



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD - PAS-DE-CALAIS

**Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais**

Séance Plénière du 5 novembre 2014

**Convention d'utilité sociale  
Synthèse régionale de la première évaluation bisannuelle 2011 - 2012**

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales a introduit dans le code de la construction et de l'habitation un nouveau régime de conventionnement entre les organismes de logement social et l'Etat portant sur l'ensemble de leur patrimoine. Ce régime de conventionnement global de patrimoine résultait de l'initiative de chaque bailleur concerné et avait abouti à la signature de 2 conventions en région Nord Pas de Calais.

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a par la suite introduit dans le code de la construction et de l'habitation le nouveau régime de la convention d'utilité sociale (CUS) dont la conclusion était désormais obligatoire avant le 30 juin 2011.

En région Nord Pas de Calais, le Préfet de région a ainsi signé une CUS avec 30 organismes ayant leur siège social en région (19 SA d'HLM, 7 OPH, 2 sociétés coopératives et 2 SEM), dont 21 situés dans le Nord et 9 dans le Pas de Calais, qui représentent un parc total de plus de 327 000 logements en région.

A ce titre, il convient de mentionner la situation particulière de Maisons et Cités Soginorpa. En effet, bien qu'ayant une véritable vocation sociale et étant de fait le premier bailleur régional avec plus de 60 000 logements, cet organisme ne relevait pas de la réglementation HLM et était donc exclu du dispositif de la CUS. Suite à son changement de statut par arrêté ministériel du 19 décembre 2013, la nouvelle SA d'HLM Maisons et Cités Soginorpa a finalement signé sa première CUS le 30 juin 2014. Cette CUS est toutefois d'une durée dérogatoire de 3 ans et sera renouvelée dès 2017 pour une durée de 6 ans.

Par ailleurs, 4 organismes extra-régionaux disposant de patrimoine en région Nord Pas de Calais mais pour une faible part du parc régional, soit environ 3 % du parc hors Maisons et Cités Soginorpa, ont également été signataires d'une CUS.

Enfin, il convient de préciser que 2 CUS spécifiques aux logements-foyers et 10 CUS accession ont été signées en région Nord Pas de Calais et sont actuellement en cours d'évaluation.

**1. Présentation de la démarche d'évaluation bisannuelle en région :**

Les articles R445-2-8, R445-21 et R445-34 du code de la construction et de l'habitation prévoient l'évaluation du respect des engagements compris dans les CUS deux ans, puis quatre ans après leur signature et enfin à l'issue de cette convention.

Pour rappel, la démarche opérationnelle de négociation des CUS auprès des organismes régionaux a été menée par les DDTM. Cette démarche avait été élaborée sur la base d'une note d'enjeu relative aux principales attentes du Préfet de région qui étaient les suivants :

- Engagements en matière de développement de l'offre de logements (objectifs territorialisés et détaillant les engagements par produit PLAI, PLUS et PLS)

- Engagements en matière d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine de l'organisme le moins performant thermiquement
- Engagements quantitatifs relatifs à la mise en vente de logements aux occupants et description des moyens dédiés ainsi que de l'organisation interne de l'organisme
- Engagements relatifs à l'accueil des publics défavorisés (droit au logement opposable, accueil des ménages issus des structures d'hébergement, développement d'une offre adaptée ou spécifique)
- Mesures envisagées en faveur de l'adaptation du patrimoine au vieillissement, au handicap et visant à renforcer son accessibilité
- Mesures visant à faire progresser la qualité de service et outils d'évaluation de son évolution

Selon les mêmes modalités d'organisation que la négociation et l'élaboration des CUS, la démarche opérationnelle de la première évaluation bisannuelle a donc été menée par les DDTM, la DREAL étant quant à elle chargée de la coordination de la démarche en lien avec le Préfet de région et des échanges ou de la structuration des avis relatifs aux CUS inter-régionales.

Par courrier du 26 février 2013, le Préfet de région a lancé la première démarche d'évaluation bisannuelle de la CUS selon la méthodologie suivante :

- Recueil des données quantitatives et qualitatives nécessaires à l'évaluation sur la base d'un questionnaire type (sous format tableur) élaboré et fourni par les services de l'Etat
- Phase d'analyse des données préalable aux rencontres bilatérales entre services de l'État et l'organisme.
- Formalisation d'un rapport d'évaluation par organisme, signé par le représentant de l'Etat et l'organisme.

