REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

Logis Cévenols

OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

SEM Groupe

Convention d'Utilité Sociale - 2019/2024

Logis Cévenols

Juin 2019

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

ENTRE

L'État, représenté par Monsieur Didier LAUGA en qualité de Préfet du Gard

d'une part

ET

Logis Cévenols, Office public de habitat, dont le siège social est au 433 quai de Bilina 30318 Alès, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du greffe du tribunal de commerce d'Alès sous le numéro 490 075 645, représenté par Philippe CURTIL, Directeur Général, nommé en cette qualité et dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du 16 mai 2018

d'autre part

Date :

L'Etat	Le bailleur

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

PREAMBULE

Les conventions d'utilité sociale (CUS) ont été rendues obligatoires pour tous les organismes d'habitations à loyer modéré par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE).

Etablies sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), ces conventions définissent, pour une période de 6 ans, des engagements, en matière de politique patrimoniale, de développement de l'offre, de politique sociale et de qualité du service rendu aux locataires. Elles permettent en outre de reconnaître l'action de l'organisme comme « service d'intérêt économique général », au sens du droit communautaire.

La CUS constitue avant tout un cadre réaliste d'échanges et de suivi partenarial entre l'organisme, les collectivités parties prenantes et les services de l'Etat. C'est dans cet esprit que la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et son décret d'application n°2017-922 du 9 mai 2017 ont considérablement simplifié le cadre réglementaire d'élaboration des nouvelles CUS, qui portent sur la période 2018-2023, en réduisant le nombre d'engagements des organismes.

Les engagements pris par l'organisme doivent être cohérents avec les besoins des territoires, en particulier lorsqu'ils sont exprimés dans les Plans Locaux de l'Habitat (PLH) ou le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Ils doivent aussi être compatibles avec les équilibres économiques et financiers de l'organisme.

Cette seconde génération de CUS fera l'objet d'une évaluation à trois ans et d'une autre au terme de la convention. A l'initiative de l'organisme, elle pourra faire l'objet d'un avenant pour introduire la Nouvelle Politique de Loyer (NPL), qui s'appliquera alors jusqu'à la fin de la CUS. La NPL s'applique à compter du 1er janvier qui suit la signature de la convention ou de l'avenant, et au plus tôt à partir du 1er janvier 2019.

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

Contenu

1. PORTEE DE LA CONVENTION ET CADRE DE SA SIGNATURE 4
1.1 Périmètre de la convention d'utilité sociale 4
1.2 Délibérations prises par le conseil d'administration 4
1.3 Association des collectivités territoriales 4
1.4 Concertation avec les locataires 4
1.5 Actions auprès des services de l'État 4
1.6 Objet, articulation avec les conventions existantes et périmètre patrimonial 5
1.6.1 Objet de la convention d'utilité sociale 5
1.6.2 Durée de la CUS 5
1.6.3 Articulation de la CUS avec les conventions APL existantes **Erreur ! Signet non défini.**
1.6.4 Périmètre patrimonial et déclinaison territoriale 5
2. L'ÉTAT DES LIEUX 6
2.1 Descriptif de l'organisme 6
2.2 L'état du service rendu 9
2.3 L'état d'occupation sociale 13
2.3.1 Des locataires caractérisés par de faibles revenus 13
2.3.2 Un phénomène de vieillissement du territoire qui marque aussi les locataires de Logis Cévenols 15
3. ENGAGEMENTS DE L'ORGANISME 16
3.1 Politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme 16
3.1.1 Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant 16
3.2 Politique de qualité du service rendu aux locataires 25
3.2.1 Assurer la qualité du service rendu aux locataires 25
3.3 Cahier des charges de gestion sociale 30
3.3.1 Politique d'attributions 30
3.3.2 Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés 31
3.4 La nouvelle politique de loyers 36
3.5 L'activité de l'organisme pour les logements-foyers 36
3.6 Synthèse du plan de développement 2019-2024 en matière d'accession sociale à la propriété 38
3.7 Politique de concertation locative 39

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

1. Portée de la convention et cadre de sa signature

1.1 Périmètre de la convention d'utilité sociale

La présente convention d'utilité sociale concerne l'office Logis Cévenols.

1.2 Délibérations prises par le conseil d'administration

Date	Objet
26 juin 2019	Approbation du Plan Stratégique de Patrimoine 2019-2028
17 mai 2017	Engagement de la démarche d'élaboration de la CUS
26 juin 2019	Approbation du Plan de Concertation Locative pour la période
26 juin 2019	Adoption de la CUS

1.3 Association des collectivités territoriales

Collectivités associées	Réunion de présentation	Signataires	Date de signature
Alès Agglomération	26/06/2019		
CA du Gard Rhodanien			
CD du Gard			

Les contacts seront pris au cours du second semestre 2019, pour associer les différentes collectivités locales à l'élaboration de la version définitive de CUS.

1.4 Concertation avec les locataires

La concertation relative à l'état du service rendu aux locataires et au cahier des charges de gestion sociale a été réalisée lors du Conseil d'Administration du 26 juin 2019.

1.5 Actions auprès des services de l'État

Dans le cadre de la présente convention, les démarches engagées par Logis Cévenols auprès des services de l'État sont les suivantes :

Service de l'État	Objet	Date
DDCS	Envoi de l'évaluation de la CUS 1	30-08-2017

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

1.6 Objet, articulation avec les conventions existantes et périmètre patrimonial

1.6.1 Objet de la convention d'utilité sociale

La présente convention d'utilité sociale a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 27 mars 2009. Elle décline les politiques patrimoniales, de gestion sociale et de qualité de service.

L'article L.445-1 du Code de la Construction et de l'habitat, modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, précise les éléments constitutifs de la Convention d'Utilité Sociale de nouvelle génération (2018-2023), objet du présent document.

1.6.2 Durée de la CUS

La présente convention est conclue pour une durée de 6 années, à compter du 1er juillet 2019.
La convention sera renouvelée par périodes de 6 années.
A défaut de renouvellement, les conditions issues de l'application du cahier des charges de gestion sociale pour les volets de plafonds de loyers, surloyers et plafonds de ressources en vigueur au terme de la convention, restent en application.

1.6.3 Périmètre patrimonial et déclinaison territoriale

Au 31-12-2018, la convention porte sur 5973 logements familiaux regroupés en 104 programmes au sens du Plan Stratégique Patrimonial, ainsi que 2 foyers logements. A noter 7 logements sur le département de la Lozère.

