les <u>quartiers prioritaires de la politique de la ville et les quartiers non prioritaires</u> , accompagnées du descriptif des moyens mis en œuvre pour favoriser les mutations et relogements répondant à un objectif de mixité sociale. Le choix de l'échelon territorial est laissé à l'appréciation des parties signataires pour le développement qualitatif.

Précision sur l'indicateur	
Attributions prises en compte	Les mutations correspondent aux attributions de logements à des locataires déjà présents dans le parc social de l'organisme ou d'un autre organisme. Sont aussi pris en compte les relogements consécutifs notamment à des démolitions d'immeubles (relogements liés à la rénovation urbaine).

Éléments à fournir pour l'évaluation

Calcul de réalisation de l'engagement	<p>En notant, pour chaque année, pour chaque territoire concernés par l'indicateur :</p> <p>N : nombre d'attributions au profit de ménages déjà logés dans le parc social (quel que soit l'organisme bailleur), vers le parc de l'organisme signataire de la CUS,</p> <p>D : nombre d'attributions de logements du parc de l'organisme signataire de la CUS.</p> <p>La réalisation de chaque année doit être au moins également à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D}\right)_{\text{année } N} \geq \text{Engagement}_{\text{année } N}$ <p>Il est demandé de fixer des objectifs annuels.</p>
Compléments aux données chiffrées	<p>Comme le prévoit l'article R.445-5-1, cet indicateur doit être complété par un développement qualitatif et des données chiffrées territorialisées.</p> <p>Le développement qualitatif portera sur la politique menée pour que le loyer, la typologie et les éléments de confort du logement soient adaptés aux besoins des ménages, ainsi qu'un descriptif des dispositifs de mutation mis en place avec d'autres organismes de logement social.</p>
Autres données de suivi de l'indicateur	<p>L'organisme explique le taux de mutations internes rapportées au nombre total de mutations vers son parc</p> <p>De plus, l'organisme indique les éléments suivants :</p> <p>N_2 : Nombre de mutations de locataires <u>déjà logés dans le parc de l'organisme</u>, pendant la période étudiée (période 2018-2020, puis période 2018-2023).</p> <p>N_3 : nombre de mutation de locataires déjà logés dans le parc social (quel que soit l'organisme bailleur), vers le parc de l'organisme signataire de la CUS, <u>dans le cadre du renouvellement urbain</u>.</p> <p>N_4 : Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc social (de l'organisme ou d'un autre), <u>initialement logé en QPV, muté vers un quartier hors QPV</u>,</p> <p>N_5 : Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc social (de l'organisme ou d'un autre), <u>initialement logé hors QPV, muté vers un quartier en QPV</u>.</p> <p>Ces données seront éclairées par un descriptif des moyens mis en œuvre pour favoriser les mutations répondant à un objectif de mixité sociale.</p>

Sources de données mobilisables

Les mutations internes ou externes sont désormais réalisées dans le cadre des procédures d'attributions. Les extractions issues de l'infocentre SNE permettent d'évaluer la réalisation de l'objectif lors des évaluations.

Quantitatif

Qualitatif

G-1	Engagement
	Améliorer la performance de la gestion des logements

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« Taux de vacance commerciale supérieure à trois mois, par année. »
Finalité	Favoriser la mobilité au sein du parc de logements et garantir ainsi la qualité de service rendu au sein du parc de logements locatifs sociaux de l'organisme

Échelle territoriale de l'indicateur	
Départementale	Indicateur optionnel. Le préfet signataire de la CUS peut demander la fixation d'un engagement pour cet indicateur à l'échelle des départements qu'il choisit
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander la fixation d'un engagement pour cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 20 de l'article L441-1 du CCH.

Inscription des engagements dans la CUS	
Précision sur l'objectif poursuivi	<p>La vacance de logements affecte les comptes de l'organisme et sa capacité à maintenir son niveau de service rendu au locataire.</p> <p>La vacance a plusieurs causes, qui peuvent être endogènes ou exogènes à la politique de l'organisme.</p> <p>Elle peut être liée aux caractéristiques locales du marché locatif. Des éléments de contexte du marché local de l'habitat permettent d'apprécier le taux de vacance au regard de la tension du marché. Un taux de vacance élevé peut traduire le caractère détendu du marché locatif, ou une faible attractivité du parc social, sans lien de causalité avec la qualité de gestion de l'organisme.</p> <p>Elle peut alerter le bailleur sur la politique à mener dans le domaine des loyers, de son offre, de la qualité de son patrimoine. Elle peut révéler un problème d'attractivité (défaut d'entretien, enclavement).</p> <p>Un plan de lutte contre la vacance doit s'appuyer sur un diagnostic des causes de celle-ci.</p>
Détermination d'un niveau d'engagement	<p>L'organisme fixe des objectifs de taux maximum de vacance commerciale supérieure à trois mois, pour chaque année de la CUS, pour chaque territoire concerné.</p> <p>L'organisme présente au moment de l'élaboration de sa CUS le taux actuel territorialisé de vacance et en analyse les causes.</p> <p>L'objectif est de diminuer la vacance commerciale, lorsqu'elle est élevée, ou la maintenir à un niveau faible.</p> <p>Lors de la discussion avec le préfet, il peut également être intéressant de connaître la vacance de plus de trois mois dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.</p>

Précision sur l'indicateur

Logements pris en compte	<p>L'indicateur ne concerne que la vacance commerciale, c'est-à-dire hors vacance dite technique (liés à des travaux, à des projets de démolition...).</p> <p>Les logements vacants pris en considération dans cet indicateur sont les logements non quittancés depuis au moins trois mois, à l'exception des logements n'ayant jamais été quittancés (en attente d'une première location).</p> <p>C'est la vacance au 1^{er} janvier de l'année suivante qui est prise en compte (l'engagement dans la CUS pour l'année N est évalué au regard de la vacance au 1^{er} janvier de l'année N+1).</p>
---------------------------------	--

Éléments à fournir pour l'évaluation

Calcul de réalisation de l'engagement	<p>Pour chaque sous-ensemble territorial, les objectifs demandés définissent le taux de vacance commerciale de plus de 3 mois, hors vacance technique, par année.</p> <p>N : nombre de logements vacants depuis plus de trois mois (hors vacance technique), D : nombre de logements locatifs sur lesquels l'organisme détient un droit réel.</p> <p>Le taux de vacance réalisé doit être inférieur à l'engagement pris : $\left(\frac{N}{D}\right)_{\text{année } N} \leq \text{Engagement}_{\text{année } N}$</p>
Éléments d'appréciation	<p>L'atteinte de l'objectif dépend également de la conjoncture économique et de la concurrence sur le marché locatif.</p>

Sources de données mobilisables

La base de données RPLS peut être mobilisée afin d'établir le taux de vacance technique du parc de logements.

Quantitatif

Qualitatif

PS-1	Engagement
	Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés réalisées en application des vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total d'attributions, par année. »
Finalité	L'objectif de cet engagement est de permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Échelle territoriale de l'indicateur

Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale. Les attributions relatives à cet indicateur sont uniquement situées dans les EPCI/EPT visés à l'alinéa 20 de l'article L441-1 du CCH. L'échelle départementale n'est donc qu'une agrégation des attributions à échelle de des intercommunalités du département, et non à l'échelle de tout le territoire départemental.
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander une précision de cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 20 de l'article L441-1 du CCH. Étant donné que cet indicateur mesure la réalisation d'une obligation légale, il est recommandé que les engagements soient fixés et suivis pour tous les EPCI/EPT concernés, quel que soit l'état d'avancement des documents locaux (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, orientations de la conférence intercommunale du logement, convention d'attribution, accords collectifs).