Au delà de l'évaluation du respect des indicateurs réglementaires et des objectifs quantitatifs associés, les services de l'Etat ont souhaité que cette évaluation représente un temps d'échange entre l'Etat et l'organisme permettant de faire le point sur l'ensemble des thématiques à enjeu identifiées par les services de l'Etat mais aussi sur les contraintes et difficultés opérationnelles éventuellement rencontrées par chaque organisme.

## 2. **Atteinte des engagements inscrits dans les CUS des organismes régionaux :**

### ➤ **Limites de l'exercice d'analyse régionale**

L'analyse quantitative des objectifs chiffrés des CUS et de leur niveau d'atteinte s'est heurté à certaines contraintes principalement liées à des difficultés d'exploitation de certains indicateurs à l'échelle départementale ou régionale. Ces difficultés ont mécaniquement pesé sur le travail d'agrégation des données au niveau régional.

Une grande majorité des indicateurs, soit 17 des 26 indicateurs réglementaires CUS, ont été élaborés à l'échelle du segment de patrimoine et répondent alors à des logiques spécifiques à chaque organisme. Ces indicateurs sont définis sur la base de critères géographiques, de critères de gestion ou sont dans d'autres cas axés sur les programmes locaux de l'habitat. Compte tenu de segmentations parfois très détaillées chez certains organismes (jusque 38 segments de patrimoine dans le cadre des CUS régionales), l'agrégation des différentes données s'en est nécessairement trouvée impactée.

Par ailleurs, cette agrégation s'est avérée impossible dans d'autres cas. C'est le cas notamment pour les indicateurs exprimés en pourcentage et pour lesquels les organismes n'avaient pas fourni les données chiffrées relatives aux différents variables ou encore dans le cas où les organismes se sont basés sur des variables différentes pour le renseignement de leur indicateur.

Un des cas les plus représentatifs de ces difficultés concerne l'indicateur D1 relatif au nombre de logements mis effectivement en commercialisation. En effet, les éléments fournis au titre de cet indicateur se sont avérés incomplets pour une bonne partie d'organismes et s'appuyaient sur des variables différentes et donc non cumulables. Certains organismes exprimaient ainsi cet indicateur en nombre de logements effectivement vendus, d'autres en nombre de logements ayant reçu les autorisations nécessaires à la mise en vente ou en nombre de logements ayant fait l'objet d'une délibération interne.

Enfin, les données fournies par les différents organismes dans le cadre du questionnaire d'évaluation étaient déclaratives et ont donc nécessité un important travail de fiabilisation, notamment par l'intermédiaire de confrontation avec des données complémentaires comme les données internes aux services de l'Etat ou encore les éléments fournis par les différentes enquêtes HLM.

En raison des difficultés évoquées ci-dessus, l'analyse et la formalisation de cette synthèse régionale ont été élaborées sur la base de l'agrégation des données issues des différents questionnaires d'évaluation mesurant l'atteinte quantitative des indicateurs réglementaires, mais également sur la base du contenu des rapports d'évaluation spécifiques à chaque organisme qui s'est avéré être un complément essentiel dans le cadre de cet exercice.

Dans la perspective de la prochaine évaluation bisannuelle, ou a minima de la préparation de la deuxième génération de CUS, il apparaît souhaitable qu'une démarche de lecture commune du contenu et du périmètre de chaque indicateur soit menée avec l'AR Habitat, afin de faciliter l'analyse des données communiquées par les organismes et leur consolidation aux échelles territoriales pertinentes. Elle pourra s'appuyer sur les fiches descriptives annexées à la circulaire du 12 avril 2010.

➤ **Développement de l'offre nouvelle**

Les indicateurs CUS relatifs au développement de l'offre sont les suivants :

- A1 : Nombre de logements locatifs donnant lieu à des dossiers de financement déposés (logements ordinaires, hors logements-foyers, y compris logements ANRU)
- A2 : Nombre de logements mis en service (logements ordinaires, hors logements-foyers, y compris logements ANRU)
- B1 : Nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets
- B2 : Nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés livrées

*Indicateur A1 : Nombre de logements locatifs donnant lieu à des dossiers de financement déposés*

Bien que les résultats soient très variables entre organismes bailleurs, le nombre de logements effectivement financés au titre des années 2011 et 2012 est globalement conforme aux objectifs initiaux affichés dans les CUS pour les 3 produits détaillés.

