Convention d'Utilité Sociale 2019 – 2024

Logis Méditerranée - Groupe 1001 Vies Habitat

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Table des matières

I- PEAMBULE 6

II- PRESENTATION DU GROUPE 10

III- NOTRE AMBITION 11

IV- SYNTHESE DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU GROUPE 14

V- PRESENTATION DE LOGIS MEDITERRANEE 16

VI- POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT 20

VII- POLITIQUE DE VENTE 28

VIII- POLITIQUE PATRIMONIALE 31

IX- POLITIQUE EN MATIERE DE GESTION SOCIALE 43

X- POLITIQUE DE QUALITE DE SERVICE RENDU 54

XI- ACCESSION SOCIALE 65

XII- ANNEXES 67

Annexe I : Délibération d'approbation du PSP 67

Annexe II : Délibération d'engagement d'élaboration de la CUS 67

Annexe III : Délibération d'approbation du projet de convention 67

Annexe IV : Compte rendu du Conseil de Concertation Locative 67

Annexe V : Comptes rendus de l'association avec les collectivités 67

Annexe VI : Liste du patrimoine 67

Annexe VII : Feuille de route pour les CUS des organismes de logements sociaux de la Région PACA 67

Annexe VIII : Accord de méthode pour la concertation avec les représentants des locataires 67

Annexe IX : Conventions ou arrêtés relatifs aux droits à réservation du préfet 67

Annexe X : Plan de concertation signé le et bilan de la concertation locative 67

Annexe XI : Plan de vente 67

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Entre

L'Etat,

Représenté par le Ministre d'Etat chargé du Logement et de l'Habitat durable, et représenté par le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, dûment habilité à l'effet des présentes,
ci-après, dénommé « L'État ».

D'une part

Et

Logis Méditerranée,

dont le siège social est à Marseille (Résidence Hyde Park – 180 avenue Jules Cantini), immatriculé au Registre du Commerce de Marseille sous le numéro 314 046 004, représenté par Sandrine BORDIN, agissant en qualité de Présidente du directoire, dûment habilitée à l'effet des présentes, par délibération du conseil de surveillance en date du 18 juin 2018.

D'autre part

Pour l'Etat Monsieur le Préfet de Région, Préfet de la Région PACA	Pour Logis Méditerranée Sandrine BORDIN Présidente du Directoire,
15 JAN. 2020 Pierre DARTOUT	

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Et les collectivités suivantes :

Métropole Aix Marseille Provence
Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

L'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) de nos filiales constitue une réelle opportunité pour notre Groupe de présenter ses ambitions à ses parties prenantes (Etat, collectivités territoriales et locataires) et de recueillir leur vision pour contribuer ensemble à la construction des politiques de l'habitat dans leurs territoires.

Dans un contexte de transformation majeure de l'environnement des bailleurs sociaux, Logis Méditerranée est convaincu que seule une dynamique de coopération forte avec les partenaires locaux lui permettra de pérenniser ses engagements dans d'amélioration de l'habitat social.

Tout en adaptant son modèle d'organisation pour plus d'efficacité et de services aux territoires, Logis Méditerranée maintien des ambitions fortes en termes de :

- Développement durable,
- Entretien du patrimoine, avec une très forte implication dans l'amélioration énergétique du parc,
- Solutions pour accompagner et fluidifier les parcours résidentiels,
- Offres de services aux locataires à valeur ajoutée, adaptées aux attentes des locataires, notamment des seniors.

Les ambitions affichées dans cette CUS permettent de projeter Logis Méditerranée dans l'avenir comme une entreprise au service des populations et du cadre de vie, attentive à la qualité de sa gestion et impliquée aux côtés des collectivités dans le développement des territoires.

Sandrine BORDIN
Présidente du Directoire
Logis Méditerranée

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

I- PEAMBULE

1- VISAS

Vus

- La Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – article 1
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014
- La Loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014
- La Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté
- Le décret n° 2017-922 du 9 mai 2017
- La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)
- Le décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux Conventions d'utilité sociale
- L'arrêté du 14 Août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2107 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale

Vus

Les délibérations du Directoire et Conseil de Surveillance

- Approbation du PSP : délibération du conseil de surveillance en date du 28 mars 2019 (Cf. Annexe I)
- Engagement dans l'élaboration de la CUS : délibération du Directoire en date du 31 mai 2017 (Cf. Annexe II)
- Renouvellement de l'engagement dans l'élaboration de la CUS : délibération du Directoire en date du 05 février 2019 (Cf. Annexe II bis),
- Approbation du projet de convention : délibération du Directoire en date du 05 juin 2019 (Cf. Annexe III)

Vus

Les démarches d'association des collectivités locales

En premier lieu, Logis Méditerranée a transmis un document comprenant un état des lieux du patrimoine et de son occupation sociale aux collectivités associées, à savoir :

- Métropole Aix-Marseille-Provence
- Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Dans un deuxième temps,

Logis Méditerranée a convié l'ensemble des collectivités associées le 3 juin 2019 à une réunion de présentation du référentiel territorial et des enjeux de la CUS, suivie d'échanges.
Étaient représentés :

- La Métropole Aix Marseille Provence

Le compte-rendu des échanges figurent en annexe V.

Vus

Les démarches de concertation avec les locataires

La concertation avec les locataires a donné lieu à un accord de méthode signé le 15 juin 2017 (cf. Annexe VIII) par les confédérations suivantes :

- Confédération Nationale du Logement (CNL),
- Confédération Générale du Logement (CGL),

L'ensemble des membres du Conseil de Concertation Locative a été convié le 27 mai 2019 à la présentation réglementaire du classement du patrimoine et l'occupation sociale. Le compte-rendu des échanges figure en annexe IV.

Vu

Le dépôt du projet de CUS auprès des services de l'Etat en date du 30 juin 2019

2- OBJET DE LA CONVENTION

L'article L. 445-1 du CCH fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale pour la période 2019 – 2024.

Cette convention traduit les choix stratégiques de l'organisme sur ses différents métiers et sa contribution aux enjeux nationaux et locaux en tenant compte de ses capacités et de ses contraintes.

Etablie sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine, la Convention d'Utilité Sociale définit notamment :

- La politique de l'organisme sur le plan patrimonial et d'investissement,
- La politique sociale,
- La politique de service rendu.

Le respect de ces engagements est évalué à l'aide d'indicateurs par les services de l'Etat.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Cette convention porte sur 4 066 logements familiaux au 31 décembre 2018 et 91 ensembles immobiliers entrant dans le champ de la Convention d'Utilité Sociale.

Entrent également dans le champ de la Convention d'Utilité Sociale, les logements-foyers et les résidences sociales (159 logements « foyer » au 31 décembre 2018) qui constituent néanmoins une catégorie autonome ainsi que les logements produits en accession.

3- DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 6 ans, elle prend effet rétroactivement à compter du 1er juillet 2019. A terme, elle pourra être renouvelée pour 6 années.

4- COEXISTENCE DE LA C.U.S. ET DES CONVENTIONS APL

La CUS ne met pas fin au système de conventionnement à l'APL par programme. Les engagements du cahier de charges de gestion sociale, qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions APL, s'y substituent sans qu'il soit nécessaire de les formaliser par des avenants aux conventions APL en cours.
Les engagements des conventions APL, de nature différente aux engagements figurant dans le cahier des charges de gestion sociale ou auxquels il n'a pas été dérogé, demeurent applicables.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

5- DEMARCHE D'ELABORATION DE LA CUS

La CUS a été élaborée par les différents services de Logis Méditerranée, en articulation avec les services du Groupe 1001 Vies Habitat, pour assurer la bonne articulation entre les engagements de la filiale et les orientations du Groupe.
Elle a donné lieu à une gestion de projet permettant la formalisation et la quantification des engagements en lien avec chaque direction.
Ces éléments ont été partagés avec les représentants des locataires et les collectivités dans le cadre de la démarche d'association au projet (cf. ci-avant).

Cette concertation a porté notamment sur :

- L'état du service rendu,
- L'engagement en matière de gestion sociale.

La CUS a été élaborée en cohérence avec :

- Le cadre stratégique d'utilité sociale du Groupe 1001 Vies Habitat et le cadre stratégique de Patrimoine,
- Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) actualisé et approuvé par le directoire de Logis Méditerranée, le 14 mars 2019,
- Les orientations d'attribution approuvées par le Conseil de Surveillance du 18 juin 2019.

6- ELEMENTS DE CADRAGE LOCAL

En date du 22 juin 2017, la DREAL a transmis à Logis Méditerranée la « feuille de route pour les CUS des organismes de logements sociaux de la Région PACA » modifié par un nouveau cadrage régional transmis le 7 août 2019 (cf. document en Annexe VII).

Par ailleurs, la DGALN-DHUP a fourni aux organismes un guide pour la rédaction des CUS.

La CUS de Logis Méditerranée s'inscrit dans le respect des orientations formulées par l'Etat.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

II- PRESENTATION DU GROUPE

Un Groupe au service du développement local de l'habitat

Le Groupe 1001 Vies Habitat est l'un des principaux acteurs du logement social en France. Il rassemble six Entreprises Sociales pour l'Habitat et un GIE. Les sociétés du Groupe sont implantées en Ile-de-France, Rhône-Alpes, Provence Alpes Côte d'Azur et depuis peu en Nouvelle-Aquitaine. Le Groupe 1001 Vies Habitat réalise depuis toujours l'essentiel de sa production dans des secteurs géographiques où le marché est tendu et où l'offre de logements sociaux est insuffisante pour répondre à la demande. Dans cet esprit, il s'est engagé depuis 2011 dans la production de nouveaux logements sur les territoires de Bordeaux Métropole et de Nantes Métropole.

Chiffres clés du Groupe

- 86 148 logements gérés
- 225 000 personnes logées
- 431 communes d'implantation
- 2 713 logements financés
- 1 300 collaborateurs

Une organisation territorialisée

Chaque société du Groupe 1001 Vies Habitat intervient dans un secteur géographique, dont elle connaît les spécificités et les acteurs.

En Ile de France, le Groupe est représenté par sa structure de tête résultat de la fusion de Coopération et Famille et Logement Francilien.

En région PACA, le Groupe compte trois sociétés, chacune représentative d'un département du littoral : Logis Familial, Logis Familial Varois, et Logis Méditerranée.

Sollar, basée à Lyon, intervient dans la région Rhône-Alpes.

Depuis 2016, Logis Atlantique, nouvelle ESH du Groupe, développe nos activités sur l'arc Atlantique et assure la gestion du patrimoine.

Les élus d'un même territoire ont ainsi pour interlocuteur une seule société du Groupe. Cette organisation permet également de rationaliser la gestion du patrimoine et donc d'apporter des réponses cohérentes et efficaces aux résidents et aux partenaires locaux.

