



PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais **Séance Plénière du 04 juillet 2013**

Evaluation bisannuelle des conventions d'utilité sociale

1. Rappels du contexte réglementaire

Le respect des engagements des organismes pris au titre de la convention d'utilité sociale, prévu à l'article R.445-2-8 du code de la construction et de l'habitation, est évalué deux ans après la signature de la convention, quatre ans après la signature et à son terme.

Cet exercice d'évaluation bisannuelle des CUS concerne les trois types de CUS malgré un calendrier de mise en œuvre différencié compte tenu des délais de signature initiaux distincts. Ainsi, la première évaluation bisannuelle des CUS logements locatifs et de leurs avenants logements-foyers devra réglementairement être achevée au 30 juin 2013.

2. Modalités régionales de mise en œuvre

En région Nord Pas de Calais, l'exercice d'évaluation bisannuelle concerne 30 organismes ayant signé une CUS locatives et se déroule en 3 temps :

- Dans un premier temps, le recueil des données quantitatives et qualitatives nécessaires à l'évaluation effectué dans le cadre d'un questionnaire retourné aux services de l'Etat au cours des dernières semaines.
- Une phase d'analyse des données par échanges et rencontres bilatérales éventuelles entre les DDTM en charge du suivi des CUS et chaque organisme est actuellement en cours dans le département du Pas de Calais et sera lancée dans le Nord à la rentrée
- Enfin, un bilan spécifique à chaque organisme, sera signé par le représentant de l'Etat et l'organisme concerné

En fonction de modalités nationales de mise en œuvre qui seront précisées ultérieurement, cet exercice d'évaluation pourra s'accompagner de la renégociation de certains grands objectifs de la CUS relevant de priorités gouvernementales majeures.

3. Premiers enseignements issus de l'évaluation en cours en région Nord Pas de Calais

En lien avec la démarche d'évaluation et dans l'attente d'un bilan plus détaillé à prévoir au terme des évaluations individuelles, il est possible de tirer quelques premiers enseignements des données remontées, au titre des années 2010 à 2012, par les organismes bailleurs aux services de l'Etat dans le cadre du questionnaire d'évaluation CUS.

3.1 Développement de l'offre nouvelle

Concernant le nombre de logements locatifs ordinaires donnant lieu à des dossiers de financement (indicateur A1), on constate que le volume de logements financés en région Nord Pas de Calais au titre des années 2011 – 2012, soit 11 000 logements, est globalement conforme avec les objectifs affichés par les organismes dans les CUS.

Concernant cette fois le financement de PLAI, le nombre de logements effectivement financés en 2011 – 2012 en région est légèrement supérieur à 2 400 logements et se situe ainsi à un niveau assez nettement supérieur au cumul de 2 000 logements affichés dans les objectifs CUS. Au vu de ces résultats, l'objectif initial PLAI affiché dans les CUS de plusieurs organismes régionaux semble ainsi s'apparenter à une hypothèse minimale.

Enfin, compte tenu de l'hétérogénéité des objectifs affichés par les organismes dans leur CUS et des difficultés d'exploitation des données fournies dans le cadre de l'évaluation, il pourrait être envisagé de définir de manière plus précise le périmètre exact des indicateurs de production A et B de la CUS.

3.2 Entretien et amélioration du patrimoine existant

Dépenses d'investissement sur le patrimoine existant – indicateur C1

Sur ce volet qui concerne les travaux de réhabilitations du parc et de remplacement de composants, on peut déceler une accélération des dépenses menées sur le patrimoine régional. On peut ainsi estimer le montant consacré par les organismes régionaux à ces dépenses d'investissement à près de 180 millions d'€ en 2010 et plus de 260 millions d'€ en 2012, **ce qui représenterait ainsi une hausse de plus de 40 % en l'espace de 2 ans.**

Charges d'exploitation pour la maintenance immobilière – indicateur C2

Ce deuxième indicateur concernent les dépenses de maintenance couvrant l'entretien courant et le gros entretien. L'étude des questionnaires montre que le montant consacré à l'entretien de leur parc par les organismes régionaux passe d'environ 155 millions d'€ en 2010 à près de 175 millions en 2012, soit une hausse de près de 12% des dépenses totales sur la période, ce qui représente **un montant moyen au logement égal à plus de 530 € au titre de l'année 2012.**

Etat du parc régional – indicateur C3

La mesure de niveau de réalisation des DPE sur l'ensemble des bâtiments collectifs des organismes était prévue 18 mois suite à la signature de la CUS (indicateur C3), soit au plus tard au 31/12/2012.