	Nbre de logements sociaux familiaux	dont QPV	équivalent logements-foyers	Total patrimoine
CA Alès Agglomération	5509	4228	2 foyers 82 équivalents logements	5591
CA de Nîmes Métropole	183	/		
CA du Gard Rhodanien	250	/		
CC de Cèze Cévennes	24	17		
CC des Cévennes au Mont Lozère	7	/		
Total général	5973	4245	82 équivalents logements	6055

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

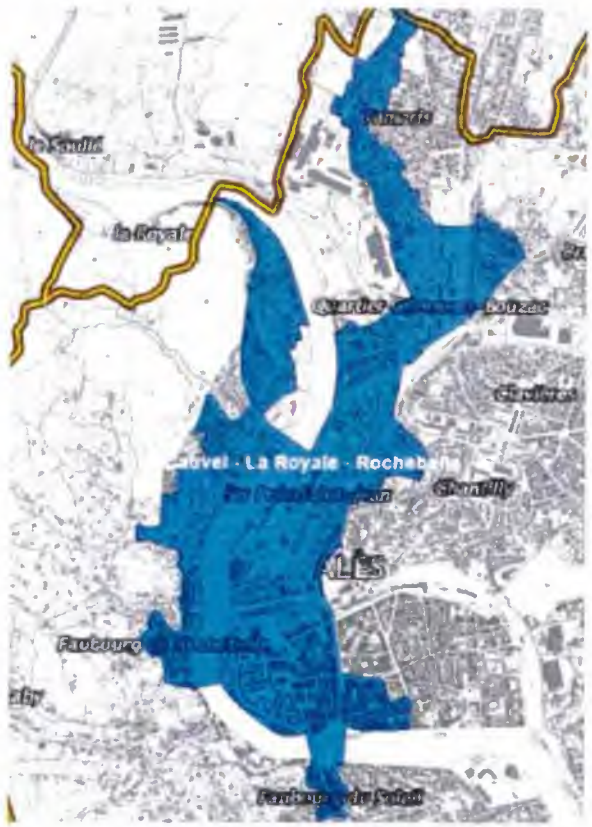
2. L'État des lieux

2.1 Descriptif de l'organisme

Au 31 décembre 2018, Logis Cévenols dispose d'un parc **de 5973 logements sociaux familiaux**, répartis dans 104 programmes, situés essentiellement sur Alès agglomération (92.2%), et en particulier à Alès (87,7% du parc).
Historiquement, le parc se concentre sur 3 quartiers d'Alès, soit 61% du parc :

- Le centre-ville d'Alès : 1515 logements
- Le quartier des Prés Saint Jean : 1250 logements
- Le quartier des Cévennes : 679 logements

Le parc de Logis Cévenols se caractérise par l'importance du poids du parc situé en QPV, avec 4245 logements en QPV (dont 4228 à Alès et 17 à Saint-Ambroix), soit **70% du parc de Logis Cévenols**. A Alès, ce parc représente 4228 logements se répartissant sur les 3 quartiers précédemment cités, ainsi que les secteurs Tamaris, Rochebelle, Cauvel/La Royal et Bouzac.
Rappelons que le parc de Logis Cévenols représente 85% du parc social situé en QPV à Alès.



Source : document cadre contrat de ville- Alès Agglomération - juin 2015

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

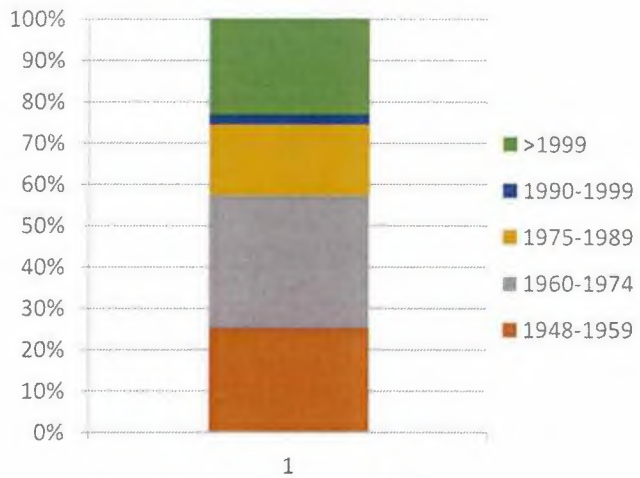
17% du parc est situé à Alès hors des quartiers QPV et 4.6% sur des communes de la périphérie d'Alès, contribuant ainsi à une répartition plus équilibrée du parc de logement social à l'échelle de l'agglomération.
7.8% du parc se situe en dehors de l'agglomération d'Alès, correspondant à la stratégie mise en œuvre dès la fin des années 2000 pour une diversification du patrimoine, à l'échelle départementale. Les premières étapes de ce développement se sont principalement concrétisées ces dernières années sur la CA du Gard Rhodanien, et plus récemment sur Nîmes Métropole : en 2018, Logis Cévenols a acquis 180 logements sur 2 programmes (Sernhac : 16 logements en VEFA; Nîmes : 164 logements, achetés à ICF).

En parallèle, il est à noter que 356 logements[1] ont été démolis ou neutralisés dans le cadre du projet ANRU 1, sur la ville d'Alès, contribuant à cette stratégie de diversification du parc.

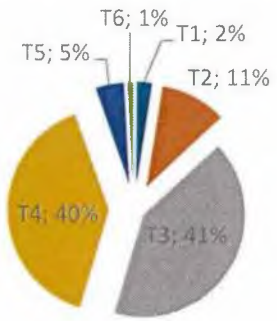
Le parc de Logis Cévenols reste majoritairement :

- Ancien : 57% date d'avant 1975 (contre 48% à l'échelle départementale)
- Concentré sur les T3 et T4 (81%)

Age du parc de Logis Cévenols au 31-12-2018 - Logis Cévenols



Répartition par types de logements familiaux au 31-1218 - *Logis Cévenols*



Les logements sous plafonds PLUS sont largement dominants avec 92%, dont 73% correspondant à des logements sous plafonds PLUS financés avant 1977. Les logements sous plafonds PLAI représentent 7.1% du parc.
Au-delà de la classification par type de financement, il faut signaler que les loyers du parc de Logis Cévenols sont faibles, avec des loyers situés en moyenne 14% en dessous de leurs plafonds, grâce à

[1] Bilan démolitions ANRU 1 : 220 logements démolis au Prés Saint Jean et aux Cévennes ainsi que 110 logements en rez-de-chaussée neutralisés, soit un total de 330 logements, auxquels il faut rajouter 48 logements encore à démolir.