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	Les obligations imposées définissent la part d'attributions annuelles de logements, réalisées hors QPV, suivies de baux signés, à destination de demandeurs aux ressources parmi les plus faibles ou relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain par rapport au nombre d'attributions réalisées hors QPV. Les objectifs fixés par la CUS doivent récapituler l'ensemble des engagements et obligations issus des alinéas 20 à 22 de l'article L441-1. Cette récapitulation est un élément d'appréciation des objectifs de mixité que poursuit le bailleur et qui pourraient justifier la mise en place d'une NPL ou, tout autre mesure adoptée par le bailleur, d'adaptation du niveau de certains loyers pratiqués lors de la location de logements vacants.
Détermination d'un niveau d'engagement	L'organisme doit donc reprendre, pour que ses engagements soient valables : <ul style="list-style-type: none"> • sur les EPCI qui ont élaboré une convention intercommunale d'attribution (CIA), pour la durée de celle-ci, les engagements qu'elle lui fixe, exprimés dans les mêmes termes (en nombre absolu ou en % du nombre attributions de l'année) ; • sur les EPCI qui n'ont pas encore élaboré de CIA, ou pour les périodes au-delà de la période couverte par la CIA : <ul style="list-style-type: none"> ◦ l'objectif légal de 25 % inscrit au L.441-1, ◦ le cas échéant, adapté par les orientations des CIL, pour les années couvertes par ces orientations (le L.441-1 fixe un maximum de 3 ans).

	<p><u>Exemple :</u></p> <p>Sur 3 EPCI, le bailleur a, à la date de signature de la CUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur l'EPCI A, une CIA d'une durée de 3 ans, lui assignant 50 attributions hors QPV au profit des ménages du 1^{er} quartile/ an, et une orientation de la CIL valable 3 ans adaptant le taux localement à 28,5 %, • sur l'EPCI B, pas de CIA, mais une orientation de la CIL adaptant le taux localement à 23 %; • sur l'EPCI C, pas de CIA, ni d'orientation de CIL adaptant le taux national. <p>Il inscrit donc dans sa CUS :</p> <table border="1" data-bbox="335 443 1522 654"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EPCI A</td> <td>50 attributions</td> <td>50 attributions</td> <td>50 attributions</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> </tr> <tr> <td>EPCI B</td> <td>23,00%</td> <td>23,00%</td> <td>23,00%</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> </tr> <tr> <td>EPCI C</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>En 2018, les CIA sont toutes adoptées, et l'EPCI C a pris des orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur l'EPCI B, une CIA fixe à l'organisme un objectif de 25 %, valable 2 ans ; • sur l'EPCI C, une CIA fixe à l'organisme un objectif de 18 %, valable 3 ans. <p>En application de la clause décrite ci-dessous permettant de modifier par simple notification les objectifs, ou à défaut par avenant, les objectifs inscrits sont désormais :</p> <table border="1" data-bbox="335 913 1522 1124"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EPCI A</td> <td>50 attributions</td> <td>50 attributions</td> <td>50 attributions</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> </tr> <tr> <td>EPCI B</td> <td>23,00%</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> </tr> <tr> <td>EPCI C</td> <td>25,00%</td> <td>18,00%</td> <td>18,00%</td> <td>18,00%</td> <td>25,00%</td> <td>25,00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le cas échéant, chaque année, les objectifs sont ainsi modifiés, par les orientations des CIL et les objectifs des CIA, jusqu'à la fin de la CUS.</p>		2018	2019	2020	2021	2022	2023	EPCI A	50 attributions	50 attributions	50 attributions	25,00%	25,00%	25,00%	EPCI B	23,00%	23,00%	23,00%	25,00%	25,00%	25,00%	EPCI C	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%		2018	2019	2020	2021	2022	2023	EPCI A	50 attributions	50 attributions	50 attributions	25,00%	25,00%	25,00%	EPCI B	23,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	EPCI C	25,00%	18,00%	18,00%	18,00%	25,00%	25,00%
	2018	2019	2020	2021	2022	2023																																																			
EPCI A	50 attributions	50 attributions	50 attributions	25,00%	25,00%	25,00%																																																			
EPCI B	23,00%	23,00%	23,00%	25,00%	25,00%	25,00%																																																			
EPCI C	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%																																																			
	2018	2019	2020	2021	2022	2023																																																			
EPCI A	50 attributions	50 attributions	50 attributions	25,00%	25,00%	25,00%																																																			
EPCI B	23,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%																																																			
EPCI C	25,00%	18,00%	18,00%	18,00%	25,00%	25,00%																																																			
<p>Modification des objectifs en cours de CUS</p>	<p>Cet indicateur a la particularité de faire référence à une obligation introduite à l'article L.441-1 du CCH. De plus, l'article R.445-6 dispose que « Le cahier des charges récapitule les objectifs fixés à l'organisme en application des vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1. ». Ainsi la CUS doit prendre en compte que les obligations ou engagements mentionnés au titre du L. 441-1 peuvent évoluer au cours de la CUS.</p> <p>Conformément au 2.2.6. de la note technique du 12 juillet 2017 <i>relative à la mise en œuvre de la deuxième génération de conventions d'utilité sociale</i> (NOR: TERL1718544N), il est donc demandé de prévoir dans la CUS une clause ainsi formulée :</p> <p><i>« Après l'entrée en vigueur de la CUS, lorsqu'une nouvelle orientation d'une conférence (intercommunale) du logement ou une nouvelle répartition des objectifs d'attribution dans la convention (intercommunale) d'attribution apporte une modification aux objectifs du bailleur de l'engagement PS-1 de la CUS, cette modification s'applique à la CUS, conformément à l'article R.445-6 du CCH, dès son entrée en vigueur. Le bailleur en informe le préfet signataire et le préfet de département de l'EPCI concerné, par simple notification. »</i></p>																																																								
<p>Coordination des services de l'Etat</p>	<p>La négociation de cet indicateur nécessite la coordination des services de l'État, notamment une implication forte des DDCS(PP) et des DDT(M).</p>																																																								

Précision sur l'indicateur	
<p>Attributions prises en compte</p>	<p><u>Le suivi de baux signés :</u> Pour être prise en compte par l'indicateur PS-1 (au dénominateur comme au numérateur), l'attribution doit être suivie de la signature du bail par le demandeur et l'organisme. Ne sont</p>

	<p>pas prises en compte les attributions qui, après avoir reçu un avis favorable de la commission d'attribution des logements, ont été refusées par le demandeur et n'ont donc pas donné lieu à une entrée effective des ménages dans le logement.</p> <p><u>L'année prise en compte</u> : Pour déterminer l'année concernée par une attribution, la date de référence est la date de signature du bail.</p> <p><u>Le patrimoine pris en compte</u> : Seul le patrimoine locatif social pour lesquels s'applique l'article L. 441-1 sont pris en compte. Ils doivent être situés hors d'un quartier prioritaire de la politique de la ville, dans un EPCI ou un EPT visé par l'alinéa 20 de l'article L.441-1.</p> <p><u>Les bénéficiaires des attributions concernés</u> : les attributions de logements réalisées en application des vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1 du CCH doivent être effectuées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de ville, pour deux catégories de locataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au montant fixé par arrêté du représentant de l'État 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 ou, pour l'Île-de-France, de la région. – les personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. À ce titre, seules sont comptabilisées les opérations (a) réalisées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) défini aux articles 9-1 à 9-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 <i>d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine</i>, insérés par le 3° de l'article 3 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 <i>de programmation pour la ville et la cohésion urbaine</i>, ou, (b) contractualisées avec l'ANRU dans les conditions prévues à l'article 10-3 de la loi du 1er août 2003 précitée, inséré par le 4° de l'article 3 de la loi du 21 février 2014 précitée.
--	--