Présence territoriale du Groupe

- Ile de France
- Logis Atlantique
- Sollar
- Logis Familial
- Logis Méditerranée
- Logis Familial Varois

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

III- NOTRE AMBITION

Les repères de la société française étant de plus en plus fragiles, 1001 Vies Habitat considère qu'il est indispensable que chacun puisse disposer d'un « chez soi », lieu stable et accueillant où ancrer sa vie, lieu d'inclusion et de vie dans lequel chacun, dans toute la diversité de son histoire et de ses besoins, peut veiller sur ses proches et sur soi-même et à partir duquel il est possible de s'engager dans la vie et dans la société.

C'est pourquoi 1001 Vies Habitat estime avoir l'ardente obligation d'agir, dans le cadre de ses missions d'opérateur d'immobilier social, sur tous les leviers à sa disposition pour renforcer ou, a minima, consolider l'inclusion sociale des habitants qu'il loge.

Pour répondre à cette ambition, 1001 Vies Habitat déploie sa stratégie selon deux axes :

- S'ancrer dans les territoires tendus en renforçant sa présence et en modernisant son parc,
- Se donner les moyens de répondre aux grandes évolutions en cours ou à venir.

Cette stratégie est par ailleurs soutenue par les valeurs mises en exergue par la plateforme de marque 1001 Vies Habitat et qui se déclinent autour des notions de proximité, coresponsabilité, proactivité et anticipation.

1. S'ancrer dans les territoires tendus en renforçant sa présence et en modernisant son parc

En tant qu'opérateur d'immobilier social, 1001 Vies Habitat gère actuellement plus de 86 000 logements et loge près de 225 000 personnes dans les grandes agglomérations de quatre régions françaises où le marché du logement est le plus tendu.

Pour mener à bien sa mission et contribuer à apporter des réponses aux besoins de logements des zones tendues, 1001 Vies Habitat entend assurer la livraison, en production propre ou par l'acquisition d'environ 16 240 logements sur la période 2019 – 2024, dont 14 740 logements conventionnés.

1001 Vies Habitat vise également à développer une large palette d'offres pour apporter une réponse globale aux collectivités. Cela se concrétise notamment par une nouvelle ambition en matière de production de logements en accession sociale (240 logements par an à compter de 2020) et par la volonté de développer la production d'une offre renforcée de logements adaptés aux personnes défavorisées, ainsi que des structures foyers.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

1001 Vies Habitat devrait également produire, dans les zones excessivement tendues, des logements locatifs intermédiaires, en direct ou par le biais de la création d'une filiale dédiée.

Par ailleurs la vente de logements sociaux est devenue incontournable dans l'environnement économique de l'ensemble des organismes de logement social (création de la RLS, hausse des cotisations à la CGLLS, hausse de la TVA, …) et dans celui de 1001 Vies Habitat. La vente est un levier indispensable pour dégager les fonds propres nécessaires à la mise en œuvre de son projet de développement. Le Groupe 1001 Vies Habitat vise le maintien d'un rythme de 0,24 % de son parc par an, soit un peu moins de 210 logements par an (dont 157 logements conventionnés par an).

Jouer un rôle dans l'inclusion sociale des habitants passe également par la mise à disposition d'un habitat de qualité. C'est pourquoi 1001 Vies Habitat a pour stratégie d'investir fortement sur l'entretien de son parc.

Ainsi l'expérience de haut niveau, acquise ces dernières années dans la gestion des opérations complexes de renouvellement urbain (PNRU 2003 - 2019), continuera à être déployée dans le cadre de 13 projets en lien avec le NPNRU (2014 – 2030).

De même, il est prévu d'investir près de 400 M€ afin d'améliorer notamment la performance thermique du parc et ainsi contribuer, de manière indirecte mais néanmoins réelle, à l'amélioration du pouvoir d'achat des locataires.

2. Se donner les moyens de répondre aux grandes évolutions en cours ou à venir.

Etre opérateur d'immobilier social en œuvrant pour permettre à chacun de disposer d'un « chez soi », élément indispensable de l'inclusion sociale, signifie également savoir apporter des réponses aux changements de la société : allongement de la durée de vie, vieillissement, éclatement des familles, augmentation des familles monoparentales, isolement...

Trois grandes orientations sous-tendent cet axe fort :

- Maintien ou accès au logement des personnes vulnérables,
- Améliorer le pouvoir d'achat des locataires,
- Répondre aux enjeux du vieillissement de la population.

Le maintien ou l'accès au logement des personnes vulnérables passe par le développement d'une offre de logements PLAI et PLAI adaptés, en cohérence avec les orientations fixées par l'Etat dans le pacte d'investissement pour le logement social, passé avec l'USH et Action Logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

1001 Vies Habitat souhaite également développer, avec le concours d'associations, des dispositifs de prévention et d'accompagnement, à destination des publics vulnérables, ou encore fédérer de nombreux acteurs pour co-construire des projets d'accompagnement des personnes en situation de vulnérabilité sociale, économique ou familiale.

L'inclusion sociale passe aussi par l'amélioration du pouvoir d'achat des locataires. 1001 Vies Habitat souhaite pérenniser voire renforcer des actions menées de longue date, notamment en mettant en œuvre de multiples actions telles que l'optimisation des processus achat permettant ainsi de limiter le niveau des charges, la modification des comportements au travers d'actions de sensibilisation ou encore en déployant « Chers Voisins », concept d'habitat intergénérationnel solidaire qui répond aux enjeux du maintien du lien social et du pouvoir d'achat, en créant de la solidarité et permettant ainsi de réaliser d'importantes économies sur les charges locatives.

Enfin, 1001 Vies Habitat met au cœur de sa politique la question du vieillissement de la population en développant l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite et en privilégiant les solutions qui favorisent le maintien à domicile. Pour cela, 1001 Vies Habitat a la volonté de faire émerger de nouveaux services en expérimentant trois modèles innovants d'accompagnement social : « Chers Voisins », « Label Habitat Senior Service » et « Maisons de Marianne ».

La présente Convention d'Utilité Sociale s'inscrit dans ces ambitions et les décline au niveau des déclarations et engagements qu'elle expose.

Cette déclinaison est nécessairement faite sur la base des éléments connus lors de son élaboration, que ces éléments relèvent du cadre légal, règlementaire et fiscal ou du contexte économique et financier de l'activité considérée mais aussi de l'ESH elle-même.

La Convention d'Utilité Sociale devant rester un outil adapté à la poursuite des activités pendant sa période d'application, toute modification significative de l'environnement juridique, institutionnel ou financier, ou tout autre élément qui viendrait modifier le cadre ou le contexte de la présente Convention, ou imposer des modifications de certaines de ses dispositions, conduiront les Parties à étudier l'impact de ces dernières et à déterminer les adaptations à lui apporter afin de permettre d'en pérenniser son application.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

IV- SYNTHESE DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU GROUPE

ANCRER 1001 VIES HABITAT DANS LES TERRITOIRES TENDUS EN RENFORCANT SA PRESENCE ET EN MODERNISANT SON PARC

Viser un développement d'environ 16 240 logements d'ici 2024

- Poursuivre l'effort de production en visant un objectif de 2 707 logements livrés par an, soit 16 240 logements neufs ou acquis d'ici 2024 (dont 1 500 logements acquis déjà conventionnés)
- Concentrer ce développement sur les territoires à fort enjeu en matière de logement
- Développer une large palette d'offre pour apporter une réponse globale aux collectivités
- Développer l'accession et favoriser les parcours résidentiels
- Mettre en œuvre une politique de vente HLM de l'ordre de 210 logements par an
- Accroitre et diversifier notre production de « logements abordables »
- Répondre aux besoins d'accueil des publics vulnérables

Maintenir le niveau d'investissements et la qualité du patrimoine

- Sécuriser la connaissance du patrimoine
- Améliorer la performance thermique du parc
- S'engager dans la réussite des opérations de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU
- Développer l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes âgées ou en situation de handicap
- Poursuivre les programmes de résidentialisation notamment sur le patrimoine connaissant des problématiques de sécurité.
- Engager une démarche **d'innovation autour du bâtiment connecté**
- Poursuivre la mise en sécurité des halls et des parties communes (sûreté des personnes)

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

SE DONNER LES MOYENS DE REPONDRE AUX GRANDES EVOLUTIONS EN COURS OU A VENIR

Développer l'inclusion Sociale

- Accompagner les parcours résidentiels en développant une politique d'échange de logement pour favoriser les mutations internes et répondre aux attentes des familles
- Mettre en œuvre une politique en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap
- Renforcer notre gestion sociale de proximité et développer les dispositifs innovants
- Développer des dispositifs de prévention et d'accompagnement à destination des publics vulnérables
- Renforcer la capacité d'agir des habitants
- Promouvoir la citoyenneté et la jeunesse

Répondre aux nouveaux besoins des populations logées

- Développer une proximité renforcée au bénéfice de nos clients en déployant de nouveaux canaux de communication
- Bâtir de nouvelles formes de proximité pour renforcer notre expertise et notre capacité d'intervention technique et sociale
- Offrir à nos clients la possibilité d'agir en toute autonomie
- Développer nos démarches Qualité afin de garantir un haut niveau de services aux occupants
- Maîtriser la quittance globale des clients
- Accompagner les locataires dans la transition énergétique pour permettre la réalisation concrète des économies d'énergie.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

V- PRESENTATION DE LOGIS MEDITERRANEE

1- PRESENTATION GENERALE

Filiale du Groupe 1001 Vies Habitat, Logis Méditerranée est une Entreprise Sociale pour l'Habitat présente dans le département des Bouches-du-Rhône.

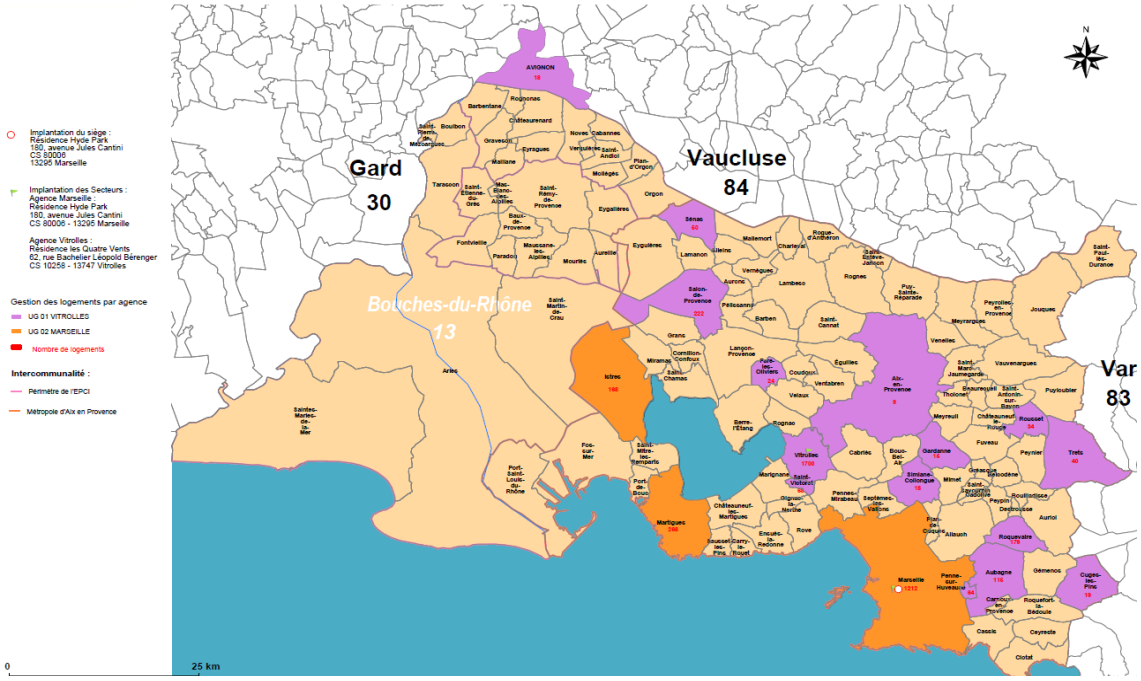
Par son nombre de logements locatifs sociaux agréés ces dernières années, elle se positionne parmi les dix premiers bailleurs sociaux très actifs en termes de développement sur la Métropole Aix-Marseille Provence.