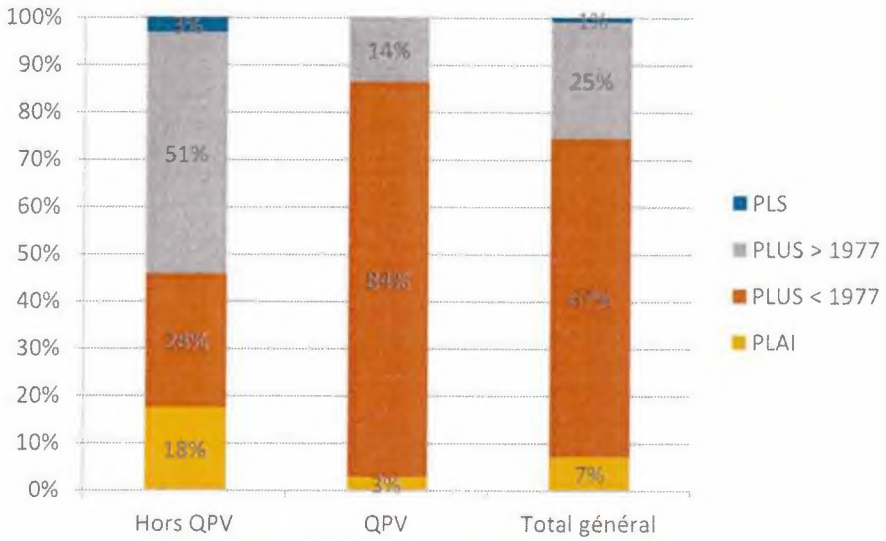
REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

une stratégie de maitrise des loyers, même après réhabilitation, **toutes réalisées jusqu'à présent sans augmentation de loyer.**

Il faut toutefois signaler que le parc le moins cher (situé en dessous des plafonds) se situe majoritairement dans les quartiers QPV.

Le parc PLS est extrêmement limité (55 logements) en raison du profil de la demande s'exprimant sur le territoire.

Répartition du parc de Logis Cévenols par type de financement - *Logis Cévenols*



REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

2.2 L'état du service rendu

Les éléments présentés ci-après sont issus du diagnostic de l'offre patrimoniale, dit diagnostic « attractivité », intégrés dans l'actualisation du PSP.

2.2.1 Etat des lieux

2.2.1.1 Méthodologie

L'analyse de l'offre patrimoniale porte sur le patrimoine tel qu'il était au 31/12/2018, composé de 6 005 logements répartis en 105 résidences, auxquels s'ajoutent 82 équivalents logements situés dans des foyers, soit un total de 6 087 logements. Celle-ci vise à déterminer les forces et faiblesses actuelles du patrimoine existant et ainsi identifier les patrimoines qui présentent le plus d'enjeux dans la stratégie de LOGIS CEVENOLS.
Les foyers sont traités séparément. Ils ne sont pas intégrés à la cotation et à la prévision de nouveaux travaux au vu leur nombre limité (1.3% du patrimoine) et de la nécessité de disposer d'une grille de cotation spécifique.

Le diagnostic comprend 3 axes, eux-mêmes constitués de critères :

- Qualité urbaine, qui porte sur le quartier
- Etat et conception du produit, qui porte sur le bâti
- Fonctionnement social

Chacun des critères est noté de 1 à 4, 4 étant la meilleure note. La moyenne de tous les critères d'un axe est ensuite réalisée pour obtenir une note par axe et par résidence. Cette moyenne arithmétique des critères pour chaque résidence permet les tris et les classements. En fixant des fourchettes de valeur, elle permettra aussi de rassembler les résidences par famille pour faciliter la réflexion stratégique et garantir une mise en œuvre plus aisée et cohérente du PSP.

Avec un système de notation de 1 à 4, la moyenne des notes de chaque sous-critère est de 2,5, permettant ensuite de distinguer 4 familles :

- Famille 1 : Qualité du patrimoine faible, pour une note moyenne comprise entre [1 et 1,74]
- Famille 2 : Qualité du patrimoine moyenne, pour une note moyenne comprise entre [1,75 et 2,49]
- Famille 3 : Qualité du patrimoine forte, pour une note moyenne comprise entre [2,50 et 3,24]
- Famille 4 : Qualité du patrimoine exceptionnelle, pour une note moyenne comprise entre [3,25 et 4]

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

2.2.1.2 Axes et critères

L'analyse de l'offre patrimoniale se fonde sur 3 axes qui regroupent 14 critères. Un axe concerne l'état du quartier, un autre examine la conception et l'état du bâti et un dernier se focalise sur le fonctionnement social des résidences :

- **Axe A : Qualité urbaine :**
  - Image du quartier : réputation extérieure du quartier
  - Equipements et services publics : proximité, diversité et qualité de l'offre d'équipements et services au public
  - Equipements commerciaux : proximité, diversité et qualité de l'offre commerciale
  - Qualité environnementale : qualité de l'environnement immédiat du groupe, présence de nuisance
  - Accessibilité du quartier : qualité de la desserte du quartier et des liaisons avec les centres urbains et les centres d'activités

- **Axe B : Conception et état du produit :**
  - La résidence / les extérieurs : organisation et équipement des espaces extérieurs de la résidence, perception de l'état général d'entretien des espaces extérieurs
  - Stationnement : disponibilité et qualité de l'offre de stationnement résidentiel
  - Bâti : perception de l'aspect général du groupe
  - Parties communes : équipement et conception des parties communes, perception de l'état d'entretien des parties communes
  - Caves : équipement et conception des caves
  - Ascenseurs : présence, qualité de conception et d'usage des ascenseurs
  - Confort thermique
  - Les logements : configuration et équipement du logement et de ses annexes, perception de l'état intérieur des logements et de leurs équipements

- **Axe C : Fonctionnement social**
  - Fragilité sociale : appréciation du niveau de précarisation sociale sur le site (minima sociaux, famille monoparentale, chômage…)

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

2.2.1.3 Résultats

2.2.1.3.1 AXE A : QUALITE URBAINE

Famille urbaine	Logements	% Logements
1	63	1.0%
2	1 218	20.3%
3	2 804	46.7%
4	1 888	30.7%
Sans objet	76	1.3%
Total général	**6 005**	**100.0%**

21,3% du patrimoine se situe dans les classes défavorables. En revanche seulement 1,1% des logements présentent un environnement urbain de très mauvaise qualité. Les items les plus mal notés sont les équipements commerciaux et les équipements et services publics.
46,9% des logements ont un environnement urbain de bonne qualité et pour 31,6% des logements, le quartier est même de très bonne qualité.