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'organisme fourni, pour chaque année, les données suivantes :</p> <p><i>N</i> : nombre d'attributions de logements en application des vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L.441-1 du CCH,</p> <p><i>D</i> : nombre d'attributions de logements, hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, suivis de baux signés.</p> <p>L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque année soit au moins également à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D}\right)_{\text{année } N} \geq \text{Engagement}_{\text{année } N}$
Compléments aux données chiffrées	<p>L'article R. 445-5 du CCH précise que « l'indicateur PS-1 devra être accompagné de données chiffrées portant sur les refus des ménages ». Ce développement portera notamment sur les principaux motifs de refus (la localisation du logement proposé, la typologie du logement, le montant du loyer et/ ou des charges...).</p>
Éléments d'appréciation	<p>L'évaluation de cet indicateur est une occasion supplémentaire de vérifier l'atteinte des obligations et engagements de l'organisme mentionnés à l'article L.441-1. Pour rappel, en cas de non-respect de cette obligation, le préfet procède à l'attribution du nombre de logements manquants pour atteindre l'objectif.</p>

Sources de données mobilisables
<p>L'atteinte des objectifs est évaluée grâce aux données fournies par l'info centre SNE.</p> <p>La note technique du 25 avril 2017 <i>relative aux conditions d'application dans l'espace et dans le temps des principales dispositions de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté relative aux attributions et à la gestion de la demande</i> (NOR : LHAL1712312N) apporte des précisions sur les obligations relatives aux attributions, et le lien avec le SNE.</p> <p>Le SNE évolue pour permettre la prise en compte des obligations au titre de l'article L. 411-1 et donc permettra le suivi des indicateurs PS-1 et PS-2.</p>

Quantitatif

Qualitatif

PS-2	Engagement
	Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« 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 déclinés 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 d'attribution, par année. »
Finalité	L'objectif de cet engagement est la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Cet indicateur traite de la politique sociale du bailleur pour l'attribution aux publics prioritaires, en considérant les obligations réglementaires ayant trait aux attributions des logements.

Échelle territoriale de l'indicateur	
Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander une précision de cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 20 de l'article L441-1 du CCH, quel que soit l'état d'avancement des documents locaux (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, convention intercommunale d'attribution, accords collectifs). Si l'indicateur PS-3 est retenu dans certains départements, il est utile que l'éventuelle territorialisation infra-départementale des indicateurs PS-2 et PS-3 soit cohérente.

Inscription des engagements dans la CUS	
Précision sur l'objectif poursuivi	L'organisme s'engage par la CUS ce dont il est réglementairement responsable, c'est-à-dire les attributions de logements non réservés, ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué (dits « rendus pour un tour »). Cet engagement porte sur la politique du bailleur en matière d'attribution aux publics prioritaires, au-delà de la seule obligation légale.
Détermination d'un niveau d'engagement	L'organisme prend des engagements annuels sur : <ul style="list-style-type: none"> le taux des attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué, destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1, le taux d'attributions dans les mêmes conditions, pour ce qui concerne les territoires hors QPV. Il respecte l'obligation réglementaire d'un taux minimal de 25 % (à l'échelle départementale, sans distinction par EPCI ou par la situation en QPV ou non). L'engagement au titre de la CUS n'a donc de valeur contractuelle que lorsqu'il va au-delà des obligations du bailleur. L'engagement contractuel de la CUS ne peut en aucun cas permettre à l'organisme de déroger à l'obligation sus-mentionnée résultant de l'application de l'article L.441-1. Cet engagement doit être supérieur ou égal à 25 %, pour l'ensemble du parc non réservé du bailleur à l'échelle départementale. L'organisme ne prend pas ici d'engagement sur les attributions de logements réservés.
Coordination des services de l'Etat	La négociation de cet indicateur nécessite la coordination des services de l'État, notamment une implication forte des DDCCS(PP) et des DDT(M).

Précision sur l'indicateur	
Attributions prises en compte	<p><u>La prise en compte des attributions avec rang de classement :</u> Une règle de gestion sera fixée dans le SNE pour les attributions prononcées avec rang de classement. Si une CAL attribue un logement à 3 personnes, avec classement en rang 1, 2 ou 3, seront comptabilisées comme attributions celles qui seront suivies de la signature de bail ou du refus du logement. Concrètement, cela prendra la forme d'une attribution particulière à enregistrer et d'une modification lorsque l'on sait qui prendra vraiment le logement.</p>

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>En notant, pour chaque année, pour chaque territoire concernés par l'indicateur :</p> <p>N_1 : nombre d'attributions (décision favorable de la commission d'attribution) de logements aux personnes prioritaires, c'est-à-dire reconnu prioritaire DALO, ou à défaut relevant d'une des catégories de publics prioritaires définies à l'article L. 441-1, dans les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué,</p> <p>N_{1bis} : nombre d'attributions (décision favorable de la commission d'attribution) de logements aux personnes prioritaires, c'est-à-dire reconnu prioritaire DALO, ou à défaut relevant d'une des catégories de publics prioritaires définies à l'article L. 441-1, dans les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué, hors QPV,</p> <p>D_1 : nombre d'attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué,</p> <p>La réalisation de chaque année doit être au moins également à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N_1}{D_1} \right)_{année N} \geq \text{Engagement}_{année N}$ $\left(\frac{N_{1bis}}{D_1} \right)_{année N} \geq \text{Engagement}_{année N}^{hors QPV}$
Autres données de suivi de l'indicateur	<p>En notant, pour chaque année, pour chaque territoire concernés par l'indicateur :</p> <p>N_2 : nombre d'attributions (décision favorable de la commission d'attribution) de logements aux personnes prioritaires, c'est-à-dire reconnu prioritaire DALO, ou à défaut relevant d'une des catégories de publics prioritaires définies à l'article L. 441-1, dans les attributions de logements réservés par Action Logement, par des collectivités territoriales ou leurs groupements, et par l'État ;</p> <p>D_2 : nombre d'attributions de logements réservés par Action Logement, par des collectivités territoriales ou leurs groupements, et par l'État.</p>
Éléments d'appréciation	<p>Les attributions des logements réservés par Action Logement, par des collectivités territoriales ou leurs groupements, et par l'État sont aussi concernés par des obligations à l'égard des publics prioritaires. L'organisme fournit donc à l'appui des données sur ces attributions réalisées le taux minimum que la réglementation imposait, afin d'apprécier le cas échéant les attributions supplémentaires réalisées.</p>

Sources de données mobilisables
<p>L'atteinte des objectifs est évaluée grâce aux données fournies par l'info centre SNE. La note technique du 25 avril 2017 <i>relative aux conditions d'application dans l'espace et dans le temps des principales dispositions de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté relative aux attributions et à la gestion de la demande</i> (NOR : LHAL1712312N) apporte des précisions sur les obligations relatives aux attributions, et le lien avec le SNE. Le SNE évolue pour permettre la prise en compte des obligations au titre de l'article L. 411-1 et donc permettra le suivi des indicateurs PS-1 et PS-2.</p>

Quantitatif

Qualitatif

PS-3	Engagement
	Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« 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. »
Finalité	L'objectif de cet engagement est la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Il mesure la contribution de l'organisme au logement des personnes reconnues prioritaires par la commission prévue à l'article L. 441-2-3 (prioritaire DALO).