Au 31 décembre 2018, le patrimoine de la société est de 4 066 logements familiaux et de 159 foyers, soit 4 225 logements.

Chiffres clés
Logis Méditerranée
Au 31/12/2018

- **4 066** logements gérés
- **41 %** en QPV

Implantation de Logis Méditerranée



On recense environ 72 000 demandes en attente de logements sociaux sur la Métropole Aix Marseille Provence pour environ 3 000 nouveaux logements sociaux livrés chaque année. Ce déséquilibre entre offre et demande souligne la tension sur le territoire et l'enjeu que constitue la production de nouveaux logements sociaux.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Pour y répondre, l'Etat fixe un objectif de financement de 5 000 nouveaux logements locatifs sociaux par an sur la Métropole Aix Marseille Provence.

2- UN PATRIMOINE CONCENTRE GEOGRAPHIQUEMENT

	Nb de lgt	Nb de lgt en QPV	*% en QPV*
Bouches-du-Rhône	4 048	1 650	*41%*
Métropole Aix-Marseille Provence	4 048	1 650	*41%*
Vaucluse	18	0	*0%*
CA du Grand Avignon (Coga)	18	0	*0%*
Total	4 066	1 650	*41%*

72 % du patrimoine (2 921 logements) est concentré sur deux territoires de la Métropole Aix Marseille Provence :

- Territoire de Marseille-Provence : 1 280 logements,
- Territoire du Pays d'Aix : 1 657 logements.

Les 18 logements de la communauté d'agglomération du Grand Avignon (cf. ci-dessus) sont mis en vente, ils ne sont pas intégrés dans la CUS.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

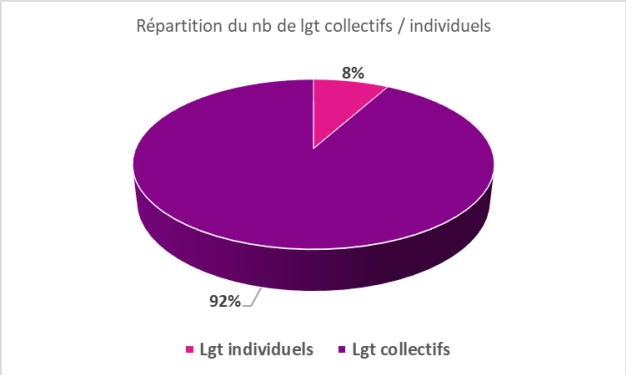
3- PATRIMOINE DE LOGIS MEDITERRANEE

L'annexe VI présente le patrimoine de Logis Méditerranée par ensemble immobilier.

Cette liste reprend par ensemble immobilier :

- Le nombre de logements qu'il comporte,
- La nature du ou des financements principaux dont il a bénéficié,
- L'appréciation de l'état de l'occupation sociale avec notamment :
    - Le % d'occupants par tranche de ressources,
    - Le % d'occupants par composition familiale,
- L'appréciation de l'état du service rendu (cf. définition ci-après).

Le patrimoine présente les principales caractéristiques suivantes :

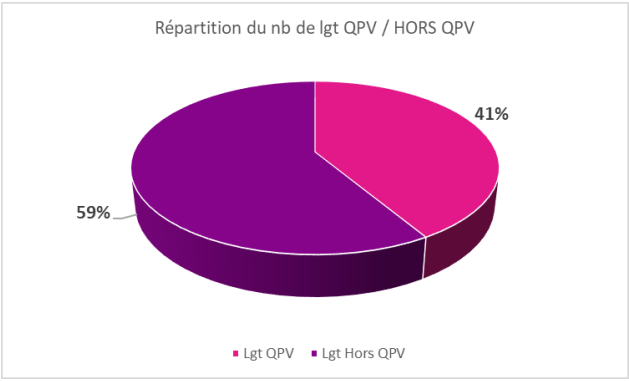


Le patrimoine est marqué par une forte proportion de logements collectifs (92 %).
361 logements sont individuels.
Les ensembles immobiliers sont de taille moyenne (47 logements en moyenne).

Seules 5 résidences ont plus de 100 logements (aucun ensemble immobilier de plus de 200 logements).

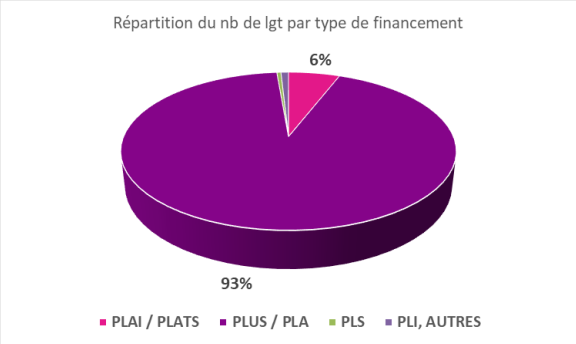
Une part importante du patrimoine est en QPV : 41 %, soit 20 résidences. Logis Méditerranée est présent en QPV sur les territoires suivants :

- Vitrolles, (14 résidences),
- Marseille 3ème arrondissement,
- Marseille 10ème arrondissement,
- Marseille 14ème arrondissement,
- Marseille 15ème arrondissement.



23 % du patrimoine est en copropriété. Le patrimoine en copropriété se concentre sur 20 résidences, en grande majorité sur Vitrolles.

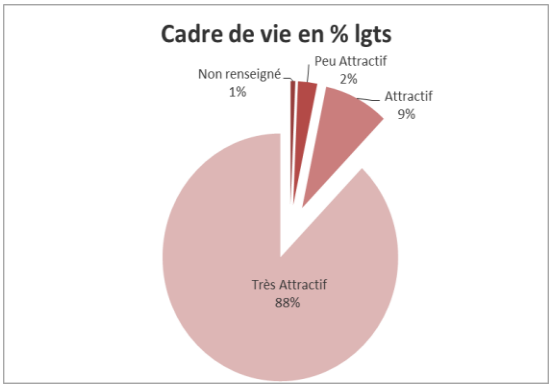
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020



Une très grande majorité du patrimoine (93 %) relève du financement PLUS/PLA.

Dans le cadre de son PSP, Logis Méditerranée évalue régulièrement le service rendu de son patrimoine grâce à une grille nationale définie par le Groupe. La qualification du service rendu du patrimoine est basée sur un système de cotation du parc intégrant l'analyse du cadre de vie, la conception du patrimoine, l'état du patrimoine et le fonctionnement des résidences.

Le patrimoine se caractérise par une forte attractivité : 88 % des logements sont en effet très attractifs ou attractifs (3 428 logements).



Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

VI- POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT

La production du Groupe 1001 Vies Habitat a été en moyenne de 2 055 logements familiaux par an entre 2014 et 2017 (livraisons). Ce développement correspond à une croissance du parc de l'ordre de 2,6 % en moyenne par an.
L'essentiel de la production (85 %) est de type PLUS (67 %) et PLAI (18 %).

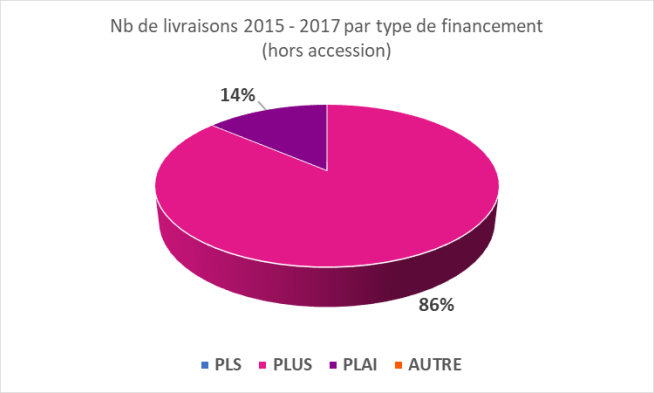
1- POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT

1) Etat des lieux

Logis Méditerranée s'est engagé depuis 2010 dans une double stratégie de développement ; par la production neuve et par des opérations d'acquisition-amélioration.
Pour Logis Méditerranée, les résultats sont les suivants sur la période 2015 – 2017 :

- Agréments : 762 logements,
- Livraisons : 376 logements,
- Acquisitions : 117 logements.

86 % de la production est financée en PLUS ; 14 % en PLAI



Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Des résidences remarquables livrées sur la période :

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

2) Orientations stratégiques

▶ Poursuivre et accentuer l'effort de production en visant un objectif de 250 logements par an sur la période de la CUS

Le développement se fait par une double stratégie sur la métropole Aix Marseille Provence (conformément à la carte de développement) :

- Logis Méditerranée souhaite maintenir son effort de développement et vise une production neuve minimale de 250 logements par an.
  Compte tenu du dimensionnement de nos équipes et des experts métiers, notre objectif est de limiter la VEFA à 40 % et d'atteindre une production propre de 60 %.
- Les opportunités d'acquisition-amélioration du parc conventionné et non conventionné à hauteur de 100 logements par an.

▶ Concentrer ce développement sur les territoires à fort enjeu en matière de logement

Dans la continuité de sa stratégie et en réponse aux besoins des territoires formulés dans les PLH (PLH métropolitain en cours d'élaboration, non exécutoire à ce jour), Logis Méditerranée concentre son développement sur la Métropole Aix Marseille Provence (représentant 90 % du département des Bouches-du-Rhône).

▶ Développer une large palette d'offres pour apporter une réponse globale aux collectivités

Logis Méditerranée est un opérateur global du logement en capacité d'accompagner les territoires grâce à une large palette d'offres : logements familiaux sociaux, logements adaptés (hébergements, logements temporaires, logements étudiants), logements intermédiaires, accession sociale, gestion de copropriétés, …
L'objectif est également de répondre aux demandes spécifiques des collectivités sur les besoins d'habitat adapté.

Compte tenu des ressources de la population demandeur de logements dans les Bouches-du-Rhône, Logis Méditerranée concentre sa production sur les logements financés à 60 % en PLUS, 30 % en PLAI et 10 % en PLS.