2.2.1.3.2 AXE B : QUALITE DE LA CONCEPTION ET L'ETAT DU PRODUIT

Famille produit	Logements	% Logements
1	64	1.1%
2	849	14.1%
3	2 740	45.6%
4	2 228	37.1%
Sans objet	124	2.1%
Total général	**6 005**	**100.0%**

De même, la conception et l'état des résidences sont plutôt bons. Seulement 1,1% des logements sont situés dans des résidences qui présentent des défauts techniques majeurs. Pour 14,1% des logements, la situation reste assez mauvaise ; tandis que 45,6% des logements sont en bon état, et 37,1% en très bon état.
Les défauts principalement rencontrés portent sur la conception et l'état des parties communes.

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

2.2.1.3.3 AXE C : FONCTIONNEMENT SOCIAL

Famille sociale	Logements	% Logements
1	267	4.4%
2	737	12.3%
3	2 657	44.2%
4	1 893	31.5%
Sans objet	451	7.5%
Total général	**6 005**	**100.0%**

16,7% du patrimoine se situent dans les 2 classes défavorables. Pour 44,2% des logements, la situation est bonne, et même très bonne pour 31,5% des logements.

2.2.1.4 Synthèse du diagnostic et analyse des enjeux

D'après la cotation, la situation actuelle est plutôt satisfaisante concernant le volet urbain. Plus des trois quarts des logements sont situés dans des quartiers présentant de nombreux atouts. En revanche, pour le reste des résidences, l'environnement urbain est plus défavorable. Les défauts les plus fréquemment rencontrés sont l'absence de services publics ou d'équipements commerciaux.

La conception et l'état actuel des résidences sont bons. 15% des logements sont tout de même situés dans des résidences présentant des défauts techniques (notamment concernant les parties communes).

Enfin, sur l'aspect social, encore une fois la situation est assez bonne. Seuls 17% des logements sont situés dans des résidences potentiellement fragiles.

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

2.3 L'état d'occupation sociale

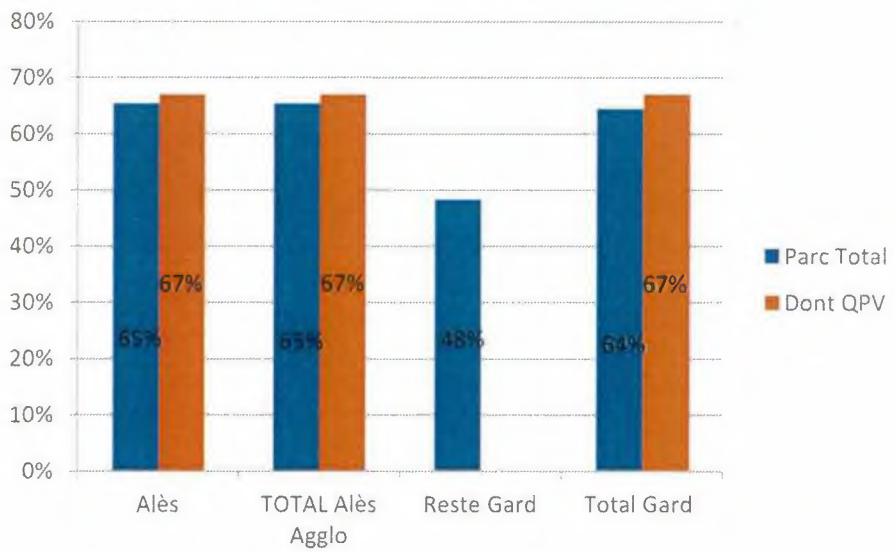
2.3.1 Des locataires caractérisés par de faibles revenus

L'occupation du parc social de Logis Cévenols se caractérise par une population à faibles revenus importante, avec **72% des occupants situés en dessous des plafonds PLAI** (60% des plafonds). Mais la fragilité des occupants est encore plus flagrante au regard du poids des ménages en dessous de 20% des plafonds qui atteint 33.2% sur le parc situé sur l'agglomération d'Alès.
Cette population se concentre dans les secteurs QPV d'Alès avec 35% des locataires dont les revenus sont en dessous du seuil des 20% des plafonds.

Rappelons que le revenu médian mensuel de la population de la ville d'Alès est parmi les plus faibles du département, avec 1349€/UC contre 1578€ à l'échelle départementale, et que le taux de pauvreté de la ville d'Alès s'élève à 29% en 2015[2] (contre 20% sur le Gard, déjà 5ème département le plus pauvre de France selon l'INSEE).

Signe supplémentaire de la fragilité de la population logée dans le parc de Logis Cévenols de l'agglomération d'Alès : en 2018, 63% des ménages bénéficient de l'APL, avec une couverture moyenne de leur loyer de 82% (loyer hors charges). Ainsi 48% des sommes quittancées perçues par l'organisme sont couverts par l'APL.