	2011				2012			
	PLAI	PLUS	PLS	Total	PLAI	PLUS	PLS	Total
<b>Objectif</b>	<b>878</b>	<b>3704</b>	<b>294</b>	<b>5220</b>	<b>823</b>	<b>3069</b>	<b>215</b>	<b>4487</b>
<i>Soit en part</i>	18,01%	75,96%	6,03%		20,04%	74,73%	5,23%	
<b>Réalisation</b>	<b>1250</b>	<b>4504</b>	<b>410</b>	<b>6164</b>	<b>1324</b>	<b>4231</b>	<b>702</b>	<b>6257</b>
<i>Soit en part</i>	21,35%	69,53%	9,11%		21,16%	67,62%	11,22%	

On constate par ailleurs une sur-représentation des PLAI en terme de réalisations effectives. Ces logements voient ainsi leur part au titre des logements financés supérieure à leur part aux titres des objectifs CUS pour l'année 2011 comme pour l'année 2012. Il convient toutefois de préciser que les objectifs initiaux fixés dans les CUS étaient bien éloignés des orientations fixées par l'Etat visant l'atteinte d'une part de 30% de PLAI sur l'ensemble des logements financés en PLAI et PLUS.

De manière générale, compte tenu de la prise en compte des logements issus de la reconstitution de l'offre après démolition ANRU et à contrario de la non prise en compte des logements-foyers et places d'hébergement ou logements adaptés, les objectifs et résultats détaillés ci-dessus ne peuvent être comparés aux objectifs régionaux présentés en comité régional de l'habitat qui intègrent quant à eux les logements foyers, les places d'hébergement et logements adaptés mais excluent la reconstitution de l'offre après démolition.

*Indicateur A1 : Nombre de logements locatifs donnant lieu à des dossiers de financement déposés*

De la même manière que l'indicateur A1, le nombre de logements sociaux effectivement mis en service au titre des années 2011 et 2012 est globalement conforme aux objectifs initiaux fixés dans les CUS en dépit de résultats contrastés entre organismes bailleurs. Il convient toutefois de noter que le nombre de logements PLAI mis en service est inférieur aux objectifs.

	2011				2012			
	PLAI	PLUS	PLS	Total	PLAI	PLUS	PLS	Total
<b>Objectif</b>	<b>735</b>	<b>4229</b>	<b>453</b>	<b>5765</b>	<b>996</b>	<b>4883</b>	<b>376</b>	<b>6613</b>
<i>Soit en part</i>	13,57%	78,07%	8,36%		18,39%	90,14%	6,94%	
<b>Réalisation</b>	<b>557</b>	<b>5118</b>	<b>625</b>	<b>6300</b>	<b>857</b>	<b>5385</b>	<b>438</b>	<b>6680</b>
<i>Soit en part</i>	8,84%	81,24%	9,92%		12,83%	80,61%	6,56%	

Pour expliquer leur retard constaté sur cet indicateur, certains organismes évoquent un allongement des délais de chantiers et une complexité technique grandissante des opérations liée notamment à l'évolution des différentes normes.

#### *Indicateurs B1 et B2 relatifs aux places nouvelles d'hébergement et aux logements adaptés*

Une analyse quantitative de ces indicateurs semble peu pertinente. En effet, en l'absence de véritable connaissance du secteur et du fait qu'ils ne sont pas à l'origine des opérations, une partie des organismes n'a pas renseigné ces 2 indicateurs.

Toutefois, une grande majorité des organismes régionaux précise également qu'ils sont prêts à étudier les éventuelles demandes émanant des porteurs de projets et à y répondre favorablement dans le cas où l'ensemble des facteurs de succès de l'opération semblent réunis (dont l'équilibre financier de l'opération, la mobilisation des différents partenaires concernés ou encore l'accord relatif au projet social).

#### ➤ **Dynamique patrimoniale et développement durable**

Les indicateurs CUS relatifs à la dynamique patrimoniale et au développement durable sont les suivants :

- C1 : Montant annuel par logement des travaux d'investissement (réhabilitation du parc et remplacement de composants)
- C2 : Montant annuel par logement des dépenses de maintenance (couvrant l'entretien courant et le gros entretien)
- C3 : Taux de réalisation des diagnostics de performance énergétique (établis à l'échelle du bâtiment)
- C4 : Pourcentage de logements rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009 - 967 du 3 août 2009 (classés E-F-G suite au DPE avant travaux et classé C en sortie de travaux)

Au niveau régional, une grande majorité des organismes bailleurs avaient achevé la campagne de réalisation des diagnostics de performance énergétique (DPE) dès fin 2012.