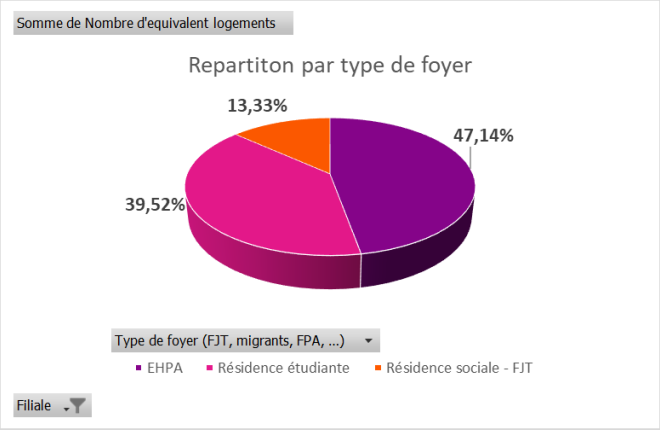
En complément, et pour répondre aux demandes des collectivités et des partenaires locaux, d'autres types de produits peuvent être développés ou proposés afin de faciliter le parcours résidentiel des occupants : PLS, LLI, accession à coûts maîtrisés, PSLA, résidence sociale. Le développement se fait par opportunité en réponse à la demande.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Afin de déterminer les besoins des collectivités et d'adapter notre offre de produits, nous travaillons également très en amont avec les services logements, à partir d'outils tels que le PLH et la carte de développement, ce qui nous permets de préciser les besoins.
Enfin, l'ensemble des produits spécifiques (usufruit social, PLS, LI et accession sociale) dont l'objet d'une étude approfondie du service marketing social du Groupe 1001 Vies Habitat.

Zoom sur le parc en logement adapté :

Le parc de résidences de Logis Méditerranée est aujourd'hui composé de 3 résidences, soit 159 logements foyers.



La gestion des résidences est confiée à des gestionnaires externes (La Mutualité et AAJT, enfin FAC Habitat dès juin 2019). Le choix du gestionnaire donne lieu à une procédure de consultation de Logis Méditerranée dès le montage de l'opération afin de s'assurer de la pérennité de la gestion.

Dans le cadre de son développement, le Groupe souhaite engager une politique forte d'amélioration de la gestion de ces résidences en nouant des partenariats innovants avec les grands opérateurs de ce secteur.

Villa Mercadier – Vitrolles – 55 logements

Foyer Jeunes Travailleurs

(Livraison octobre 2018)

Sens – Marseille 3ème – 83 logements et 1 loge

Résidence sociale étudiante

(Livraison juin 2019)

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Le développement global pour Logis Méditerranée se fait sur la base de la carte de développement et plus particulièrement sur le périmètre de la Métropole Aix-Marseille Provence où les zones tendues sont identifiées.

Restant au plus près des attentes des territoires, Logis Méditerranée apporte des réponses adaptées en termes de produits et de programmation.

L'ESH se positionne aussi comme un aménageur social en participant par l'offre nouvelle à des opérations de remodelage urbain et de recyclage foncier, participant ainsi à la construction de la ville de demain.

▶ Développer l'accession sociale

L'accession sociale est un levier permettant de dégager des ressources nécessaires au financement du développement et à la réhabilitation du patrimoine.

Le Groupe réalise depuis de nombreuses années des opérations d'accession sociale (100 logements en moyenne par an). Logis Méditerranée s'inscrit dans cette stratégie et vise ce nouveau développement de 25 logements par an en accession.

Au-delà de cette dimension économique, le développement de cette activité permet d'élargir notre offre de produits à destination des collectivités locales et d'accompagner les parcours résidentiels.

▶ Accroitre et diversifier notre production de « logements abordables »

Dans un environnement contraint économiquement et où les exigences de partenaires sont grandissantes en matière de qualité de produit, de performance énergétique, Logis Méditerranée a toujours veillé à innover dans ses projets de construction tout en cherchant à maitriser ses coûts de production.

Cette volonté politique se traduit très concrètement selon les axes suivants :

- La recherche systématique de modes constructifs durables et d'équipements les plus économes possibles afin de rechercher, au-delà des labels ou des certifications, une facture énergétique la plus faible possible pour les locataires,
- Une approche prédictive des charges locatives, dès la conception, pour orienter les choix techniques à l'aide d'un outil spécifiquement développé en interne,
- Un suivi des coûts de construction avec des démarches de progrès continue. Le développement d'une politique achat Groupe permettant de définir des prescriptions techniques communes et faire des économies d'échelle,

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

- Un engagement dans une démarche globale de design to cost permettant à terme une optimisation des dépenses et ainsi une meilleure affectation des ressources au bénéfice des locataires,
- Le développement de montage innovant comme par exemple :
    - La conception-réalisation, associant constructeur et architecte, pour réduire les délais de montage et conforter le bilan financier du programme de transformation des 78 logements de la résidence « La Cabucelle » (Marseille 15ème) suite à une opération d'acquisition. Ce projet intègre une démarche à la fois énergétique et de maquette BIM,

    - Un partenariat avec Euroméditerranée sur l'éco-quartier SMARTSEILLE pour la production d'une résidence intergénérationnelle COCOON'AGE de 94 logements, ayant une démarche énergétique (chauffage par boucle à eau de mer), et numérique. Cette résidence a la particularité de disposer de 60 logements locatifs sociaux et 34 logements en usufruit social.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

3) Engagements quantitatifs

Indicateur 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'Etat 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.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de N-3 à N-1	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année N+5
13- Bouches-du-Rhône	***Ensemble du département***	**PLAI**	188	198	423
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	418	406	856
		PLS	183	111	186
		% hors QPV	80%		
		% hors RU	94%		
13- Bouches-du-Rhône	***Métropole AMP***	**PLAI**	188	198	423
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	418	406	856
		PLS	183	111	186
		% hors QPV	80%		
		% hors RU	94%		

Pour rappel, les engagements ci-dessus n'intègrent pas la participation de Logis Méditerranée à l'effort du Groupe en matière d'acquisitions-améliorations, non quantifiés à ce jour et qui seront fonction des opportunités qui se présenteront à la société.

Indicateur PP-LF-1 : 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.

Numéro et nom du département	Référence : Logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de l'année N-3 à l'année N-1	Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
		De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année n+5
13- Bouches-du-Rhône	83	0	0

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Réserves liées au développement :

La répartition affichée constitue un objectif. Elle pourra varier (géographiquement notamment) en fonction des opportunités foncières et immobilières.

Les engagements prévus ci-dessus ont été définis sous réserve :

- De l'accord des communes d'implantation (notamment face à la concurrence entre organismes organisée par les collectivités),
- De la mobilisation des financements, emprunts et subventions auprès des différents partenaires (Etat, Collectivités, Action Logement, ...) et d'un maintien du régime fiscal des organismes HLM (TVA et TFPB),
- Des évolutions règlementaires, normes techniques relatives à la construction neuve, ...
- Des recours des associations de riverains, de défense de l'environnement ...

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

VII- POLITIQUE DE VENTE

1- POLITIQUE DE CESSION

1) Etat des lieux

La vente est incontournable aujourd'hui dans l'environnement économique actuel des bailleurs.
Logis Méditerranée s'est engagé depuis 2011 dans un plan de vente HLM en priorité aux locataires en place. Nous avons à ce jour 8 résidences mises en vente dans le cadre de la vente HLM.
Pour la période 2015 à 2018, Logis Méditerranée a vendu 69 logements (vente HLM) soit en moyenne 20 logements par an.
La vente HLM génère de la copropriété dont la gestion est assurée par Logis Méditerranée Syndic

2) Orientations stratégiques

- **Mettre en œuvre une politique de vente HLM de l'ordre de 15 logements par an**

La vente fait partie du parcours résidentiel, elle permet à certains locataires de s'ancrer dans la durée, dans la vie de leur commune et d'accéder à la propriété. C'est aussi, pour l'ESH, un levier important pour dégager les fonds propres nécessaires à la mise en œuvre de son projet développement.
Sur la période de la première période de la CUS, le Groupe 1001 Vies Habitat a mis en œuvre une organisation nationale de ce processus, lui permettant de structurer cette activité.

Sur la durée de la prochaine CUS, Logis Méditerranée envisage de poursuivre cette politique en visant un volume de vente de l'ordre de 15 logements par an, soit près de 0,4 % de son parc chaque année.

Les ventes s'accompagnent d'un dispositif permettant de sécuriser les accédants dans leurs parcours :

- Celui-ci s'applique aux accédants dont la situation personnelle se dégrade dans les cinq ans qui suivent l'achat du logement en raison d'un divorce, d'une invalidité, d'un décès ou d'une période de chômage supérieure à un an,
- Le Groupe propose de racheter le logement à un prix de rachat correspondant à 80 % du prix d'acquisition du logement. Sont éventuellement déduits de ce prix les frais nécessaires, le cas échéant, à la remise en état du logement ainsi que les frais liés à la procédure de rachat,
- Un relogement dans l'une de nos résidences en tant que locataire, selon les conditions de la réglementation.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

1001 Vies Habitat s'engage, par ailleurs, à se conformer aux règles d'information des locataires en cas de cession ou de fusion

La décision de céder aux occupants un patrimoine doit bien être considérée comme une opportunité pour les locataires, mais aussi pour la collectivité, comme pour les bailleurs.
Un logement vendu n'est pas démoli, il perdure pour la collectivité, en conservant souvent sa vocation sociale compte tenu du fait que les locataires acquéreurs se seraient a priori maintenus dans les lieux, tout en permettant d'augmenter l'offre de deux voire trois logements nouveaux supplémentaires en concertation avec la Ville.

Logis Méditerranée dispose d'une carte de syndic et prend donc en gestion les copropriétés issues de la vente HLM, permettant de sécuriser les premières années la transition de la gestion, pour les locataires devenus copropriétaires, vers le syndic.
Enfin, Logis Méditerranée s'est engagé à conserver la majorité sur les copropriétés déjà existantes afin de sécuriser leur équilibre financier.

Logis Méditerranée vise un objectif de vente de l'ordre de 15 logements par an sur la période de la CUS. Actuellement 412 logements sont mis en commercialisation.

3) Engagements quantitatifs

Indicateurs PP-4 : Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre de l'année N-1, parmi le parc total		Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé	
				De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Ensemble du département*	122	3%	2,70%	2,70%
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	122	3%	2,70%	2,70%

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4 : 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, le nombre de ventes réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré

Numéro et nom du département	Type de vente	Période de référence : Nombre de logements vendus de l'année N-3 à N-1	Prévisions en nombre et % de logements vendus	
			De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année N+5
13- Bouches-du-Rhône	Nombre de logements	47	45	90
	% de vente à des locataires du parc social	64%	60%	60%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	%	%	%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	%	%	%

Il est ici précisé qu'il n'est pas prévu de ventes au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes prévues au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré.

Réserves liées à la vente :

Le présent plan de mise en vente est établi sous réserve d'adaptations ultérieures au regard des dispositions à paraitre du décret d'application de la loi ELAN relatif à la CUS.
Il exprime le prévisionnel dont dispose la société au regard du contexte et des informations disponibles à date. En conséquence, il ne saurait constituer un engagement de mise en vente des logements qui y sont mentionnés.
De même, n'ayant pas vocation à être exhaustif, la société se réserve la faculté de procéder ultérieurement à la mise en vente de biens non visés dans les présentes. Dans cette hypothèse, ces opérations supplémentaires s'effectueront dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure d'autorisation préfectorale telle que prévue à l'article L.443-7 du CCH.