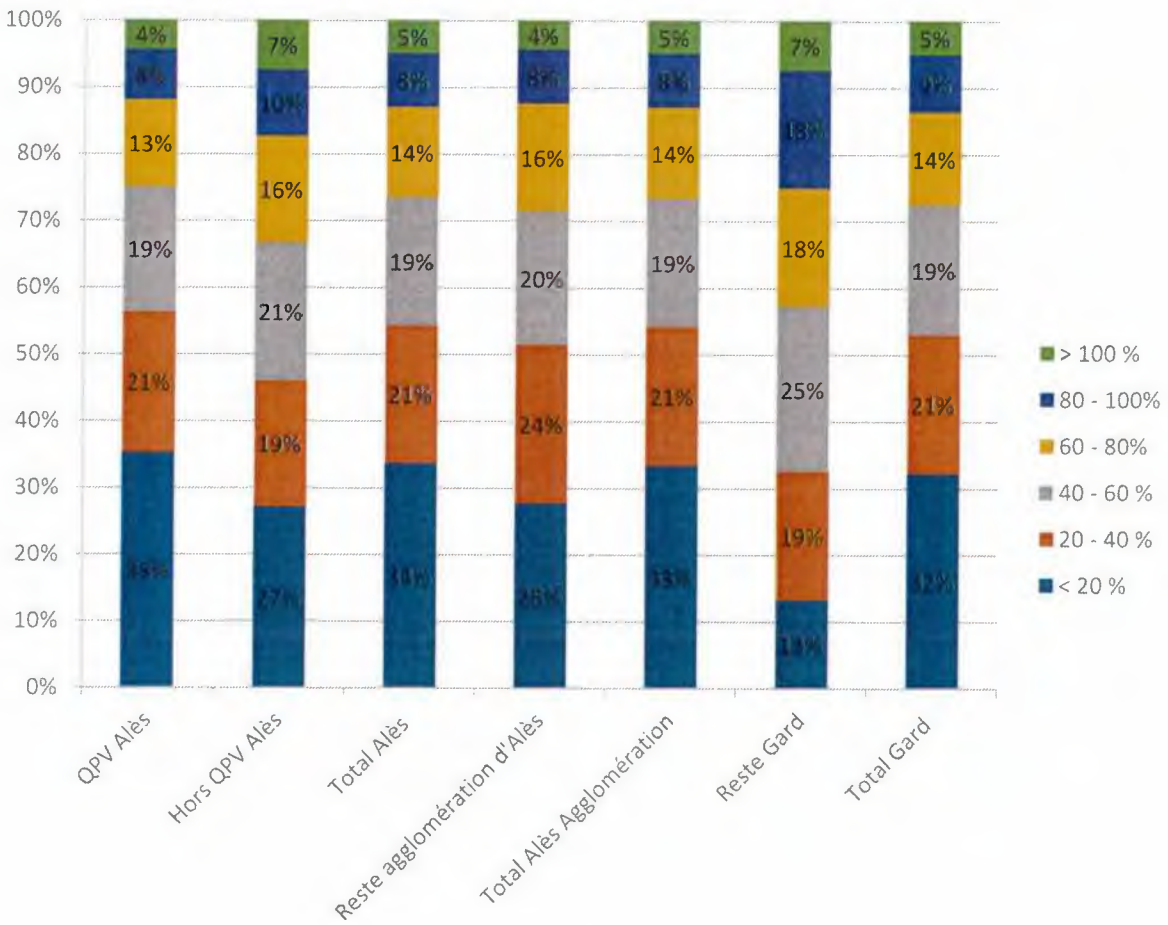
Part des locataires de Logis Cévenols bénéficiaires d'une aide au logement dans le Gard - *OPS 2018*



[2] https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=DEP-30
https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=DEP-30

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

Répartition des locataires de Logis Cévenols selon les plafonds de revenus
HLM - OPS 2018

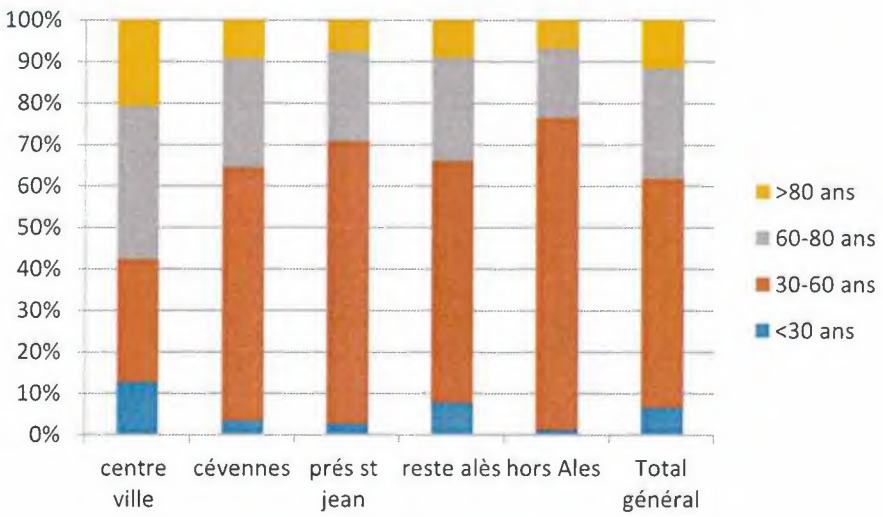


REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

2.3.2 Un phénomène de vieillissement du territoire qui marque aussi les locataires de Logis Cévenols

Les enjeux de vieillissement de l'Agglomération d'Alès et la ville d'Alès sont significatifs, puisque respectivement 31.7% et 30.1% de la population a plus de 60 ans, contre 25.4% à l'échelle départementale.
Logis Cévenols est particulièrement impacté par cet enjeu, avec 38% de ses locataires qui ont plus de 60 ans et 12% de plus de 80 ans.

Occupation du parc social - logis Cévenols - âge des locataires
2016- *Logis cévenols*



Ces locataires âgés se concentrent dans certaines parties du parc : ainsi, le quartier Centre ville, classé en QPV, accueille près de 60% des ménages de plus de 60 ans et 20% de plus de 20 ans.
Cette spécificité pose la question de l'adapation de ce parc dans les années à venir, constituant un enjeu fort du projet NPNRU.
Logis cévenols répond déjà à cet enjeu en réalisant chaque année des travaux d'adaptation des logements à la demande des locataires âgés et/ou handicapés. Par ailleurs le bailleur a souhaité s'inscrire dans la démarche de certification HSS (Habitat Séniors Services), dont l'audit final est prévu fin 2019.

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

3. Engagements de l'organisme

3.1 Politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme

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

3.1.1.1 Développement de l'offre nouvelle

3.1.1.1.1 ÉTAT DES LIEUX

Depuis le début des années 2010, Logis Cévenols a souhaité accélérer son rythme de production pour réaffirmer son rôle de bailleur social départemental, répondant au mieux aux besoins des territoires et aux enjeux de diversification de l'offre.
Ainsi, sur la période récente de 2011 à 2016, le rythme de logements financés a atteint en moyenne 201 logements par an (1206 logements), soit un objectif supérieur à celui arrêté dans le PSP et la CUS.

Ce niveau élevé est toutefois lié à deux opérations « exceptionnelles », non récurrentes, mais qui représentaient une opportunité intéressante pour le territoire et Logis Cévenols

- 1 opération en acquisition de 201 logements à Bagnols-sur-Cèze, comprenant 151 PLUS et 50 PLA-I
- 1 opération de logements étudiants pour l'école des Mines d'Alès, comprenant 180 logements PLS

Hors de ces 2 opérations, le rythme moyen de logements financés s'élève à **137 par an**, supérieur de 37% aux engagements pris, bien que le contexte des financements n'ait pas évolué favorablement sur ces années. Ce résultat a été significatif d'une volonté de développement et d'accélération de la production de Logis Cévenols, et ce à l'échelle de l'ensemble du Gard.
Il faut rappeler que cette production couvre pour une part la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de l'ANRU 1 (378 logements démolis), mais aussi une production neuve pour diversifier le parc de l'organisme et mieux le répartir.