Échelle territoriale de l'indicateur	
Départementale	Indicateur optionnel. Le préfet signataire de la CUS peut demander la fixation d'un engagement pour cet indicateur à l'échelle des départements qu'il choisit
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander la fixation d'un engagement pour cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 20 de l'article L441-1 du CCH, quel que soit l'état d'avancement des documents locales (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, convention d'attribution, accords collectifs). Si l'indicateur PS-3 est retenu dans certains départements, il est utile que l'éventuelle territorialisation infra-départementale des indicateurs PS-2 et PS-3 soit cohérente.

Inscription des engagements dans la CUS	
Précision sur l'objectif poursuivi	L'articulation avec l'obligation de 25 % des attributions aux personnes prioritaires : Cet engagement doit contribuer au respect de l'obligation légale de loger les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO et au respect de l'obligation de consacrer une part des attributions aux personnes reconnues prioritaires en application de l'article L. 441-2-3 (prioritaires DALO), ou prioritaire au titre du L.441-1, pour les logements non réservés ou dont la réservation a échoué, réservés par Action Logement ou les collectivités et leur groupement ou par l'État. Néanmoins, cet indicateur ne mesure pas l'obligation mentionnée. En effet, il n'en mesure que celle relative aux catégories énoncées à l'article L. 441-2-3, et ne prend pas en compte les différents contingents réservataires. Localement, les CIA peuvent définir, à l'échelle de l'EPCI, des objectifs quantifiés différents par organisme. Si c'est le cas, l'engagement de l'organisme de la CUS doit être compatible.
Détermination d'un niveau d'engagement	L'organisme prend des engagements annuels sur le taux d'attribution aux personnes prioritaires DALO. Sur chaque territoire concerné, l'organisme propose : <ul style="list-style-type: none"> • un taux d'attribution à ces personnes, parmi le total de ses attributions à l'échelle territoriale de l'indicateur, • un taux de ces mêmes attributions, uniquement pour la partie concernant les territoires hors QPV. Pour alimenter la discussion, l'organisme présente les données relatives à la période précédant la CUS (sur les 2 ou 3 années précédentes, indicateur F. III de la précédente CUS), ceci aux fins d'apprécier l'évolution des attributions aux personnes prioritaires DALO qu'il envisage.
Coordination des services de l'Etat	La négociation de cet indicateur nécessite la coordination des services de l'État, notamment une implication forte des DDCCS(PP) et des DDT(M).

Éléments à fournir pour l'évaluation

Calcul de réalisation de l'engagement	<p>En notant, pour chaque année, pour chaque territoire concernés par l'indicateur :</p> <p>N_1 : nombre d'attributions de logements à des personnes prioritaires DALO, N_{1bis} : nombre d'attributions de logements à des personnes prioritaires DALO, hors QPV, D : nombre d'attributions de logements.</p> <p>La réalisation de chaque année doit être au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N_1}{D} \right)_{\text{année } N} \geq \text{Engagement}_{\text{année } N}$ $\left(\frac{N_{1bis}}{D} \right)_{\text{année } N} \geq \text{Engagement}_{\text{année } N}^{\text{hors QPV}}$
--	--

Sources de données mobilisables

L'atteinte des objectifs est évalué grâce aux données fournies par l'info centre SNE.

Quantitatif	Qualitatif
SR-1	Engagement
	Assurer la qualité du service rendu aux locataires

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année. »
Finalité	Favoriser l'accessibilité aux logements à l'ensemble des publics dans le parc social, et faciliter ainsi l'adaptation future des logements aux évolutions des besoins des personnes logées au cours de leur vie.

Échelle territoriale de l'indicateur	
Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander une précision de cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 20 de l'article L441-1 du CCH.

Inscription des engagements dans la CUS	
Précisions sur la définition des objectifs	<p>Cet indicateur mesure la possibilité pour les personnes à mobilité réduite d'accéder aux logements de l'organisme. Il ne s'agit pas de l'adaptation des logements en tant que telle, pour l'attribution à des personnes à mobilité réduite.</p> <p>Le nombre de logement accessibles dans un immeuble va donc dépendre essentiellement des abords et des espaces communs.</p> <p>L'accessibilité est importante pour permettre à des visiteurs d'accéder aux logements ou d'y être hébergés temporairement. Elle est aussi une étape nécessaire, avant l'adaptation des logements.</p> <p>Des travaux dans les espaces communs et les abords (création d'une rampe par exemple) peuvent permettre de rendre un grand nombre de logements accessibles, si la circulation verticale le permet. Une progression du nombre de logement accessible est donc attendue.</p>
Détermination d'un niveau d'engagement	<p>Pour chaque sous-ensemble territorial choisit par le préfet, et obligatoirement à l'échelle départementale, l'organisme s'engage sur une évolution de la part de logements de son parc accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), par année, entre 2018 et 2023. Il est attendu que la proposition de l'organisme consiste en la croissance de cette part des logements accessibles, par la production de logements neufs, mais également par des rénovations d'immeubles anciens.</p> <p>La valeur demandée est le stock total de logements accessibles aux PMR de l'organisme, pour chaque année de la durée de la CUS (et non le nombre de logements rendus accessibles aux PMR chaque année). Sont donc pris en compte non seulement les logements neufs mais aussi les logements réhabilités ou ayant fait l'objet d'une adaptation rendant les logements accessibles aux PMR.</p> <p>Le cas échéant, l'organisme peut choisir de faire la distinction entre immeubles collectifs et maisons individuelles.</p> <p>La valeur de référence permettant d'évaluer l'effort consenti par l'organisme est le nombre total de logements accessibles aux PMR, au 31/12/2017.</p> <p>Cette donnée est essentielle pour définir les objectifs des années à venir.</p>
Développement qualitatif	<p>L'article R. 445-5 précise que l'indicateur PS-1 doit s'accompagner d'un volet 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 (relogement, adaptation du logement, résidence spécifique)</p> <p>Par ailleurs, le développement qualitatif doit permettre de faire le point sur la stratégie développée par</p>

	l'organisme en matière d'offre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. Il peut à cette occasion exprimer les difficultés rencontrées dans cette mise en œuvre.
--	---

Précision sur l'indicateur

Logements pris en compte	<p>Tous les logements de l'organisme sont pris en compte (logements sociaux ou non).</p> <p>Les logements considérés comme accessible au titre de cet indicateur sont tous les logements auxquels une personne en fauteuil roulant peut se rendre. Cela comprend les abords, les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les conditions d'accès aux bâtiments, les circulations intérieures horizontales et verticales des parties communes, les portes et les sas des parties communes, les revêtements des parois des parties communes, les locaux collectifs, celliers et caves, ainsi que les équipements susceptibles d'être installés dans les parties communes, notamment les dispositifs d'éclairage et d'information des usagers.</p> <p>Cette notion d'accessibilité est distincte des conditions obligatoires à remplir pour la construction des bâtiments pour les personnes handicapées définies par la Section 3 : <i>Personnes handicapées</i>, du Chapitre Ier : <i>Règles générales</i>, du Titre Ier : <i>Construction des bâtiments</i>, du Livre Ier : <i>Dispositions générales</i>, du CCH. En effet, l'accessibilité mesurée par l'indicateur SR-1 est relative à tous les bâtiments détenus par les organismes de logement social, quelle que soit leur date de construction.</p> <p>Néanmoins, les logements des bâtiments construits ou rénovés en conformité avec les dispositions du CCH relatives aux personnes handicapées répondent aux critères de l'indicateur.</p>
---------------------------------	---

Éléments à fournir pour l'évaluation

Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'organisme fourni, pour chaque année, les données suivantes :</p> <p>N : nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite,</p> <p>D : nombre total de logements dans le parc de l'organisme.</p> <p>L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque année soit au moins également à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D}\right)_{\text{année } N} \geq \text{Engagement}_{\text{année } N}$
--	--

Sources de données mobilisables

Cet indicateur correspond dans RPLS, à partir de 2018, à la somme des logements accessibles et adaptés, et des logements accessibles mais non adaptés.
--

Quantitatif

PP-ACC-1	Engagement
	Adapter l'offre d'accès sociale aux besoins des populations et des territoires

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« 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 logements en accession détenus 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. »
Finalité	Le prêt social de location-accession est un outil d'accès à la propriété. L'objectif de cet engagement est pour l'organisme d'entreprendre, si nécessaire, un ajustement de son offre.