Les engagements prévus ci-dessus ont été définis sous réserve :

- De l'accord des communes concernées, le cas échéant, pour la mise en vente des résidences prévues au plan,
- De la non-imposition de nouvelles contraintes réglementaires pour rendre les logements sociaux éligibles à la vente HLM,
- De l'application volontariste par les services de l'Etat des textes visant à renforcer la vente HLM, notamment dans le cadre de la Loi ELAN, sans ajouter de contraintes spécifiques territoriales,
- De la capacité de l'organisme à reconstituer l'offre vendue,
- Des capacités financières des ménages.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

VIII- POLITIQUE PATRIMONIALE

Logis Méditerranée dispose d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) global reposant sur une approche commune à toutes les filiales.

Logis Méditerranée investit fortement sur l'entretien de son parc.

Le patrimoine du Groupe est globalement en bon état et attractif, reflet de la politique d'investissement volontariste réalisée par les filiales depuis de nombreuses années :

- 88 % du patrimoine est considéré comme « très attractif » (au regard de la présence de services de proximité, d'équipements, de dessertes en transport en commun...) et seul 6,2 % du patrimoine est classé « très peu attractif »,
- 88 % du patrimoine bénéficie d'une bonne conception (qualité architecturale, qualité des parties communes, ascenseur, contrôle d'accès, séparation jour/nuit, accessibilité, consommation énergétique, présence d'amiante ou de plomb...), en cohérence avec les périodes de construction. Seuls 31 résidences représentant 1 106 logements sont mal classées,
- Plus de 90 % du parc est qualifié en bon état.

1- ENTRETIEN DU PATRIMOINE

1) Etat des lieux

Nombre de réhabilitations énergétiques :

- 2015 : 350 logements,
- 2016 : 377 logements,
- 2017 : 383 logements.

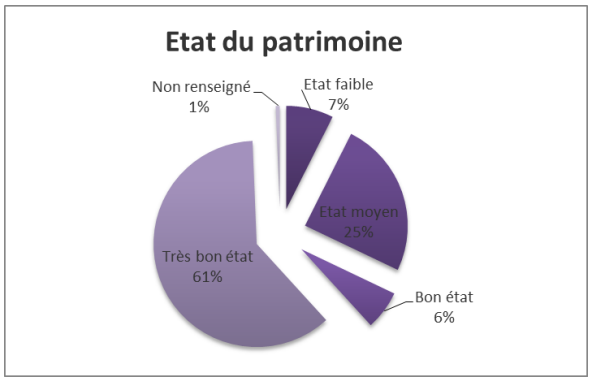
Nombre de réhabilitations classique (prêts Banque des Territoires) :

- 2015 : 50 logements,
- 2016 : 38 logements,
- 2017 : 162 logements.

Investissements 2015 – 2018 : 6,9 M€

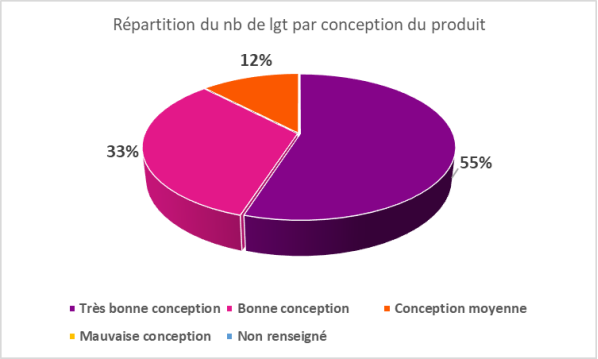
Le patrimoine de Logis Méditerranée est globalement en très bon état, reflet de la politique d'investissement volontariste réalisée depuis de nombreuses années :

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020



66 % du parc est en très bon ou bon état technique.

88 % du patrimoine bénéficie d'une très bonne ou bonne conception (qualité architecturale, qualité des parties communes, ascenseur, contrôle d'accès, séparation jour/nuit, accessibilité, consommation énergétique, présence d'amiante ou de plomb...), en cohérence avec les périodes de construction (âge moyen de 28 ans).



2) Orientations stratégiques

Logis Méditerranée maintiendra un investissement fort sur l'entretien de son parc et l'orientera suivant les grands axes suivants :

▶ Sécuriser la connaissance du patrimoine pour mieux investir

Logis Méditerranée souhaite :

- Finaliser dès 2019 les audits patrimoniaux initiés en 2018 afin de formaliser la même année la mise en place d'un Plan d'Entretien Prévisionnel (PEP) informatisé et partagé, se basant, entre autres, sur une connaissance fine de l'état du patrimoine bâti. Ce PEP devrait être opérationnel fin 2019 sur l'ensemble des Filiales du Groupe et permettra l'établissement de la programmation 2020 et des années suivantes,
- Continuer la démarche de digitalisation des informations patrimoniales via le BIM Gestion et le nouvel outil de GTP, dès 2019, afin de partager la connaissance des bâtiments en temps réel et faciliter l'analyse du patrimoine pour optimiser au mieux l'affectation de nos ressources.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

▶ Prioriser les résidences et les phasages d'intervention

Logis Méditerranée projette de procéder aux arbitrages suivants :

- Traiter prioritairement sur la durée de la CUS les bâtiments en mauvais état technique, non fléchés à la vente en bloc et en zone de développement 1,
- Pour tout investissement > 45 K€ au logement, confronter systématiquement les scénarios de réfection / rénovation / réhabilitation aux scénarios alternatifs (vente, valorisation...) à comparer notamment sous l'angle de la CAF,
- Etudier l'opportunité de vendre le patrimoine très peu rentable et/ou mal conçu, et en mauvais état situé hors zone de développement.

Compte tenu de l'état de son parc, Logis Méditerranée engagera sur la période de la CUS 2019 – 2024, 12 M€ d'investissement sur son parc (sous réserve de résidences pouvant être mis en vente en bloc), correspondant à :

- 70 % à des travaux de maintien technique (maintenance, amélioration de performance énergétique, accessibilité, …),
- 1 % à des travaux d'amélioration de la commercialité.

Dans le même temps Logis Méditerranée s'engagera dans la requalification de 4 ensembles immobiliers pour 56 logements (réhabilitations énergétiques et avec traitement acoustique).

Logis Méditerranée a signé un protocole de préfiguration identifiant une Opération d'Intérêt Régional dans le cadre de l'ANRU 2, pour 111 logements sur la commune de Vitrolles (dont 60 seraient démolis et le résiduel réhabilité).

Enfin, dans le cadre de notre mission de syndic et au vu de notre parc en copropriété Logis Méditerranée Syndic a fait procéder au vote des diagnostics techniques globaux qui donnent un état du patrimoine avec une programmation à court, moyen et long terme.

▶ Poursuivre les programmes de résidentialisation notamment sur le patrimoine connaissant des problématiques de sécurité

Ces résidentialisations visent à améliorer la sécurité des sites et la qualité de vie des résidents mais également en faciliter la gestion (extérieurs, accès sécurisés, fermeture, halls, locaux OM, espaces verts…).

Ce traitement se fera progressivement, le temps de faire face aux autres urgences techniques et à la baisse significative des dotations budgétaires. La priorisation sera donnée aux résidences les plus fragiles (squat, encombrants, incivilités, vandalisme, vacance et rotation importante...).
Les prestations seront simplifiées par rapport à celles réalisées précédemment, visant principalement la sécurisation des lieux.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

- **Engager une démarche d'innovation structurée autour du bâtiment connecté**

Les priorités seront données autour des thématiques du bâtiment connecté, du logement connecté, des équipements à intelligence artificielle, des véhicules électriques, des locaux partagés.
Le Groupe souhaite réserver chaque année une enveloppe permettant de tester des innovations technologiques ou des concepts de rupture avant tout déploiement partiel ou général.

Logis Méditerranée est déjà engagé aux côtés de EIFFAGE IMMOBILIER sur l'Eco quartier SMARTSEILLE qui propose des bâtiments connectés (94 logements livrés en mai 2019).

Il s'agit d'un village urbain connecté à la vie de demain. Ainsi, les logements disposent de services connectés via la tablette numérique. Nos locataires peuvent accéder à des services leur facilitant le quotidien ; e-services, e-conciergerie, réserver sa place de stationnement, gestion à distance de la sécurité de son logement, de ses équipements et bénéficier d'un coaching énergétique.
L'éco-quartier bénéficie de ses propres réseaux WIFI et internet à haut débit.

- **Continuer dans la mise en sécurité des halls et des parties communes (sûreté des personnes)**

Les interventions porteront sur le traitement des accès, halls d'entrée, interphones/vidéophones, portes palières... en prévoyant notamment un traitement priorisé en fonction des désordres et incivilités constatés et seront revues annuellement.

Le Groupe se dotera également d'une politique structurée en matière de vidéo-surveillance afin de programmer les investissements nécessaires et mettre en place des contrats d'entretien performants, au bénéfice de Logis Méditerranée.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

3) Engagements quantitatifs

Indicateur PP-3 : 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, par année.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Ensemble du département*	4048	1517	138	137	147	286	208	601
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	4048	1517	138	137	147	286	208	601

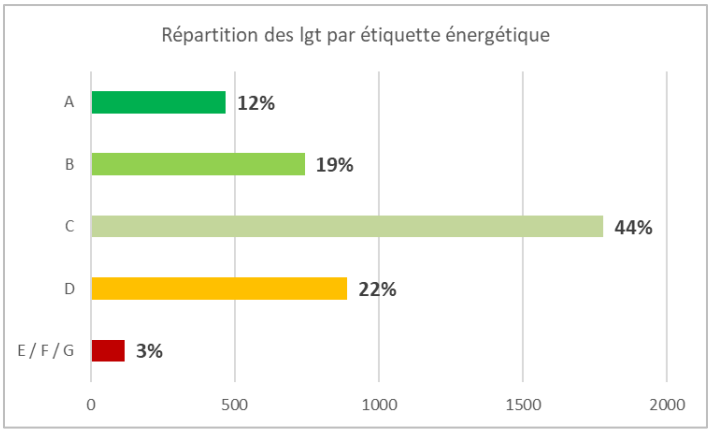
Indicateur PP-LF-3 : Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, par année

Numéro et nom du département	Références :		Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans					
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	159	33	0	0	0	0	0	0

2- PERFORMANCE ENERGETIQUE DU PARC

1) Etat des lieux

La performance énergétique du parc de Logis Méditerranée est très bonne. Au 31 décembre 2018, 97 % du parc est en étiquette A, B ou C et D. 117 logements sont classés en étiquette énergétique E, F et G



Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

120 logements sont classés en E et F. Ces logements sont en zone H3 et la majorité sont des résidences en copropriétés et chauffées électriquement.

78 d'entre eux vont faire l'objet d'une réhabilitation énergétique lourde dont l'objectif est d'atteindre l'étiquette A.