Un léger retard avait toutefois été constaté lors de la campagne d'évaluation chez quelques organismes qui étaient cependant en phase de finalisation de cette campagne au plus tard au cours 1<sup>er</sup> semestre 2014. Quelques rares organismes régionaux sont toutefois en retard et n'ont à ce jour pas finalisé la réalisation de DPE sur l'ensemble des bâtiments collectifs ou sur partie de leur patrimoine individuel, ce qui pèse ainsi sur la finalisation de leur stratégie de réhabilitation thermique.

Sur la base des diagnostics réalisés, le parc de logements sociaux régionaux classés E – F – G représente plus de 80 000 logements sur un parc diagnostiqué de 295 000 logements, **soit plus de 27% du parc.**

Compte tenu d'une finalisation souvent récente de la campagne DPE sur leur parc, une grande partie des organismes régionaux a finalisé ou complété sa stratégie de réhabilitation thermique au cours de cette première période de la CUS. Malgré des efforts entrepris parfois conséquents, les objectifs de réhabilitation ne

permettent pas de se conformer à l'objectif issu du Grenelle de l'environnement de traitement de l'ensemble des logements classés E – F – G.

Ce constat semble se confirmer au vu du rythme de rénovations thermiques relevant de l'indicateur C4 qui est encore relativement faible et représente 6 262 logements traités au cours des années 2011 et 2012, soit un effort inférieur au rythme théorique annuel permettant de résorber le parc énergivore d'ici 2020 et qu'on peut évaluer à 10 000 logements.

Toutefois, on peut constater en parallèle une hausse significative et constante de 2010 à 2012 des dépenses d'investissement sur le patrimoine existant des organismes bailleurs régionaux (indicateur CUS C1) qui semble bien attester d'une accélération de la mise en œuvre de leur programmation en matière de rénovation énergétique.

Année	2010	2011	2012
Montant des dépenses d'investissement sur le patrimoine existant	175 474k€	214 415k€	269 343k€
Evolution annuelle	/	+ 22,19 %	+ 25,62 %

Au delà du traitement des logements classés E – F – G, il convient par ailleurs de souligner que certains organismes sont également concernés par une forte part de logements classés en catégorie D situés donc au delà de l'objectif de consommation annuelle inférieure à 150 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré. En effet, le traitement de ces logements dans l'optique d'un retour en classe C, nécessite souvent un volume de travaux importants pour un gain énergétique faible, ce qui aura alors un impact non négligeable sur la stratégie de réhabilitation thermique de l'organisme.

Enfin, en lien avec l'article 210 de la loi de finances pour 2011 qui permet aux organismes HLM, sous réserve d'une autorisation du représentant de l'État, d'augmenter les loyers au-delà de l'évolution de l'IRL, afin de favoriser l'équilibre économique des opérations de réhabilitation thermique, les demandes de dérogation font l'objet d'une instruction par les DDTM.

Dans ce cadre, sur la base de l'expérience tirée du traitement des premières demandes de dérogation, et afin de prévenir toute difficulté, la DDTM du Nord a demandé aux organismes départementaux qu'un premier échange soit programmé avec le service Habitat de la DDTM avant le lancement de la démarche de concertation auprès des locataires lorsque le taux d'augmentation envisagé atteint un niveau élevé.

#### ➤ **Mise en vente de logements aux occupants**

Le contenu hétérogène des CUS régionales comme les éléments fournis dans le cadre des échanges menés dans le cadre de l'évaluation bisannuelle a rendu impossible un travail exhaustif d'agrégation des données quantitatives de l'indicateur D1, seul indicateur réglementaire traitant du sujet de la vente aux occupants. Les données internes disponibles au sein des services locaux de l'Etat associées à l'analyse des différentes stratégies de ventes permettent toutefois de tirer certains enseignements.

On constate tout d'abord une importante variété dans le domaine des stratégies de vente établies par les organismes régionaux. Cette variété recouvre à la fois les organisations internes et moyens dédiés, le niveau des objectifs respectifs de ventes des organismes, leurs volumes de ventes effectives ou encore le profil des publics acquéreurs.