Échelle territoriale de l'indicateur

Régionale	Indicateur obligatoire à l'échelle de la région. Cet indicateur est obligatoire, pour les organismes exerçant une activité d'accès sociale à la propriété, défini au huitième alinéa de l'article L411-1 du CCH. Cependant, les organismes ayant vendu moins de 20 logements dans des opérations d'accès à la propriété, entre 1 ^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2017, en sont exemptés.
Départementale	Il peut être décliné, à la demande du préfet signataire de la convention à l'échelle des départements qu'il choisit. Ce choix de passage à l'échelle départementale est apprécié au regard des enjeux locaux, mais peut rester à l'échelle régionale pour les organismes dont l'activité n'est pas jugée significative à l'échelle départementale.

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	La location-accession permet une accession progressive à la propriété grâce à une phase transitoire de location. Cette phase se termine normalement par une levée d'option d'achat. Nonobstant l'étude de marché, qui doit limiter les aléas du projet (individuels, marges d'erreurs liées à l'étude), il subsiste un risque de non commercialisation. Dans les cas où le logement n'est pas commercialisé (absence de locataire-accédant, non levée d'option du locataire accédant), l'organisme peut demander au préfet la transformation de son logement en logement locatif social, en le maintenant dans son parc. Ces résultats peuvent s'expliquer de diverses manières, au regard du marché local mais aussi de situations individuelles des locataires-accédants.
Détermination d'un niveau d'engagement	L'organisme propose au préfet un niveau d'engagement. Il fournit des éléments de comparaisons sur les années précédentes (période de 3 ou 6 ans). La tendance recherchée est soit le maintien du niveau de réalisation des années précédentes, soit une baisse du taux de transformation de PSLA en logement locatif social. L'engagement pris varie en fonction des caractéristiques de marché et de public cible, inhérent au plan de développement de l'organisme.

Précision sur l'indicateur	
Ventes prises en compte	<p>Les logements pris en compte dans le cadre de l'activité d'accession sociale à la propriété sont ceux qui répondent aux conditions fixées au huitième alinéa de l'article L. 411-2 du CCH, pour intégrer le service d'intérêt économique général.</p> <p>La date de prise en compte de la vente est celle de la levée d'option. La date de transformation en logement locatif social prise en compte est celle conventionnement à l'APL du logement.</p>

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>En notant, pour l'activité sur les 3 premières années, puis sur les 6 années de la CUS (2018-2020 et 2018-2023) :</p> <p>N : nombre de logements agréés PSLA qui ont fait l'objet d'un conventionnement en logements locatifs sociaux par l'organisme sur la période concernée (de 3 ou de 6 ans),</p> <p>D_1 : nombre de logements agréés PSLA, gérés par l'organisme, occupés ou non par un locataire-accédant (à la fin de la période concernée, soit au 31/12/2020, soit au 31/12/2023) .</p> <p>D_2 : nombre de transferts de propriété suite à la levée d'option au bénéfice de titulaires de contrats (PSLA) sur la période concernée (de 3 ou de 6 ans).</p> <p>La réalisation à 3 et à 6 ans doit être, au plus, égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D_1 + D_2} \right)_{\text{année } N} \leq \text{Engagement}_{\text{année } N}$
Sources de données mobilisables	Ressources internes de l'organisme.

Quantitatif

PS-ACC-1	Engagement
	Favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« 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. »
Finalité	L'objectif de cet engagement est qu'une partie des contrats d'accèsion soit conclue avec des personnes dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources du prêt locatif à usage social (PLUS). Ce seuil correspond à des ressources plus faibles que les seuils légaux relatifs à l'accèsion sociale.

Échelle territoriale de l'indicateur	
Régionale	Indicateur obligatoire à l'échelle de la région. Cet indicateur est obligatoire, pour les organismes exerçant une activité d'accèsion sociale à la propriété, définit au huitième alinéa de l'article L411-1 du CCH. Cependant, les organismes ayant vendu moins de 20 logements dans des opérations d'accèsion à la propriété, entre 1 ^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2017, en sont exemptés.
Départementale	Il peut être décliné, à la demande du préfet signataire de la convention à l'échelle des départements qu'il choisit. Ce choix de passage à l'échelle départementale est apprécié au regard des enjeux locaux, mais peut rester à l'échelle régionale pour les organismes dont l'activité n'est pas jugée significative à l'échelle départementale.

Inscription des engagements dans la CUS	
Précision sur l'objectif poursuivi	Cet indicateur vise spécifiquement les ménages disposant de ressources inférieures au plafond PLUS, qui est plus faible que les plafonds applicables à l'accèsion sociale à la propriété. L'engagement pris par l'organisme par cet indicateur porte sur le profil de ménages qu'il recherche pour ses opérations. Il s'engage à développer au moins une partie de son offre et de sa commercialisation à des ménages dont le niveau de ressources est inférieur à ce plafond.
Détermination d'un niveau d'engagement	L'organisme propose au préfet un niveau d'engagement. Il fournit des éléments de comparaisons sur les années précédentes (par exemple la réalisation lors de sa précédente CUS, le cas échéant). La tendance recherchée pour cet indicateur est soit le maintien du niveau de réalisation des années précédentes, s'il correspond aux besoins, soit une augmentation du taux.

Précision sur l'indicateur	
Ventes prises en compte	Les logements pris en compte dans le cadre de l'activité d'accèsion sociale à la propriété sont ceux qui répondent aux conditions fixées au huitième alinéa de l'article L. 411-2 du CCH, pour intégrer le service d'intérêt économique général. La date de prise en compte de la vente est celle du contrat de vente, pour le nombre au numérateur comme au

	<p>dénominateur. Les contrats de location-accession sont pris en compte à la date de la levée d'option.</p> <p>Le plafond de ressource du PLUS est défini conformément à l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 22 décembre 2015 <i>relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.</i></p>
--	---

Précision sur l'indicateur

<p>Calcul de réalisation de l'engagement</p>	<p>En notant, pour chaque année :</p> <p>N : nombre de contrats d'accession sociale à la propriété signés avec des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLUS, sur l'année ;</p> <p>D : nombre de contrats d'accession sociale à la propriété signés, sur l'année.</p> <p>La réalisation de chaque année doit être au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D}\right)_{\text{année } N} \geq \text{Engagement}_{\text{année } N}$
---	--

Sources de données mobilisables

<p>Les données sont obtenues par l'organisme auprès des ménages concernés.</p>
--

Quantitatif

PS-ACC-2	Engagement
	Favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Pourcentage minimal de contrats signés chaque année avec des ménages dont l'apport personnel ne dépasse pas 10 % du prix de vente du bien immobilier. »
Finalité	L'objectif de cet engagement est de s'assurer que l'accession sociale à la propriété bénéficie aux différentes catégories de ménages, dont ceux disposant d'un apport personnel en capital faible.

Échelle territoriale de l'indicateur

Régionale	Indicateur obligatoire à l'échelle de la région. Cet indicateur est obligatoire pour les organismes exerçant une activité d'accession sociale à la propriété définie au huitième alinéa de l'article L411-1 du CCH. Cependant, les organismes ayant vendu moins de 20 logements par des opérations d'accession à la propriété, entre 1 ^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2017, en sont exemptés.
Départementale	Il peut être décliné, à la demande du préfet signataire de la convention, à l'échelle des départements qu'il choisit. Ce choix de passage à l'échelle départementale est apprécié au regard des enjeux locaux, mais peut rester à l'échelle régionale pour les organismes dont l'activité n'est pas jugée significative à l'échelle départementale.