2) Orientations stratégiques

▶ Améliorer la performance thermique du parc

Dans le cadre de son PSP, Logis Méditerranée s'engage à maintenir le rythme de la rénovation énergétique de son parc en utilisant notamment les éco-prêts accordés par la Banque des Territoires et la mobilisation des fonds du CRET.

Cet engagement prendra la forme suivante sur la durée de la CUS :

- Maintenir dès 2019 une part significative de son budget sur des rénovations thermiques,
- Traiter l'ensemble des logements à étiquette E, F et G (hors logements en copropriété / hors étiquette électrique en chauffage électrique en zones H1/H2, hors logements diffus) restants d'ici à fin 2023,
- Engager la rénovation des logements étiquette D avec une programmation annuelle priorisée sur la base du niveau de charges.

Logis Méditerranée s'engage dans le traitement énergétique du patrimoine classé en étiquette D issu des acquisitions-améliorations qui représente 111 logements (travaux d'isolation thermique) et dans le traitement des résidences classées en E pour 91 logements (toujours issues des acquisitions en bloc).

Dans ses orientations, il vise le traitement prioritaire des résidences ayant pour la plupart plus de 40 ans, dont le mode de chauffage est électrique. Ces résidences feront l'objet d'un audit énergétique avant et après travaux pour valoriser le gain énergétique et une diminution des charges.
Dans le cadre de ces réhabilitations à volet énergétique nous accompagnons les locataires pour lutter contre la précarité énergétique avec un prestataire spécialisé.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

- **Accompagner les locataires dans la transition énergétique pour permettre la réalisation concrète des économies d'énergie**

Nous avons la conviction qu'au-delà de la dimension technique, la concrétisation des améliorations énergétiques nécessite l'appropriation par les locataires des équipements et une modification des comportements.

Pour accompagner les locataires dans cette transformation, Logis Méditerranée met en œuvre de nombreuses actions de sensibilisation : appartements pédagogiques avec l'appui des fournisseurs d'énergie, plaquette de sensibilisation, rencontres, formations des collaborateurs pas des maitres d'œuvre spécialisés.

Logis Méditerranée mène les actions suivantes :

- Dans le cadre des réhabilitations avec l'accompagnement des locataires et du personnel de proximité pour lutter contre la précarité énergétique, par la mise en place d'ateliers pédagogiques… animés par un prestataire spécialisé (résidences « La Frescoule » et « Les Terrasses de la Cabucelle »). Ainsi nous mettons à disposition dans le cadre de l'opération une équipe dédiée à l'accompagnement énergétique,
- S'inscrire dans la démarche de formation en ligne de l'USH pour répondre aux enjeux de la transition énergétique « MOOC » qui s'adresse à tous les métiers du logement social,
- Partenariat non contractuel avec le CPIE, sur le patrimoine de Vitrolles, pour accompagner les collaborateurs et les locataires aux bons comportements en termes d'économie d'énergie.

3) Engagements quantitatifs

Indicateurs PP-2 : Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Ensemble du département*	18	13	0	5	0	0	0	0
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	18	13	0	5	0	0	0	0

Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Numéro et nom du département	Références :	Prévisions en nombre, cumulés à 3 et 6 ans					
	Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	13	133	73	0	0	136	314

Répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques, lors de l'année n-1							Prévision de la totalité du parc de la répartition par étiquettes énergétiques, année n-5						
A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
532	581	1849	981	100	5	0	532	1109	1818	567	21	0	0

Indicateurs PP-LF-2 : Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année.

Numéro et nom du département	Références :		Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans					
	Logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Logements équivalents F, G rénovés, passés A, B, C, D ou E au cours de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année n+2	Année n+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	0	0	0	0	0	0	0	0

Les engagements prévus ci-dessus ont été définis sous réserve :

- Des causes exogènes à l'organisme,
- Des évolutions règlementaires,
- De la mobilisation et de l'évolution des financements,
- Des acquisitions à venir.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

3- L'ENGAGEMENT ENTIER DANS LA REUSSITE DES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE CADRE DE L'ANRU

1) Etat des lieux

Le Groupe 1001 Vies Habitat s'est fortement investi dans les opérations de renouvellement urbain du 1er programme financé par l'ANRU.

Dans cette dynamique Logis Méditerranée engage une opération d'intérêt régional dans le cadre du NPNRU 2, sous gouvernance métropolitaine :

- La résidence « Prévert » à Vitrolles (111 logements), résidence en copropriété présentant des désordres fonctionnels, techniques et d'usage.

De plus, Logis Méditerranée a été un partenaire du NPNRU 1 sur la Ville de Marseille en assurant la reconstitution de l'offre pour d'autres bailleurs sur une part de logements dans deux opérations, à savoir « Le Théâtre » (Marseille 3ème) et « Patio Massilia » (Marseille 14ème), livrés respectivement en 2012 et 2015

2) Orientations stratégiques

- **S'engager pleinement dans la réussite des opérations de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU**

La stratégie du Groupe sur le 2ème programme national s'inscrit dans la continuité des efforts déjà engagés pour transformer les grands quartiers d'habitat social, démontrer à nos partenaires et aux élus que le Groupe est un partenaire innovant avec notamment le besoin de monter cette opération sur la base de partenariats généraux ; promoteurs, aménageurs…

Logis Méditerranée est ainsi engagé dans un programme de rénovation urbaine sur le Territoire du Pays d'Aix dans le centre urbain de Vitrolles. Le protocole de préfiguration a été signé en décembre 2017.

Un scénario est prévu en termes de démolitions et de réhabilitations mais aucune donnée chiffrée ne peut être mentionnée à ce jour. La cible étant de signer une convention avec l'ANRU, sur le deuxième semestre 2019.

Plus globalement, Logis Méditerranée reste partenaire du NPNRU2 Métropolitain, par le travail effectué avec la plateforme de relogement, mais également en assurant une reconstitution de l'offre auprès d'autres bailleurs sociaux.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

4- DEVELOPPER LE MIEUX VIVRE ENSEMBLE ET LA MIXITE

1) Etat des lieux

L'accessibilité et l'adaptation de l'habitat constituent un enjeu patrimonial important, afin que le logement et son environnement ne soient pas un obstacle supplémentaire pour les personnes en perte de mobilité ou en situation de handicap.

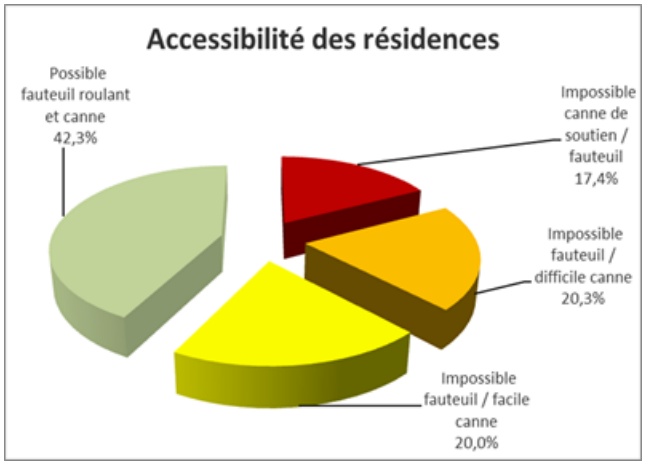
On distingue d'une part les travaux permettant de faciliter l'accès à l'immeuble et aux parties communes, et d'autre part, les travaux d'adaptation dans les parties privatives.

Accessibilité (Accès aux résidences)

Rendre accessible une résidence nécessite d'étudier le parcours depuis l'entrée dans l'enceinte du groupe immobilier jusqu'à l'ouverture de sa porte palière. De la rue jusqu'à l'entrée du logement, quel que soit le problème de mobilité des résidents, une équipe technique établit un état des lieux des voiries, des espaces extérieurs, des parties communes. Sur cette base, les professionnels donnent des indications suivies par les maîtres d'œuvre ou intégrées dans les plans de réhabilitation ou d'entretien du patrimoine. Le bailleur peut engager, suite à ces préconisations, des travaux spécifiques concernant la mise en place de rampe, l'ouverture automatique des portes des halls, le changement des poignets des halls d'immeuble, la mise à hauteur des badges d'accès, la pose de sols antidérapants, une reconfiguration des éclairages…

42 % des logements de Logis Méditerranée sont dans des résidences accessibles soit 32 résidences.

Logis Méditerranée dispose d'un patrimoine accessible à hauteur de 42 % qui résulte à la fois de sa politique menée dans les grandes opérations de requalification, dans la conception des résidences neuves et dans son engagement avec l'association régionale Handitoît.



Le pourcentage des logements non accessibles en fauteuil restera constant puisqu'il s'agit de résidences sans ascenseur et/ou avec des rez-de-chaussée occupés par des commerces.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Adaptabilité (Travaux d'adaptation des logements)

En adaptant certains logements, Logis Méditerranée permet à ses locataires âgés ou handicapés, de se maintenir à domicile le plus longtemps possible, soit dans leur lieu de vie actuel, auquel ils sont souvent très attachés, soit dans un autre logement adaptable.

2) Orientations stratégiques

- **Développer l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite**

Pendant la période de la CUS, Logis Méditerranée développera une politique volontariste pour favoriser l'accessibilité du patrimoine.

Ainsi, chaque filiale poursuivra les actions prévues à l'ADAP (Agendas D'Accessibilité Programmée) :

- Programmer prioritairement, au moyen d'une enveloppe annuelle sanctuarisée, des interventions sur les résidences non-accessibles mais équipées d'ascenseurs et abritant une population importante de seniors,
- Réserver une enveloppe annuelle pour basculer une partie du parc en logements « accessibles » et ce à partir de 2021 et jusqu'à 2030.

Logis Méditerranée, prévoit systématiquement cette démarche :

- D'une part dans le cadre des opérations de requalifications urbaines et réhabilitations soit une enveloppe estimée à 2 000 €/logt. A ce jour, 68 logements du parc ont pu bénéficier de ces aménagements.

Ainsi, Logis Méditerranée intègre une démarche accessibilité suite aux diagnostics préalables qui permettent d'intervenir sur l'accessibilité des bâtiments et de certains logements en fonction des besoins identifiés.

Logis Méditerranée est intervenu en 2014 sur la résidence « Le Vulcain » à Marseille 1er, pour l'accessibilité aux parties communes pour un coût global de 95 K€, mais également dans le cadre d'une opération de requalification urbaine sur la résidence « La Frescoule » (162 logements) à Vitrolles (2015/2017) pour l'accessibilité de la résidence (parties communes et commerces) et l'adaptation de logements, soit 20 % de la résidence, pour un coût total de 316 K€.

Logis Méditerranée a programmé d'intervenir sur trois résidences sur la période, qui feront l'objet de requalification urbaine « lourde »:

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

- « Les Terrasses de la Cabucelle » à Marseille,
- « Eugène Pottier » à Marseille,
- « Prévert » à Vitrolles.

Un travail partenarial est réalisé avec la Conseillère en Economie Sociale et Familiale, qui au fil de l'eau identifie les besoins des occupants pour adapter les logements ou proposer des mutations, mais également mobiliser les partenaires indispensables à l'accompagnement.