Cependant, à une exception près en région, notable toutefois pour ce qui est des volumes de ventes concernés, les organismes régionaux ont une stratégie de vente clairement orientée vers la promotion des parcours résidentiels de leurs locataires et réalisent ainsi la majorité de leurs ventes au profit des locataires en place ou des locataires de leur parc.

L'apport financier issu des cessions s'avère également non négligeable pour les organismes et est ainsi susceptible d'impacter le potentiel en développement de l'offre nouvelle de certains d'entre eux, ce qui a été clairement évoqué dans certaines CUS.

Enfin, à quelques exceptions près, l'activité de vente demeure marginale au sein d'une majorité des organismes. Au regard des cessions constatées au titre des années 2011 et 2012 (volumes de ventes inférieur à 700 logements par an), le volume effectif de ventes représente ainsi 0,2 % du parc public régional (hors Maisons et Cités Soginorpa) et se situe donc assez nettement sous le seuil de 1% du parc public prévu dans le cadre de l'accord Etat – USH du 18 décembre 2007.

### ➤ **Politique sociale de l'organisme**

#### Occupation sociale du parc

*Indicateur F.1 : Pourcentage des logements occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds prévus au premier alinéa de l'article R.331-12 (niveau PLAI)*

Compte tenu d'éléments de réponse trop partiels ou à fiabiliser, cet indicateur n'a pas pu être agrégé au niveau régional. Les quelques réponses exploitables laissent toutefois apparaître une augmentation d'ensemble de la part de logements occupés par des ménages disposant de ressources de niveau PLAI même si cette tendance ne semble pas généralisable à l'ensemble des organismes.

Cette tendance d'ensemble semble se confirmer au vu des données de détail issues de l'enquête occupation du parc social (OPS) 2012. Ces résultats montrent un décalage entre le pourcentage de logements du parc social régional occupés par des ménages sous les ressources PLAI qui se situe à 64,6 % et le même pourcentage concernant les emménagés récents qui s'élève cette fois à 69,4 %.

#### Droit au logement et engagements relatifs à l'accueil des publics défavorisés

Les indicateurs relatifs au droit au logement et à l'accueil des publics défavorisés sont les suivants :

- F2 : Pourcentage d'attributions de logements aux ménages prioritaires du code de la construction et de l'habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et les accords collectifs ;
- F3 : Pourcentage d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation DALO, comme prioritaire et devant se voir attribuer un logement en urgence ;
- F4 : Nombre de logements locatifs attribués aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté ;
- F5 : Pourcentage d'attributions de logements au titre du contingent préfectoral, quand il est géré en flux ;
- F6 : Taux de la vacance supérieure à trois mois (hors vacance technique).

L'atteinte des indicateurs F2 à F4 relatifs à l'accueil des publics défavorisés s'avère plutôt satisfaisante dans son ensemble. De même, une majorité des organismes bailleurs s'investit de manière satisfaisante dans les différentes instances locales du PDALPD et de mise en œuvre du DALO.

A ce titre, il convient toutefois de mentionner une problématique spécifique au département du Nord. En effet, les données constatées en matière d'attributions de logement à des publics prioritaires au sens du PDALPD sont insuffisantes, tout particulièrement pour ce qui est des attributions au bénéfice de personnes sortant d'hébergement.

Ce phénomène est pour partie une conséquence de problèmes de gouvernance du précédent PDALPD du Nord. Pour remédier à cette situation et fluidifier le dispositif en place, le nouveau PDALPD, approuvé par arrêté du 16 mai 2013, vise une mobilisation plus forte du contingent préfectoral lorsque les besoins le nécessitent et élargit la liste des publics prioritaires. Ce nouveau dispositif prévoit enfin que seules les situations les plus complexes nécessitent une mobilisation des cellules relogement des comités techniques territoriaux créés, les relogements jugés les plus simples étant réalisés directement.

Ce manque de résultats est toutefois pour partie également une conséquence d'un investissement insuffisant des organismes par rapport aux besoins identifiés. A l'occasion de la prochaine évaluation bisannuelle de la CUS, un premier examen des conditions d'application du nouveau dispositif pourra être effectué et permettra par ailleurs de vérifier le niveau d'investissement des organismes du département.