Ainsi, les logements financés sur la période 2011-2016 présentent la répartition suivante :
- Alès : 59%
- Reste d'Alès Agglomération : 16%
- Reste département du Gard : 25%

Sur la période 2017-2018, la même dynamique s'est poursuivie avec une moyenne de 145 logements financés par an, et une répartition qui accroit la diversification du parc : la majeure partie (65%) se situe sur les communes de l'agglomération d'Alès. Une seule opération est localisée à Alès (32 logements et 11% de cette production). 24% se situe dans le Gard hors agglomération d'Alès, en particulier dans la CC du Gard Rhodanien.

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

Entre 2011 et 2016, la production reste majoritairement orientée vers le PLUS et le PLAI sur le territoire (83% des logements financés entre 2011 et 2016) pour 17% de PLS (206 logements financés).

Sur les seuls logements financés PLUS PLAI, le PLAI représente 37%, soit un taux légèrement supérieur aux objectifs inscrits dans la CUS 1 (30%).
Concernant les logements PLS, ils ne faisaient pas initialement partie des objectifs de la CUS 1. Le développement conséquent sur cette période correspond plutôt à une opportunité puisqu'il s'agit principalement de l'opération de 180 logements étudiants de l'école des Mines.
A la marge, le bailleur souhaite développer, à l'échelle de chaque opération neuve, quelques logements PLS ciblés et destinés à une clientèle de seniors, afin de poursuivre sa stratégie de diversification et de mixité sociale (25 logements financés sur la période).
Le potentiel de logements PLS reste limité au vu de la concurrence du marché locatif privé et aux profils des demandeurs.
Entre 2017 et 2018, cette même tendance s'est poursuivie en développant des opérations à 65% en PLUS, et 32 % en PLAI. Le PLS garde une place très limitée avec 1 opération de 8 logements à Bagnols sur Cèze.

Enfin, notons le développement d'un foyer d'insertion, « les Papillons » en 2014 (21 logements à Alès en PLA-I).
Globalement, le développement de cette offre nouvelle a été réalisé en mobilisant pour 50% de l'acquisition en VEFA, et pour 50% l'équipe de maitrise d'ouvrage du bailleur.

3.1.1.1.2 ORIENTATIONS

Logis Cévenols souhaite poursuivre la déconcentration et la diversification du parc social sur la ville et l'agglomération d'Alès. Pour cela, Logis Cévenols entend poursuivre ses projets de démolition dans le cadre du NPNRU avec 494 logements prévus dans le quartier des Prés Saint-Jean et des Cévennes. En parallèle, Logis Cévenols souhaite poursuivre sa dynamique de construction pour produire une offre neuve répondant mieux à la demande en termes de formes urbaines et de typologies, et potentiellement mieux répartie sur l'agglomération. C'est grâce à ce double mouvement de démolition et de redéploiement d'une offre dans des secteurs aujourd'hui peu pourvus, que le défi de la mixité sociale pourra être relevé.
Au-delà de l'agglomération d'Alès, l'ambition du Logis Cévenols est de participer à l'effort de développement du parc social à l'échelle du Gard, et être identifié comme un véritable partenaire des collectivités locales pour répondre à leurs besoins, en accord avec leur politique locale de l'habitat.

Pour autant, compte tenu des conditions de financement actuelles, l'ambition de Logis Cévenols s'inscrit dans une dynamique plus modérée que sur la période récente.

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

En effet, la diminution des recettes sous l'effet de la RLS (-1.049M€ de recettes en moins en 2018), combinée à la nécessaire augmentation des fonds propres pour équilibrer les opérations (impact de passage de la TVA de 5 à 10%, diminution des marges locales de 20 à 15%..) impacte directement la capacité de Logis Cévenols à développer une offre nouvelle.

Ainsi, Logis Cévenols vise un objectif significatif de développement de 100 logements par an, dont 75% seront localisés sur l'agglomération d'Alès,
Une partie de cette offre neuve permettra de reconstituer une partie du parc démoli. Ainsi la convention NPNRU prévoit 300 logements à reconstruire sur 5 ans soit 52 logements par an, dont 60% en PLAi.
La répartition (QPV/hors QPV et Ville d'Alès/périphérie) sera précisée par les études réalisées dans le cadre du NPNRU. Toutefois, a minima 40 logements en acquisition amélioration sur les faubourgs est prévu soit 8 logements par an

25% seront ciblés sur d'autres territoires du Gard, sur les principaux pôles urbains (CA du Gard Rhodanien ou Nîmes Métropole) ou encore sur les secteurs en tension du littoral gardois.

Logis cévenols souhaite poursuivre par ailleurs son objectif de production d'une offre adaptée en termes de loyers, avec 36% de PLAI dans les opérations de droit commun et 60% de PLAI pour la reconstitution de l'offre. Ainsi ce sont près de 40 logements PLAI par an qui devraient être produits en moyenne.

Logis Cévenols compte poursuivre son développement en mobilisant son équipe de maitrise d'ouvrage, mais aussi par le biais d'acquisition en VEFA à hauteur de 50% de sa production. A la marge, quelques logements en acquisition Amélioration pourraient être développés dans le cadre du projet NPNRU (40 logements identifiés).

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

3.1.1.1.3 OBJECTIFS

Logements financés (PP1) et livrés (PP2)

		PP1 – Agréments [3]			PP 1 bis – Mise en service[4]		
		Rappel CUS 1	Obj 2019-2021	Obj 2022-2024	Rappel CUS 1	Obj 2019-2021	Obj 2022-2024
Agglomération d'Alès	PLAI	180	115	115	200	132	115
	PLUS	420	99	99	440	286	99
	PLS		11	11		189	11
	Total	600	225	225		607	225
	dont total hors QPV				100 %		
	dont total hors NPNRU					607	185
Reste du Gard	PLAI		27	27		61	27
	PLUS		46	46		112	46
	PLS		2	2		12	2
	Total		75	75		185	75
	dont total hors QPV		75	75	100 %		
	dont total hors NPNRU		75	75		185	75

[3] PP-1 : 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 des dossiers de financement agréés 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 de la rénovation urbaine, à trois et six ans.

[4] Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), mis en service, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

3.1.1.2 Renforcement de la performance énergétique du patrimoine énergivore

3.1.1.2.1 ETAT DES LIEUX

A fin 2018, 99,7% du parc de Logis Cévenols est classé en A B ou C, avec une consommation moyenne de **99 kWep/m2.an** soit 20% inférieure à l'objectif fixé par le mouvement HLM dans le cadre du Grenelle de l'environnement.