A ce titre, les données remontées par les organismes régionaux permettent de constater un retard dans l'achèvement de cette campagne de DPE pour environ 1 tiers des organismes, **10% des organismes se situant même en dessous du seuil de 50% des DPE réalisés au 31/12/2012.**

Par ailleurs, l'état des lieux partiel du patrimoine locatif social régional confirme les premières estimations selon lesquelles environ **100 000 logements sociaux en région relèvent des classes de performance énergétique E, F ou G** et voient ainsi leur consommation d'énergie est supérieure à 230 kilowattheures par an d'énergie primaire au mètre carré.

Traitement des logements diagnostiqués E-F-G – indicateur C4 :

Dans l'attente de la finalisation des DPE et de la stratégie patrimoniale des organismes régionaux, l'indicateur C4 était rarement rempli par les organismes dans leurs CUS respectives.

Après 2 années de mise en œuvre de la CUS, sur la base des éléments remontés par les organismes régionaux, **on peut estimer à près de 4 000, le volume de logements E-F-G traités en 2011 et 2012**, ce qui représenterait ainsi 4% des logements E-F-G du parc locatif social régional.

A ce titre, il convient de rappeler que la rénovation énergétique des logements sociaux est une des préoccupations majeures des services de l'Etat. Le plan d'investissement pour le logement dévoilé en mars dernier prévoit ainsi une accélération du rythme de réhabilitation thermique de logements sociaux.

3.3 Mutations internes

Les attributions de logement faisant suite à des demandes de mutations internes (indicateur E1) représentent en moyenne un volume légèrement supérieur à 20% du total des attributions. On ne peut pas constater d'évolution notable de 2010 à 2012.

Toutefois, cette moyenne régionale recouvre une grande diversité de cas au niveau des organismes régionaux. Si une majorité d'organismes attribue ainsi 15 à 25 % de logements



PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

suite à des demandes de mutations internes, ce taux tombe parfois nettement sous les 10% pour plusieurs organismes et à contrario peut dépasser les 30% dans quelques cas.

3.4 Droit au logement

Sur ce volet de la CUS, on constate que les organismes régionaux déclarent un nombre de logements attribués aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté (indicateur F4) égal à 1 123 au titre des deux premières années de la CUS.

Bien que ce volume soit encore insuffisant au regard des objectifs déclinés en région, on peut toutefois relever une progression de près de 30% des attributions aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté de 2011 à 2012.

3.5 Prévention des expulsions

Nombre de ménages en impayés de plus de trois mois rapporté au nombre total des ménages en impayés ou retards de paiement - G1

La part de ménages en impayés de plus de trois mois par rapport au volume total annuel d'impayés est légèrement supérieure aux objectifs CUS régionaux recensés sur la période 2011 – 2012. Cette part est en effet d'environ 29 % en moyenne en région pour l'année 2012, contre un objectif moyen initial de 24 %.

Dans ce domaine aussi, on constate des situations très contrastées au sein de chaque organisme, le taux d'impayés de plus de trois mois évoluant ainsi de moins de 10% à plus de 60% pour certains organismes.

Nombre de ménages bénéficiant de mesures d'accompagnement financées par l'organisme rapporté au nombre de ménages en impayés de plus de trois mois - G2

Cet indicateur qui confronte les mesures d'accompagnement financées par l'organisme au nombre de ménages en impayés de plus de 3 mois est en moyenne régionale égal à 14% au titre de l'année 2012.

La pratique au sein des organismes régionaux est encore plus contrastée que pour les indicateurs précédents. Certains organismes semblent ainsi financer ces mesures d'accompagnement de manière exceptionnelle alors que d'autres financent un volume de mesures d'accompagnement égal au nombre de ménages en impayés de plus de 3 mois.

Nombre de plans d'apurement amiable rapporté au nombre de ménages déclarés en impayés de plus de trois mois - G3

Enfin, l'indicateur G3 qui confronte les plans d'apurement amiables au nombre de ménages en impayés de plus de 3 mois est en moyenne régionale égal à 43% au titre de l'année 2012 et se situe individuellement, de moins de 10% à plus de 70% pour les organismes les plus actifs dans le domaine.