- D'autre part, dans le cadre de l'offre nouvelle, avec le partenariat actif depuis 2011 avec l'association Régionale Handitoit.

Ainsi, très en amont de l'opération, nous identifions les besoins avec la collectivité et l'association pour intégrer des logements accessibles et adaptables, dans le cadre des projets.

Ainsi, depuis 2011, nous avons réalisé 30 logements.

3) Engagements quantitatifs

Indicateurs SR-1 : Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.

Les travaux sont effectués lors de futures réhabilitations lourdes ou de demandes et besoins particuliers identifiés. Ainsi sur la réhabilitation des Terrasses de la Cabucelle à Marseille, 17 logements sur 78 ont été recensés pour être rendus accessibles.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année N-1		Engagements annuels, en %					
				Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Ensemble du département*	1811	45%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	1811	45%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

Réserves liées à l'accessibilité :

Les engagements prévus ci-dessus ont été définis sous réserve :

- Mobilisation des financements, emprunts et subventions de l'ensemble des partenaires (Etat, 1 %, CDC, collectivités locales) pour le financement des réhabilitations et des travaux d'accessibilité,
- Capacité de la filière BTP à répondre à la demande pour les travaux d'accessibilité,
- Conditions de dégrèvement TFPB pour les travaux d'accessibilité,
- Stabilité suffisante des normes et réglementations,
- Accord des locataires sur les augmentations de loyers.

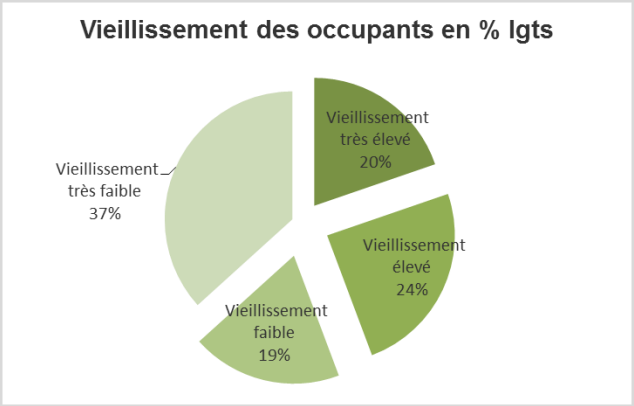
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

IX- POLITIQUE EN MATIERE DE GESTION SOCIALE

Le parc social est particulièrement concerné par la concentration de locataires très modestes et surtout de plus en plus vulnérables. Selon les enquêtes Nationales Logement de l'INSEE, près d'un tiers des ménages du parc HLM, soit 1,2 million de ménages, vit sous le seuil de pauvreté. Au début des années 1980, ils étaient moins de 20 % dans ce cas. Cette paupérisation est le résultat d'un double mouvement ; le départ des locataires les plus solvables et l'arrivée de ménages ayant des ressources plus faibles que la moyenne des occupants.

1) Etat des lieux

Caractéristiques de l'occupation sociale de Logis Méditerranée

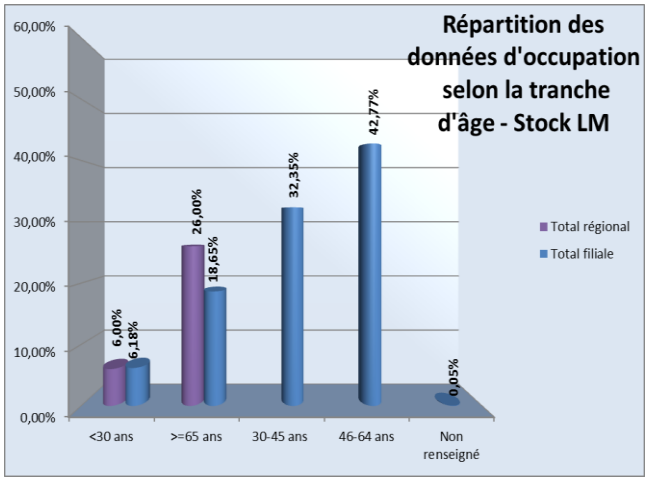


56 % des occupants sont considérés avec un vieillissement faible à très faible.

L'ESH s'est engagée dans des dispositifs d'accompagnement intergénérationnel de type « Chers Voisins » et « Cocoon'Ages » afin de permettre un maintien à domicile.

Sur l'ensemble du parc immobilier :

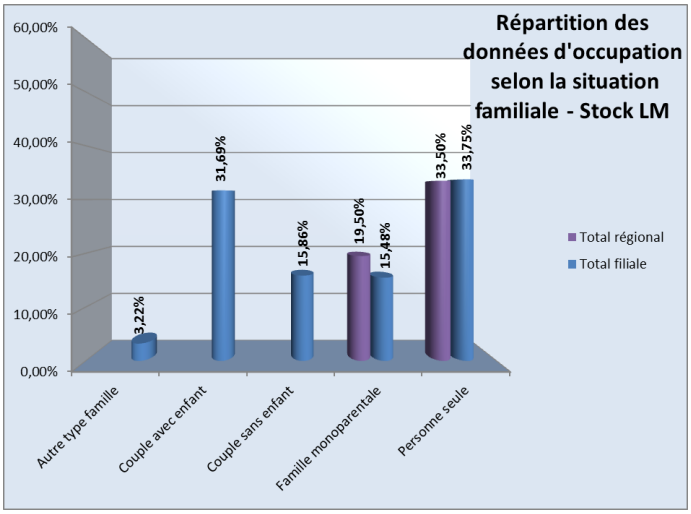
- 6 % des titulaires ont moins de 30 ans
  - *Moyenne régionale : 6 %*
  - *Moyenne nationale : 9 %*
- 19 % des titulaires ont 65 ans et +
  - *Moyenne régionale : 26 %*
  - *Moyenne nationale : 22,4 %*



Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Sur l'ensemble du parc immobilier :

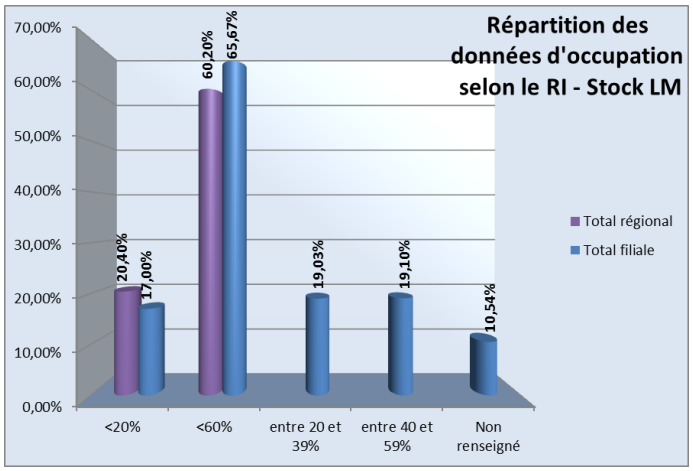
- 34 % de personnes isolées
  - *Moyenne régionale : 33, 5%*
    Moyenne nationale : 38 %
- 15,5 % de familles monoparentales
  - *Moyenne régionale : 19,5 %*
    Moyenne nationale : 20 %



Au-delà de la précarité économique, les analyses du peuplement du parc social mettent fortement en évidence l'évolution de la composition des ménages, qui se traduit par un facteur de vulnérabilité sociale : importance des familles monoparentales, poids croissant des isolés, vieillissement et phénomènes de dépendance.

Sur l'ensemble du parc immobilier :

- 65,7 % des titulaires ont un RI<60 % des plafonds
  - *Moyenne régionale : 60,2 %*
    Moyenne nationale : 60,3 %
- 17 % des titulaires ont un RI<20 % des plafonds
  - *Moyenne régionale : 20,4 %*
    Moyenne nationale : 25,8 %



Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Zoom sur les attributions au 1er quartile hors QPV

***** *attributions effectuées sur la période mi-juillet à fin décembre 2018*

Filiale/EPCI	Nb attributions	Nb attrib ménages sous Q1	Taux attrib sous Q1
LM	**127**	**9**	**7,1%**
Territoire de Marseille-Provence (Ex MPM)	28		0,0%
Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	39	1	2,6%
Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (Ex CAPAE)	29	6	20,7%
Territoire du Pays de Martigues (Ex CAPM)	10	1	10,0%
Territoire du Pays Salonais (Ex Agglopole Provence)	10		0,0%
Territoire Istres-Ouest-Provence	11	1	9,1%

L'ensemble de ces phénomènes impacte fortement le vie collective des ensembles immobiliers, exigeant de Logis Méditerranée de déployer au sein de certains territoires un traitement spécifique de l'urgence sociale, une coordination plus réfléchie des parcours d'insertion ainsi que l'accompagnement vers et dans le logement plus distinctif à l'égard des personnes vulnérables, la participation des citoyens à la vie publique et la vie associative ou le développement d'actions collectives pérennes, articulées autour du vivre ensemble.

L'engagement social s'articule autour de cet axe structurant : **BATIR L'AVENIR**
Il se traduira dans les faits par un corpus de politiques et de nouveaux process, permettant de positionner le Groupe 1001 Vies Habitat et sa filiale locale Logis Méditerranée en tant que bâtisseur d'avenir.

L'ambition recherchée est de renforcer l'attractivité des territoires, en augmentant la qualité du cadre de vie en favorisant la capacité d'action des résidents, en instillant un savoir vivre, un plaisir à partager qui se tisse dans les lieux de rencontre, au travers d'animations et d'évènements culturels, sportifs ou de loisirs. C'est donc précisément par le biais des politiques dédiées à la culture, à la jeunesse, aux seniors, à la mixité, à la diversité, à la gestion des espaces publics, à la propreté, que Logis Méditerranée pourra élaborer des projets visant à poser les bases d'un « mieux vivre ensemble ».

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

2) Orientations stratégiques

▶ Accompagner les parcours résidentiels en développant une politique d'échange de logements pour favoriser les mutations internes et répondre aux attentes des familles

Logis Méditerranée dispose d'une Conseillère en Economie Sociale et Familiale, dont le rôle est de :

- Recenser et identifier les besoins en mutation des locataires pour des raisons de dettes locatives, d'isolement ou d'accessibilité,
- Proposer des logements plus adaptés, avec le soutien des collectivités et de nos partenaires institutionnels.

▶ Mettre en œuvre une politique en faveur des personnes âgées et handicapées et en situation de handicap

Les études prospectives prévoient un vieillissement graduel de la population (source Credoc) :

- Le nombre des 75 ans ou plus passerait à 13,5 % de la population en 2060, contre 9,3 % en 2020 ; cela représenterait environ 11 millions en 2035,
- Le volume des 85 ans ou plus serait de plus de 5,4 millions en 2035, soit 4 fois plus qu'aujourd'hui,
- 35 % des plus de 65 ans seront logés dans le parc social en 2035 (22 % aujourd'hui).