*Indicateur F5 : Pourcentage d'attributions de logements au titre du contingent préfectoral, quand il est géré en flux*

Seul le département du Nord est concerné par cet indicateur, le contingent préfectoral étant géré en stock dans le département du Pas de Calais.

Les données fournies par les organismes du Nord semblent assez fréquemment sous estimées en ne reprenant pas intégralement l'ensemble des attributions relevant des indicateurs F2 à F4. Ce point sera à corriger dans le cadre de la prochaine évaluation bisannuelle.

*Indicateur F6 : Taux de la vacance supérieure à trois mois (hors vacance technique)*

L'analyse de cet indicateur permet de constater une stabilité du taux de vacance commerciale en région Nord Pas de Calais.

Le taux de vacance constaté ne connaît ainsi pas d'évolution marquante de 2010 à 2012 et se situe pour cette dernière année légèrement sous 0,6 % en conformité avec les objectifs des organismes régionaux.

### Préventions des expulsions

*Indicateur G1 : Pourcentage de ménages en impayés ou retards de paiement dont l'impayé ou le retard est supérieur à trois mois*

L'agrégation de cet indicateur au niveau régional laisse apparaître une stabilité de la part de ménages en impayés ou en retard de paiement pour plus de 3 mois autour de 28%, soit plus d'un cas sur quatre.

Année	2010	2011	2012
Ménages en impayés de plus de 3 mois	<b>17375</b>	<b>20353</b>	<b>21223</b>
Ménages en impayés ou retards de paiement	<b>61528</b>	<b>71632</b>	<b>76195</b>
Part des impayés ou retards de paiement de plus de 3 mois	<b>28,24%</b>	<b>28,41%</b>	<b>27,85%</b>

Il convient toutefois de relativiser le constat ci-dessus:

- cette agrégation ne reflète évidemment pas la grande variété des situations rencontrées au sein des différents organismes. La part de ménages en impayés ou en retard de paiement pour plus de 3 mois est ainsi supérieure aux 40% chez un grand nombre d'organismes régionaux et dépasse même les 60% dans certains cas
- de même, bien que la part de ménages en impayés ou en retard de paiement pour plus de 3 mois s'avère stable au niveau régional, le nombre de ménages en impayés est quant à lui en augmentation constante sur la période analysée nécessitant ainsi la mise en place de mesures d'accompagnement visant à maîtriser le phénomène

Une analyse quantitative de l'indicateur G2 relatif au pourcentage de ménages en impayés de plus de trois mois bénéficiant de mesures d'accompagnement financées par l'organisme semble inappropriée compte tenu de l'hétérogénéité des pratiques constatées au sein des différents organismes de la région.

*Indicateur G3 : Pourcentage de ménages en impayés de plus de trois mois bénéficiant de plans d'apurement amiable*

Année	2010	2011	2012
Nombre de plans d'apurement amiable	<b>6001</b>	<b>8731</b>	<b>9376</b>

<i>Part des ménages en impayés de plus de 3 mois bénéficiant d'un plan d'apurement amiable</i>	<b>40,87%</b>	<b>43,43%</b>	<b>44,99%</b>
--	---------------	---------------	---------------

L'augmentation du nombre de ménages en impayés de plus de trois mois au cours de la période 2010 – 2012 ne semble pas véritablement suivie par un recours généralisé et massif aux plans d'apurement. Toutefois, de manière isolée, certains organismes régionaux ont connu un développement notable et constant de ces plans d'apurement amiable, la principale hausse relevée de 2010 à 2012 représentant ainsi près de 200% en volume.

Concernant le domaine de la prévention des impayés, au vu des résultats constatés, il semble que la maîtrise du phénomène soit favorisée par le développement d'une gestion de proximité ainsi qu'une personnalisation du traitement des retards de paiement.

La réactivité des organisations en place, permettant un échange très précoce dès le premier retard de paiement, tout comme un travail préventif visant à améliorer la détection des situations à risque semble également essentiel à la maîtrise du nombre d'impayés et au développement des situations les plus difficiles à traiter.

### **3. Enseignements résultant de la remise en ordre des loyers maximaux menée en région :**

En région Nord Pas de Calais, 6 organismes (tous ayant leur siège dans le Nord) ont choisi de ne pas déroger à l'article L445-2 du code de la construction et de l'habitation pour cette première CUS et ont donc procédé à une remise en ordre des loyers.