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	<p>Cet indicateur vise spécifiquement les ménages disposant, outre de faibles ressources, un faible capital de départ. Il ne doit ni conduire à limiter l'accession sociale à ces seuls ménages, ni conduire à diminuer, dans le plan de financement d'un ménage, son taux d'apport.</p> <p>L'engagement de l'organisme par cet indicateur porte sur le profil de ménages qu'il accompagne dans le cadre de la mise en commercialisation. Il est souhaitable que l'organisme propose au moins une partie de son offre et de sa commercialisation aux ménages dont les capacités de financement correspondent à moins de 10 % du taux d'apport.</p> <p>Du fait des contraintes extérieures importantes (situation du marché immobilier local, conditions d'emprunts des banques) et des faibles volumes de ventes de certains organismes, il peut être pertinent de porter l'évaluation sur la moyenne à 3 et 6 ans, plutôt qu'annuellement.</p>
Détermination d'un niveau d'engagement	<p>L'organisme propose au préfet un objectif d'accueil de ménages disposant d'un apport personnel inférieur ou égal à 10 %. Il fournit, s'il dispose des données, des éléments de comparaisons sur les années précédentes et des éléments d'informations sur l'apport personnel de l'ensemble des ménages accédants.</p> <p>La tendance recherchée pour cet indicateur est soit le maintien du niveau de réalisation des années précédentes, s'il correspond aux besoins, soit une augmentation du taux.</p>

Précision sur l'indicateur

Ventes prises en compte	<p>Les logements pris en compte dans le cadre de l'activité d'accession sociale à la propriété sont ceux qui répondent aux conditions fixées au huitième alinéa de l'article L. 411-2 du CCH, pour intégrer le service d'intérêt économique général.</p> <p>La date de prise en compte de la vente est celle du contrat de vente, pour le nombre au numérateur comme au dénominateur. Les contrats de location-accession sont pris en compte à la date de la levée d'option.</p> <p>Le niveau d'apport pris en considération est celui constaté à la date de signature de la réservation ou, à défaut, du contrat de vente. Pour les contrats de location-accession, le niveau d'apport pris en considération est celui constaté à la date de signature du contrat préliminaire ou à défaut, du contrat de location-accession.</p>
--------------------------------	--

Précision sur l'indicateur

Calcul de réalisation de l'engagement	<p>En notant, pour chaque année :</p> <p>N : nombre de contrats d'accession sociale à la propriété signés, avec des ménages dont l'apport personnel est inférieur à 10 %, sur l'année ;</p> <p>D : nombre de contrats d'accession sociale à la propriété signés, sur l'année</p> <p>La réalisation de chaque année doit être au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D}\right)_{\text{année } N} \geq \text{Engagement}_{\text{année } N}$
--	--

Sources de données mobilisables

Les données sont obtenues par l'organisme auprès des ménages concernés qui les déclarent.

Quantitatif

Qualitatif

Objectifs en cumulés

Engagement	
PP-LF-1	Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« 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. »
Finalité	Favoriser le développement de l'offre de logements-foyers sociaux, par l'agrément des projets des organismes constructeurs, dans le respect des orientations nationales en matière de mixité sociale et favoriser l'adéquation de l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires.

Échelle territoriale de l'indicateur	
Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.

Inscription des engagements dans la CUS	
Précision sur l'objectif poursuivi	Le projet du bailleur doit être réalisé dans le respect des orientations nationales en matière de mixité sociale. Il favorise l'adéquation de l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires. La discussion des organismes avec les préfets signataires doit conduire à ce que les objectifs de production globale présentés par les bailleurs coïncident avec les besoins identifiés, en lien avec le gestionnaire, dans les territoires dans lesquels ils interviennent. La démarche sera conduite en s'appuyant en particulier sur les objectifs définis dans les PLH et dans les PDALHPD (plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées).
Détermination d'un niveau d'engagement	Les objectifs demandés définissent le nombre de logements-foyers donnant lieu à des dossiers de financement agréés, jusqu'en 2020 (en cumulé de 2018 à 2020) et jusqu'en 2023 (en cumulé de 2018 à 2023)). Pour le dialogue, l'organisme présente les données relatives à la période précédant la CUS (à 3 ou à 6 ans), ceci aux fins d'apprécier la croissance de production de l'organisme, en particulier pour les territoires à fort besoin. Le bailleur prend en compte ses capacités techniques et financières et d'éventuelles autres postes d'investissement importants (réhabilitation, démolition, etc.). La part des résidences sociales agréées dans le cadre du plan de traitement des FTM est à préciser.

Précision sur l'indicateur	
Logements-foyers pris en compte	<p><u>Les dossiers de financement agréés / agréés dans le cadre du renouvellement urbain :</u> un dossier de financement est considéré comme « agréé » : – s'agissant du droit commun, dès lors que la décision est signée par le représentant de l'État dans le département ou par le délégataire ; – s'agissant des opérations financées dans le cadre d'une convention de renouvellement urbain, dès lors que la décision est signée par le préfet de département, délégué territorial de l'ANRU.</p> <p><u>Les logements-foyers :</u> Sont considérés logements-foyers l'ensemble des logements relevant de l'article L.633-1 du CCH. « Un logement-foyer [...] est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. »</p> <p><u>Les agréments de résidences sociales dans le cadre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) :</u> Les foyers de travailleurs migrants (FTM) destinés à être transformés en résidence sociale financée en PLAI ou en Palulos, dans le cadre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et de leur transformation</p>

	<p>en résidences sociales dont la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI) assure le suivi (article 1^{er} de l'arrêté du 10 juillet 2015 <i>relatif à la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées</i> – NOR : INTV1505068A), sont pris en compte par cet indicateur. Ces opérations sont comptabilisées comme des mises en service de résidences sociales. Il convient toutefois de préciser la part relative à ces opérations de traitement des FTM.</p> <p><u>La prise en compte des reconstitutions</u> : est considérée ici l'offre nouvelle brute, y compris la reconstitution, par exemple dans des opérations de démolition.</p> <p><u>Les logements étudiants</u> : les logements étudiants ne sont pas considérés comme des logements-foyers. Ce sont des logements ordinaires pris en compte à raison d'un logement ordinaire par logement étudiant.</p>
--	---

Éléments à fournir pour l'évaluation

<i>Calcul de réalisation de l'engagement</i>	L'indicateur est à fixer à trois et six ans, en 2020 (en cumulé de 2018 à 2020) et en 2023 (en cumulé de 2018 à 2023). L'organisme doit indiquer le nombre de logements foyers ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés par l'État.
---	--

Sources de données mobilisables

	<p>Pour définir la valeur de la période de référence, et apprécier les objectifs lors de la négociation, l'info centre Sisal, BoleroWeb, Finess et les CUS précédentes peuvent être utilisés. Sisal peut aussi être utilisé pour les évaluations tri-annuelles.</p>
--	---

Quantitatif

Qualitatif

Objectifs en cumulés

PP-LF-1-bis	Engagement
	Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« Nombre de logements équivalents mis en service, à trois et six ans. »
Finalité	Assurer un suivi de la programmation de logements-foyers par mode de financement et leur mise en service dans les délais prévus, dans les proportions de types de financement prévus.

Échelle territoriale de l'indicateur	
Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.