Les objectifs de la précédente CUS visaient à traiter les seuls logements encore classés en E dans le patrimoine de Logis Cévenols en 2010, soit 120 logements répartis sur 3 résidences.
L'objectif a été quasiment atteint puisque 117 logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique permettant de les classer en C.
Deux opérations de cette catégorie existent encore en 2017, mais leur spécificité technique et patrimoniale (3 logements dans un ancien presbytère à Saint-Privat-de-Champclos et 2 logements à Vialas en Lozère) rend difficile le traitement (l'isolation par l'extérieur est impossible).

Parallèlement, Logis Cévenols a mené un programme de 4M€ (2016-2017) pour porter les 347 logements classés en D vers le niveau de DPE « C ».

Ainsi à fin 2018 resteront 5 maisons individuelles classées en D et 2 opérations classées en E (2 et 3 logements)

3.1.1.2.2 ORIENTATIONS

Même si Logis Cévenols a rempli ses objectifs en matière de patrimoine énergivore, le bailleur entend poursuivre ses efforts d'économie d'énergie sur le parc classé en C en particulier, qu'il soit équipé en chauffage électrique ou qu'il soit relié au chauffage urbain.

Ainsi, des études sont engagées sur le quartier du centre-ville pour faire évoluer son classement en C vers le A.
Une opération en BBC rénovation sur la résidence Picasso a ainsi été lancée avec 132 logements.

Plus largement, des efforts de travaux sont menés sur l'ensemble du patrimoine de l'organisme, afin de limiter les charges des habitants et réduire leur facture énergétique : remplacement des éclairages des parties communes par des éclairages LED, investissement dans des chaudières à condensation, remplacement de la production d'ECS de la résidence Thoiras à Alès, action de rééquilibrage de réseau de chaleur urbaine avec des équipements de robinets thermostatiques,...

De la même logique, le choix a été fait de passer en chaufferie bois pour les résidences de centre-ville, permettant aussi de relier le quartier des Cévennes.

Cet objectif de baisse de la facture énergétique des locataires constitue un axe d'innovation pour Logis Cévenols, puisque l'office souhaite développer la production photovoltaïque dans certaines résidences aujourd'hui équipées en chauffage électrique.

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

Ainsi une expérimentation a été livrée en avril 2019 sur la résidence Rochebelle (100 logements) pour équiper le bâtiment en installation photovoltaïque. Il s'agit de la première opération d'auto-consommation collective réalisée à cette échelle au plan national.
Cette démarche intègre en parallèle l'accompagnement des ménages pour optimiser leur consommation énergétique.

3.1.1.2.3 OBJECTIFS

Part des logements EFG ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique par an

PP2 [5]	Nombre de logements en classe E, F, G	Bilan CUS 1	Objectif 2021	Objectif 2024
Gard	5	98%	Ns	ns

[5] PP2 - Nombre de logements 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 de classe énergétique « E », « F », « G », à trois et six ans. L'indicateur PP-2 est accompagné d'un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur la rénovation des logements de classe énergétique « D ».

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

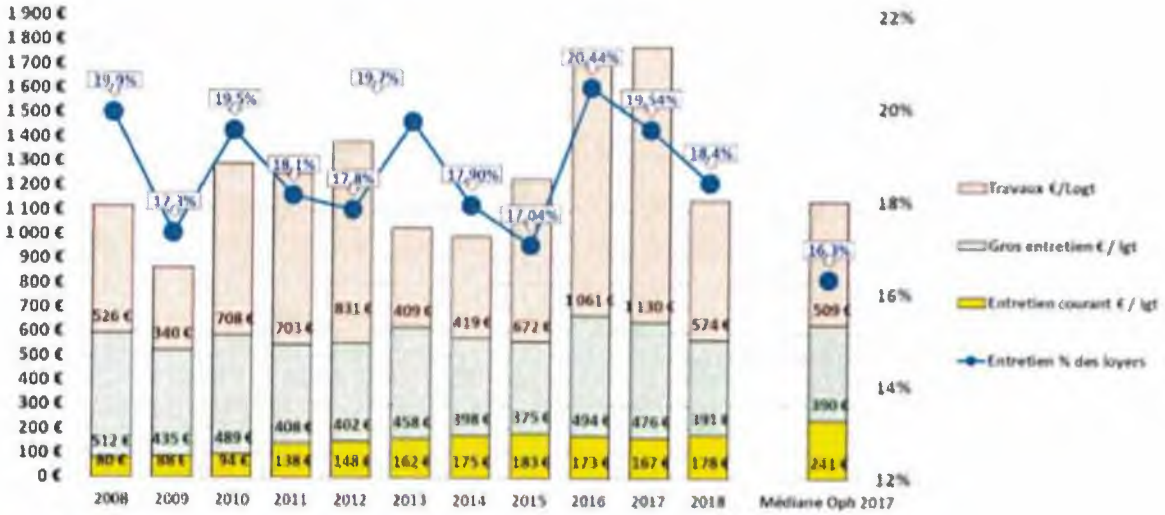
3.1.1.3 Adaptation, entretien et amélioration du parc existant

3.1.1.3.1 ETAT DES LIEUX

Logis Cévenols mène une politique constante d'entretien et d'amélioration de son patrimoine afin d'en assurer la pérennité et de garantir le niveau de service dû à ses locataires ; elle suit un programme pluriannuel d'entretien qu'elle gère sur un outil dédié (IMMOPEP).
Ce programme a été actualisé dans le cadre de la mise à jour du PSP.

Depuis 10 ans, l'office a investi 57 M€, correspondant aux objectifs du PSP de 2009 et à la CUS, en exploitation et en investissement.

Cf grapgh rapport d'activité par an



Ce niveau d'entretien se situe au-dessus de la médiane des OPH en 2017 (supérieur de 13%).

Sur la période récente, Logis Cévenols s'est fortement mobilisé sur le parc concerné par l'ANRU 1 qui a permis 330 démolitions (dont 48 non encore terminées), 402 réhabilitations aux Prés-Saint-Jean, et 531 réhabilitations sur les Cévennes (réhabilitation thermique, résidentialisation, désenclavement, réaménagement des surfaces…).

Par ailleurs, 244 logements ont pu être reconstruits dans de nouveaux quartiers.