Bien qu'ayant choisi de ne pas mettre en œuvre la remise en ordre des loyers pour cette première génération de CUS, une majorité d'organismes a toutefois opté pour un classement en fonction du service rendu.

Les deux premières années faisant suite à la remise en ordre des loyers ont globalement apporté satisfaction aux organismes l'ayant mis en œuvre. Toutefois, il apparaît également que le dispositif peut être complexe à gérer pour l'organisme concerné s'il n'est pas élaboré au plus près des réalités de sa stratégie patrimoniale.

Dans le cadre de la prochaine génération de CUS, les organismes n'auront plus la possibilité de déroger à l'article L445-2 du code de la construction et de l'habitation et cette remise en ordre des loyers sera donc obligatoire. Dans cette perspective, les services locaux de l'Etat devront veiller à ce que l'expérience tirée des remises en ordre de loyers déjà menées en région soit pleinement mise à profit afin de préparer au mieux les travaux et d'anticiper les contraintes ou difficultés de mise en place ou de gestion du dispositif.

Les organismes sont invités à engager dès à présent les réflexions préalables à cette remise en ordre des loyers plafonds. Cette démarche apparaît en effet complexe, compte tenu des enjeux juridiques, économiques et sociaux qu'il s'agit de concilier. D'où la nécessité d'anticiper sa mise en œuvre.

Les organismes sont par ailleurs très fortement incités à saisir l'opportunité de cette remise en ordre des loyers pour généraliser la surface utile à l'ensemble de leur patrimoine et abandonner ainsi la surface corrigée. Bien qu'il s'agisse d'un préalable supplémentaire à la remise en ordre des loyers, cette exercice s'en trouvera facilité. En outre, cette unification des modalités de détermination des loyers aura pour effet de faciliter le fonctionnement des organismes.

Les services de l'Etat, en particulier les DDTM, sont à la disposition des bailleurs pour échanger sur les aspects méthodologiques et le cadre réglementaire applicable à cette remise en ordre des loyers.

En conclusion, cette première génération de CUS et la mise en œuvre de la première évaluation bisannuelle ont été l'occasion d'entretenir un dialogue constant entre les services de l'Etat et l'ensemble des organismes régionaux relatif à leur projet d'entreprise et aux différents composantes de leur stratégie pluriannuelle. A ce titre, il convient de souligner la forte mobilisation des organismes HLM sur le sujet CUS.



Cette première évaluation bisannuelle et les échanges bilatéraux menés ont été l'occasion de faire passer certains messages complémentaires auprès des organismes régionaux, de les sensibiliser sur certaines thématiques et de réaffirmer l'importance de certains enjeux stratégiques de l'Etat.

A ce titre, la question de la réhabilitation thermique du patrimoine semble avoir une place à part compte tenu de son impact direct pour le locataire en place et du coût financier engendré par la mise à niveau du patrimoine concerné. Les campagnes de diagnostic énergétique du patrimoine sont désormais achevées pour une grande majorité d'organismes qui ont formalisé ou sont en cours de finalisation de leur stratégie en la matière. Afin de disposer de la meilleure visibilité sur cette thématique et d'être ainsi en mesure d'accompagner au mieux les organismes régionaux, il est essentiel que les services de l'Etat disposent de l'ensemble des éléments d'information sur la question et notamment des éléments détaillés relatifs à leur programmation pluriannuelle en opérations de réhabilitation thermique.

De même, l'implication des organismes régionaux dans le développement de l'offre de logements très sociaux est également un enjeu fondamental. Dans ce domaine, la production observée au cours des exercices précédents est apparue trop limitée et réduite à la production de PLA-I « ressources », qui ne répondent que partiellement aux besoins des ménages en difficulté. Il est donc attendu que les organismes s'engagent activement dans la production et la mobilisation d'une offre de logements spécifiquement dédiée aux besoins des personnes défavorisées, dans la logique des différents appels à projets lancés à la suite du Pacte d'objectifs et de moyens et de l'agenda HLM 2015-2018 signé le 25 septembre dernier.

Enfin, compte tenu de la nature de l'enjeu représenté et de la complexité de sa mise en œuvre, la prochaine évaluation bisannuelle et les échanges à venir devront nécessairement être fortement axés vers la préparation de la remise en ordre des loyers qui sera obligatoire pour la prochaine génération de CUS.