Inscription des engagements dans la CUS	
Précision sur l'objectif poursuivi	Le projet du bailleur doit être réalisé dans le respect des orientations nationales en matière de mixité sociale. Il favorise l'adéquation de l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires. La discussion des organismes avec les préfets signataires doivent conduire à ce que les objectifs de production globale présentés par les bailleurs coïncident avec les besoins identifiés, en lien avec le gestionnaire, dans les territoires dans lesquels ils interviennent. La démarche sera conduite en s'appuyant, en particulier, sur les objectifs définis dans les PLH et dans les PDALHPD (plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées).
Détermination d'un niveau d'engagement	Les objectifs demandés définissent le nombre de logements-foyers donnant lieu à des dossiers de financement agréés jusqu'en 2020 (en cumulé de 2018 à 2020) et jusqu'en 2023 (en cumulé de 2018 à 2023). Pour le dialogue, l'organisme présente les données relatives à la période précédant la CUS (à 3 ou à 6 ans), ceci aux fins d'apprécier la croissance de production de l'organisme, en particulier pour les territoires à fort besoin. Le bailleur prend en compte ses capacités techniques et financières et éventuellement des postes d'investissement importants particuliers (la réhabilitation, la démolition, etc.). La part des résidences sociales agréées dans le cadre de la mise en œuvre du plan de traitement des FTM conformément à la circulaire est à préciser.

Précision sur l'indicateur	
Logements-foyers pris en compte	<p><u>Les logements-foyers :</u> Sont considérés logements-foyers l'ensemble des logements relevant de l'article L.633-1 du CCH. « Un logement-foyer [...] est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. »</p> <p><u>Les logements mis en service :</u> La mise en service correspond à la mise en location effective du logement, ce qui signifie que le logement est disponible à la location, sans qu'il soit nécessairement occupé. Pour être effective, la mise en service doit comprendre l'ensemble des documents administratifs et de sécurité relatifs à son exploitation (diagnostic immobilier, formulaire Cerfa, etc.).</p> <p><u>Les agréments de résidences sociales dans le cadre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) :</u> Les foyers de travailleurs migrants (FTM) destinés à être transformés en résidence sociale financé en PLAI ou en Palulos dans le cadre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et de leur transformation en résidences sociales dont la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI)</p>

	<p>assure le suivi (article 1^{er} de l'arrêté du 10 juillet 2015 <i>relatif à la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées</i> – NOR: INTV1505068A) sont pris en compte par cet indicateur. Ces opérations sont comptabilisées comme des mises en service de résidences sociales. Il convient toutefois de préciser la part relative à ces opérations de traitement des FTM.</p> <p><u>La prise en compte des reconstitutions :</u> est considéré ici l'offre nouvelle brute, y compris la reconstitution, par exemple dans des opérations de démolition.</p> <p><u>Les logements étudiants :</u> Les logements étudiants ne sont pas considérés comme des logements-foyers. Ce sont des logements pris en compte à raison d'un logement ordinaire par logement étudiant</p>
--	--

Éléments à fournir pour l'évaluation

Calcul de réalisation de l'engagement	L'indicateur est à fixer à trois et six ans, en 2020 (en cumulé de 2018 à 2020) et en 2023 (en cumulé de 2018 à 2023). L'organisme doit indiquer le nombre de logements foyers mis en service.
Éléments d'appréciation	Un point particulier doit permettre d'expliquer les écarts, s'ils existent, entre les objectifs de logements « agréés » et ceux mis en service (aléas d'ordre réglementaire, administratif ou juridique, aléas liés à la mise en œuvre du projet, mode de production type VEFA, opérations abandonnées, retardées ou modifiées...) ainsi que les dispositions et les moyens mis en œuvre pour tenter de les réduire.

Sources de données mobilisables

<p>Pour définir la valeur de la période de référence, ou trouver des données utiles pour apprécier les objectifs lors de la négociation, l'info centre Sisal, BOLERO-Web, Finess et les CUS précédentes peuvent être mobilisés. Sisal peut aussi être utilisé pour les évaluations tri-annuelles.</p> <p>Cet indicateur est à rapprocher de la donnée S-NFNA disponible dans la base de données BOLERO-Web qui correspond au nombre de logements équivalents neufs achevés au cours de l'exercice.</p>
--

Quantitatif

Qualitatif

Objectifs en cumulés

PP-LF-2	Engagement
	Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« Nombre de logements équivalents rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements équivalents de classe énergétique E, F, G, à trois et six ans. »
Finalité	Améliorer la performance énergétique des logements-foyers, grâce à la rénovation au sein du parc de logement de classe énergétique « E », « F », et « G », selon des objectifs pluriannuels.

Échelle territoriale de l'indicateur	
Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.

Inscription des engagements dans la CUS	
Précision sur l'objectif poursuivi	<p>L'engagement de l'organisme prend en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, qui fixe comme programme de rénovation des logements sociaux un objectif de 70 000 logements « E », « F », ou « G » rénovés par an, jusqu'en 2020, la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, qui impose par son article 5 que les logements de classe énergétique « F » et « G » (dont la consommation est supérieure à 330 kWh d'énergie primaire par mètre carré) fassent avant 2025 l'objet d'une rénovation énergétique. <p>Il est pris en compte dans cet engagement, l'opportunité de rénovation d'immeubles dont la démolition est prévue à moyen terme, les capacités financières de l'organisme, notamment au regard des autres enjeux de réhabilitation, par exemple liés à la présence d'amiante.</p>
Détermination d'un niveau d'engagement	<p>Pour chaque sous-ensemble territorial, l'organisme s'engage sur la part de logements-foyers dont la classe énergétique aura évolué après rénovation de « E », « F » ou « G » vers les étiquettes « A », « B » ou « C », pour chaque territoire concerné, entre le 01/01/2018, et le 01/01/2021 (respectivement le 01/01/2024)</p> <p>Pour alimenter la discussion, l'organisme présente les données relatives à la période précédant la CUS, afin d'apprécier l'évolution de l'effort de rénovation thermique en nombre de logements-foyers. Il fournit ainsi le nombre de logements-foyers classés « E », « F » et « G » au 31 décembre 2017, et les rénovations énergétiques réalisées sur les 6 dernières années.</p>

Précision sur l'indicateur	
Logements-foyers pris en compte	<p><u>Les logements-foyers :</u> Sont considérés logements-foyers l'ensemble des logements relevant de l'article L.633-1 du CCH. « Un logement-foyer [...] est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. »</p> <p><u>Les rénovations prises en compte :</u> Seuls les logements-foyers des organismes sont pris en compte. Un logement « rénové » au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement est un logement locatif social dont la consommation d'énergie était supérieure à 230 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an avant travaux, inférieure à 150 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré après. En classe énergétique, la rénovation doit faire évoluer le logement des classes « E », « F », « G » à « A »,</p>

	<p>« B », « C ».</p> <p><u>La réglementation en vigueur :</u></p> <p>La directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil en date du 16 décembre 2002 impose la délivrance d'un certificat de performance énergétique lors de la construction, de la vente ou de la location d'un bâtiment.</p> <p>Les diagnostics de performance énergétique (DPE) à la location sont obligatoires depuis le 1er juillet 2007. L'ordonnance du 8 juin 2005 a inséré dans la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, des dispositions concernant le DPE à la location. Tout bailleur doit communiquer le DPE au locataire éventuel au plus tard à la conclusion du bail, ou lors du renouvellement de bail.</p> <p>La procédure est décrite dans l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine.</p> <p>Lors de la mise en place des DPE à la location, le ministère avait conseillé aux bailleurs sociaux de faire ces diagnostics au bâtiment, afin d'une part de faciliter la procédure et d'autre part pour des raisons d'économie d'échelle.</p> <p>Les bailleurs sociaux ont bénéficié d'un délai de 18 mois après la signature de la première CUS (juillet 2011) pour réaliser les DPE des bâtiments pour lesquels la classe énergétique n'était pas connue.</p> <p>Pour la deuxième génération de CUS, le diagnostic de l'ensemble des logements sociaux doit avoir été réalisé. Tous les bâtiments du parc social doivent être classés dans une classe énergétique connue.</p> <p>Pour les logements collectifs, le DPE du logement peut être celui du bâtiment.</p> <p>La classe énergétique du logement doit être renseignée dans RPLS.</p>
--	---