Ainsi, ce sont 19.5 millions d'euros en 10 ans qui ont été investis sur ces quartiers par tous les partenaires (ville, agglomération et office dans le cadre de l'ANRU 1), dont 14,5 M€ portés par Logis Cévenols.

Hors ANRU, 21 résidences (représentant 2 440 logements) ont fait l'objet d'une réhabilitation importante depuis 2010.

REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

Notons enfin un programme sur les ascenseurs à hauteur de 6M€ sur 2007-2012 qui a permis de remplacer 53% des ascenseurs et de mettre aux normes 100% du parc.

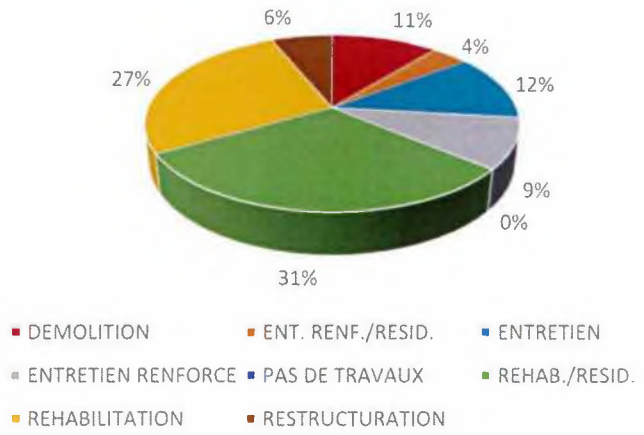
3.1.1.3.2 ORIENTATIONS

Logis Cévenols va continuer à se mobiliser les années à venir sur le projet stratégique du NPNRU.
Le projet porté par l'agglomération d'Alès en partenariat avec son OPH a été validé par le comité d'engagement de l'ANRU le 17 mars 2017. La signature de la convention finale est prévue pour fin 2019. Le projet prévoit une déconstruction de 494 logements principalement au centre des Prés-Saint-Jean, ainsi qu'une étude approfondie sur l'adaptation des logements de centre-ville. En effet, un des enjeux du projet est de définir la capacité d'évolution de ce parc pour une meilleure adaptation à la demande des années futures.
Par ailleurs dans le cadre du projet NPNRU, 928 logements seront réhabilités, avec des interventions thermiques pour une large part.

Ainsi, Logis Cévenols s'engage, tel que présenté dans de son plan de travaux intégré dans son PSP 2019 – 2028 à consolider les travaux de Gros Entretien, les remplacements de composants ponctuels, les programmes de réhabilitation et les démolitions sur son patrimoine selon les axes suivants :

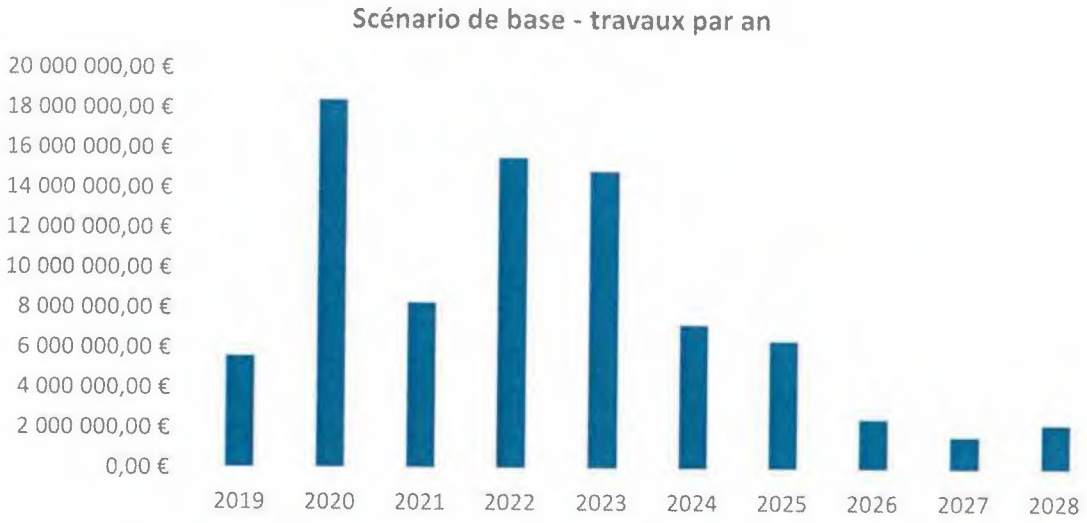
- Réhabilitation / résidentialisation
- Entretien
- Démolition
- Entretien renforcé

Scénario de base - montants par type d'intervention

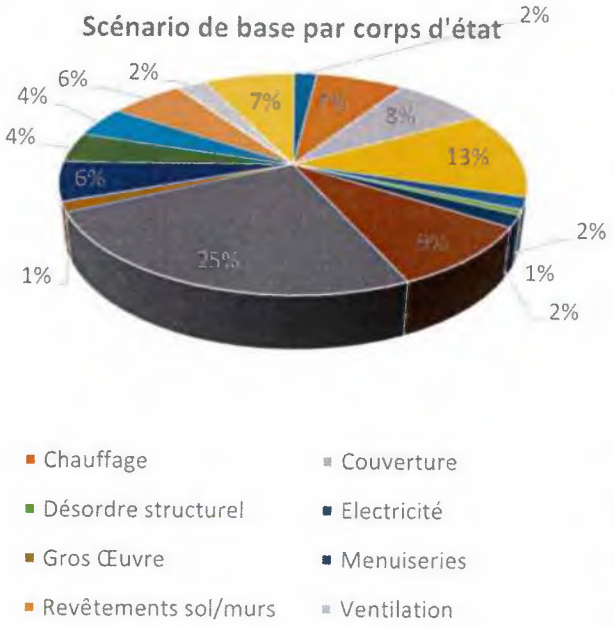


REÇU EN PREFECTURE
le 28/06/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19

Ainsi, sur la période 2019 – 2024, les montants de travaux les plus importants seront réalisés :



Au total sur la durée du PSP 2019 – 2028, Logis Cévenols prévoit d'investir 83 019 248,59€ soit 13 638,78 € par logement et 354 783,11 € par bâtiment.

Sur la durée de la CUS, le montant total des travaux prévus au PSP s'élève à 70M€

Parmi les travaux qui seront réalisés, seront ciblés en priorité l'amélioration énergétique : façades (25%), couverture (8%), chauffage (7%) et menuiseries (6%). Les démolitions et les études avant réhabilitations pèsent ensuite pour 13% et 9% respectivement des dépenses totales ; les VRD pour 7%.