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'indicateur est à renseigner à trois et six ans, en cumulé de 2018 à 2020, puis en cumulé de 2018 à 2023, pour chaque département concerné.</p> <p>N : Nombre de logements-foyers de classe énergétique « A », « B », ou « C » détenus par le bailleur au 01/01/2021 (respectivement au 01/01/2024) rénovés, dont la classe énergétique était « E », « F », ou « G » avant le 01/01/2018. Le cas échéant, les logements rénovés avant le 01/01/2021 (respectivement au 01/01/2014) mais vendus depuis peuvent être ajoutés.</p> <p>D : Nombre de logements de classe énergétique « E », « F », ou « G » au début de la période (01/01/2018).</p> <p>L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque période, sur chaque département, soit au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D} \right)_{\text{période}} \geq \text{Engagement}_{\text{période}}$
Éléments d'appréciation	<p>Le cas des logements équipés de chauffage électrique, pour lesquels le changement de classe peut s'avérer compliquer, peut également faire l'objet d'un complément qualitatif additif.</p>

Sources de données mobilisables
<p>Données éco-Pls ou éco-prêts pour les prêts accordés (données non exhaustive étant donné la nature de l'indicateur PP-LF-2). Données issues de RPLS pour la classe énergétique.</p>

Quantitatif

Qualitatif

Objectifs en cumulés

PP-LF-3	Engagement
	Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant

Intitulé et finalité de l'indicateur	
Intitulé	« 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, à trois et six ans. »
Finalité	Favoriser l'effort de réhabilitation du parc ancien de logement social, nécessaire pour l'entretien du bâti, mais également pour le maintien ou l'amélioration de la qualité de vie des locataires et de l'attractivité du parc.

Échelle territoriale de l'indicateur	
Départementale	Indicateur optionnel. Le préfet signataire de la CUS peut demander le renseignement de cet indicateur à l'échelle des départements qu'il choisit

Inscription des engagements dans la CUS	
Précision sur l'objectif poursuivi	La réhabilitation du parc est importante pour le maintien et l'amélioration de la qualité de vie des locataires et de l'attractivité du parc social. Il est pris en compte dans cet engagement, l'opportunité de réhabilitation d'immeubles dont la démolition est prévue à moyen terme et les capacités financières de l'organisme.
Détermination d'un niveau d'engagement	<p>Pour chaque département concerné, l'engagement de l'organisme porte sur le nombre de réhabilitations, sur la période des 3 premières années de la CUS (2018-2020), et sur la totalité de la période de la CUS (2018-2023), rapporté à la taille totale du parc sur ce territoire.</p> <p>Pour le dialogue, l'organisme présente les données relatives à la période précédant la CUS (à 3 ou à 6 ans), afin d'apprécier l'évolution de l'effort de réhabilitation en nombre de logements-foyers. Un élément pertinent de l'analyse de l'état de rénovation du parc est le nombre de logements appartenant à des immeubles construits et non réhabilités depuis plus de 25 ans.</p>

Précision sur l'indicateur	
Logements-foyers pris en compte	<p><u>Les logements-foyers :</u> Sont considérés logements-foyers l'ensemble des logements relevant de l'article L.633-1 du CCH. « Un logement-foyer [...] est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. »</p> <p><u>Les réhabilitations prises en compte</u></p> <p>Les logements réhabilités concernés sont les logements « appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations », c'est-à-dire les opérations de réhabilitation financées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par un prêt de la Caisse de dépôt et consignations, (PAM, éco-prêts HLM, prêt amiante), • d'une autre manière (prêts privés, sur fonds propres, etc.), éligibles à des prêts de la CDC, mais pour lesquelles l'organisme n'a pas souhaité faire appel à ce mode de financement. <p>La réhabilitation peut également faire partie d'une opération de renouvellement urbain.</p> <p><u>Les prêts à réhabilitation de la Caisse des Dépôts et des Consignations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le prêt à l'amélioration (PAM) Régé par les dispositions de la circulaire n° 2004-52 du 17 septembre 2004 (modifiée n° 2004-55 du 21 octobre 2004), le prêt PAM de la CDC finance des opérations de réhabilitation du parc HLM

	<p>Peuvent faire l'objet de ces prêts PAM : les travaux éligibles aux subventions Palulos, tels que définis dans l'arrêté du 30 décembre 1987 pris en application de l'article R. 323-3 du CCH, que ces travaux soient réalisés en logements ordinaires ou en logements foyers.</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>Précision sur les travaux éligibles tels que définis par l'article R. 323-3 du CCH : <u>Dans les logements et immeubles achevés depuis au moins quinze ans</u>, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel par le représentant de l'Etat dans le département, les travaux ayant pour effet de mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité <u>Dans les logements et immeubles existants au 1^{er} juillet 1981</u>, les travaux destinés à économiser l'énergie Dans les logements et immeubles existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les travaux destinés à la réalisation d'économies de charges, au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles, y compris les travaux destinés à l'amélioration du confort dans les logements, – d'autres travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne, y compris les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées. <p>Les éco-prêts HLM Sont éligibles à l'éco-prêt les logements de classe énergétique E, F et G. En revanche, les logements de classe D peuvent en bénéficier dans la limite de 14 000 logements par an (soit 20 % de l'objectif total de 70 000). Pour bénéficier du prêt, l'organisme emprunteur doit s'engager sur un programme de rénovation comportant au minimum 30 % de logements de classe énergétique E, F ou G.</p> <p>Le prêt aux travaux de réhabilitation liés à la présence d'amiante dans les bâtiments Conformément à la convention <i>pour le financement des travaux liés à l'amiante dans le cadre des réhabilitations de logements locatifs sociaux</i> du 24 mars 2015 entre l'État et la Caisse des dépôts et consignation le prêt finance ces travaux, définis à l'article 6, dans la limite de 10 000 euros par logement (article 8 de la convention). Il finance ainsi les surcoûts de la réhabilitation liés à la présence d'amiante. Il s'adresse aux gestionnaires et opérateurs mentionnés à l'article R. 323-1 du CCH en France métropolitaine, et l'article R.323-13 du CCH pour les DOM, ainsi qu'aux personnes morales réhabilitant des logements conventionnés au sens des dispositions des articles L351-1 et suivants du CCH.</p>
--	---

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'indicateur est à fixer à trois et six ans, en cumulé de 2018 à 2020, puis en cumulé de 2018 à 2023, pour chaque territoire concerné.</p> <p><i>N</i> : Nombre de logements-foyers réhabilités entre le 01/01/2018 et le 01/01/2021 (respectivement le 01/01/2024). Le cas échéant, les logements-foyers réhabilités mais vendus depuis peuvent être ajoutés.</p> <p><i>D</i> : Nombre de logements-foyers au début de la période (01/01/2018).</p> <p>L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque période soit au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D} \right)_{\text{période}} \geq \text{Engagement}_{\text{période}}$

Sources de données mobilisables
Données internes au bailleur.

**Ministère de la Cohésion
des territoires**

92055 La Défense CEDEX
Tél. : 01 44 49 89 89
www.cohesion-territoires.gouv.fr