Une telle évolution de la société aura des conséquences variées et complexes sur le fonctionnement et la manière dont sont organisés nos territoires (politiques territoriales/urbaines), sur les modes d'habiter et d'habitats, de mobiliers urbains, de services, de réseaux de solidarité, de transports/gestion des flux et des mobilités…

Pour répondre aux besoins des aînés et au manque de places en résidences, à la pénurie des maisons de retraite et au coût de la dépendance, le maintien à domicile apparaît comme la solution prédominante. Toutefois, ce maintien nécessite des conditions d'habitats spécifiques et une aide à la personne. Il implique de faire émerger de nouveaux services, de nouveaux réseaux.

Pour faire face aux enjeux énoncés, Logis Méditerranée expérimente deux modèles innovants d'accompagnement social au service du maintien à domicile des seniors :

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

- ***« Chers Voisins » (98 logements à Roquevaire)*,**

« Chers Voisins » est un dispositif d'habitat intergénérationnel solidaire à destination du logement social porté par une association du même nom.

« Chers Voisins » Roquevaire – premier projet « Chers Voisins » en Provence Alpes Côte d'Azur – a été lancé en septembre 2016. Depuis mars 2017, la Gestionnaire-Animatrice à Roquevaire, accompagne les habitants de trois résidences, « Le Hameau Druet », « Les Messugues », et « Les Berges de l'Huveaune » (98 logements) pour développer la solidarité de voisinage et la convivialité.

Les habitants s'impliquent autour de plusieurs clubs d'activités, dont ils sont eux-mêmes référents : festivités, couture, football, ou encore arts créatifs.

Club couture à la loge

Animations enfance

La Maison des Projets : vue sur l'Huveaune

Les animations sont facilitées par la Maison des Projets, un lieu de vie et de partage en rez-de-chaussée d'une résidence de Logis Méditerranée.

Chers Voisins®, concept d'habitat intergénérationnel solidaire dans le logement social : un accompagnement de proximité incarné par un Gestionnaire - Animateur, une charte du Vivre-Ensemble, des clubs d'activités et d'entraide à l'initiative des habitants et la baisse des charges locatives grâce à un accord collectif. Depuis 2012, le Groupe 10001 Vies Habitat fait confiance à Récipro- Cité pour accompagner près de 1500 logements.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

- ***« Cocoon'Âges » (94 logements à Marseille) au sein de l'éco-quartier Smartseille,*** *avec l'implantation d'une résidence intergénérationnelle*

« Cocoon'Ages » est un concept d'habitat associant mixité sociale et intergénérationnelle dans une architecture adaptée, complété d'une offre de service-animation.

Logis Méditerranée s'associe à Récipro-Cité et à Eiffage Immobilier pour implanter, sur le projet Euroméditerranée 2, une résidence intergénérationnelle alliant les concepts Cocoon'Ages® et Chers Voisins®.

Celle-ci, dont la livraison est réalisée depuis mai 2019, compte 94 logements, une Maison des Projets et une grande terrasse partagée, pour la convivialité, les animations et le jardinage collectif. Les appartements sont conçus selon un cahier des charges permettant une adaptation à tout âge de la vie (accessibilité, douches, seuils), et sont non-discriminants.

Comme pour Roquevaire, un Gestionnaire-Animateur, mis en place par Récipro-Cité, ira à la rencontre de tous les locataires et leur proposera un accompagnement pour développer des projets de voisinage actifs et solidaires en fonction de leurs besoins et de leurs envies.

Cocoon'Ages®, concept d'habitat associant mixité sociale et intergénérationnelle dans une architecture adaptée, complété d'une offre de service-animation. Ce dispositif, initié par un partenariat avec un acteur de référence de la construction-promotion, le groupe Eiffage Immobilier, est aujourd'hui développé sur une trentaine de projets dans toute la France, dont 8 en cours d'instruction.

Dans le courant de la CUS, le Groupe et ses filiales développeront une politique volontariste pour ***favoriser l'adaptation des logements aux enjeux de l'accessibilité :***

- En 2018, nous avons programmé prioritairement, dans la limite de l'enveloppe définie, des interventions sur les résidences non-accessibles mais équipées d'ascenseurs et/ou abritant une population importante de seniors,
- Réserver une enveloppe pour basculer une partie du parc en logements « accessibles » et ce à partir de 2019 et jusqu'à 2026.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

▶ Renforcer notre gestion sociale de proximité et développer les dispositifs innovants

✓ Au cœur des dynamiques territoriales complexes, Logis Méditerranée doit être en capacité de fédérer de nombreux acteurs pour co-construire les projets les plus en phase avec les besoins sociétaux émergents,

- Faire émerger des grands partenariats nationaux, les décliner localement et travailler en étroite collaboration avec ces structures pour accompagner les personnes en situation de vulnérabilité sociale, économique, familiale… et lever les freins à leur insertion,
- Par le biais de ces partenariats, nous formaliserons des collaborations pérennes nous permettant de décliner au niveau des territoires des politiques et process liés au logement d'abord ainsi qu'à l'accueil et l'accompagnement des publics fragilisés,
- L'occupation sociale et les attributions sont d'ores et déjà marquées par un effort important à destination des plus démunis et aux publics prioritaires. Dans le cadre de la CUS, Logis Méditerranée réaffirme son souhait de contribuer aux efforts à destination des plus démunis en s'inscrivant dans les objectifs territoriaux d'accueil des publics prioritaires (DALO, sortant CHRS, 1er quartile des demandeurs les plus modestes…),
- La mise en œuvre de ces objectifs se traduit par un accompagnement social personnalisé par des gestionnaires sociaux spécialisés et agréés par les pouvoirs publics (Cohalia, Aurore, Emmaüs Solidarité, …). Concrètement, tous les ménages du contingent des Préfets bénéficient de ces mesures AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement),
- Développer les partenariats avec les SIAO lorsqu'ils existent sur les territoires.

Sur le territoire Logis Méditerranée est partenaire du projet « Papa Boom » porté par l'association « Et les Pères ! » :

Le dispositif « Et les Pères !»

Le projet « Papa Boom » porté par l'association « Et les Pères ! » est motivé sur Vitrolles comme sur les autres sites de Marseille, par l'absence constatée des pères dans la vie sociale en général, comme par la nécessité de valoriser leur rôle éducatif ou de les conduire à s'impliquer dans la vie de quartier.
Six bailleurs se sont associés à ce projet.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Voici les trois objectifs principaux de ce projet :

- Sensibiliser les acteurs professionnels de ces sites ainsi que leurs habitants, notamment les papas, sur l'enjeu et la possibilité d'engager des actions faisant place aux pères,
- Développer les compétences de ces acteurs par une formation-action leur permettant d'apprendre à mieux faire place aux pères, avec mise en application des apprentissages dans des actions opérationnelles auprès des pères sur chaque site, au fur et à mesure de la formation,
- Pérenniser et essaimer ce type de démarches par une capitalisation méthodologique d'une part et d'autre part en formalisant les enseignements à en tirer pour favoriser l'approfondissement sur les mêmes sites et le lancement sur d'autres sites.

Ce projet s'inscrit sur une période de 3 ans (2017-2019).

- ✓ Poursuivre nos efforts à destination des plus modestes en veillant aux équilibres de gestion et de peuplement de nos résidences.

Pour s'assurer que ces politiques maintiennent les équilibres sociaux, Logis Méditerranée a mis en place des tableaux de bord de veille d'occupation sociale à l'échelle de chaque résidence ce qui permet de sensibiliser toutes les parties prenantes de l'attribution (réservataires, bailleur et association de locataires).

Logis Méditerranée va par ailleurs se doter d'un observatoire social afin d'outiller les gestionnaires de proximité dans la mise en œuvre des politiques de mixité sociale

▸ Développer des dispositifs de prévention et d'accompagnement à destination des publics vulnérables

Nos équipes de gestion de proximité et d'accompagnement social relèvent que de nombreux locataires souffrent de pathologies qui se traduisent dans de nombreux cas par des troubles de jouissance exacerbés, ce qui mobilise notre filière sociale avec le soutien de partenaires locaux.

Au niveau du territoire, Logis Méditerranée développe des collaborations avec des partenaires associatifs, par exemple H.A.S. (Habitat Altenatif Social), Handitoit, Adapp 13, l'AVES (Association Vitrollaise pour l'Entraide Sociale), l'A.A.J.T. et le SIAO.

Avec l'accompagnement des équipes de ces associations, nous logeons des personnes en situation de précarité avancée.

Logis Méditerranée joue également un rôle prépondérant dans la mise en place de la Plateforme Territoriale du Pays d'Aix en étant un membre actif de ce projet.

Enfin, nous sommes évidemment inscrits dans le processus de relogement, suite au sinistre de la rue d'Aubagne, et certains des ménages que nous avons relogés s'orientent vers un glissement de bail.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

► Renforcer la capacité d'agir des habitants

La capacité d'action des citoyens dépend dans une large mesure des dispositifs politiques et institutionnels. Or, en l'absence de ces dispositifs, les individus – en particulier les plus vulnérables – ne peuvent assumer pleinement la responsabilité de prendre leur vie en main. Investir dans une société cohésive suppose aussi de mettre en place des politiques qui reconnaissent et valorisent la capacité de chacun à améliorer la qualité de la vie pour tous. Tous les membres de la société ont des compétences et des valeurs qui peuvent contribuer à la cohésion sociale, y compris les plus pauvres. Une culture de reconnaissance mutuelle pourrait devenir un outil de mobilisation et de satisfaction qui donne un sens à la vie de chacun, et en particulier aux personnes qui sont isolées et socialement inactives.

Une approche basée sur la responsabilité partagée, l'implication de l'ensemble des parties prenantes dans la mise en œuvre des politiques de développement social urbain est fondamentale. Pour relever ces principaux défis, 3 pistes seront convoquées :

- valoriser et consolider les pratiques associatives,
- faire émerger des actions –individuelles et/ou collectives – innovantes,
- s'alimenter des compétences et des savoirs des universitaires, des laboratoires de recherche, des grandes écoles.

Développer de manière proactive la concertation avec les locataires dans le cadre des plans de concertation signés. *(Cf. Annexe X : Plan de Concertation Locative signé le et bilan de la concertation locative)*

Un Plan de Concertation Locative a été signé avec les représentants des locataires. Ce plan de concertation témoigne de la volonté de Logis Méditerranée d'entretenir avec les associations des relations constructives et partenariales sur l'ensemble des activités de gestion locative et d'entretien du patrimoine.

Dans un contexte de transformation des modes de relations partenariales, Logis Méditerranée souhaite renforcer les relations avec les représentants de locataires sur la durée de la CUS. Cela doit se traduire par :

- Des rencontres régulières à tous les niveaux de notre organisation : en proximité, sur les territoires et au sein de nos instances de gouvernance,
- Des modalités de concertation renouvelées, notamment sur les grands projets d'amélioration et d'entretien de nos résidences,
- Une meilleure prise en compte de l'expérience d'usage des locataires au quotidien,
- Une volonté de signer des accords de partenariat avec les locataires.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

▶ Promouvoir la citoyenneté et la jeunesse

En soutenant les familles et la parentalité, on encourage l'acquisition et l'expérimentation de la cohésion sociale. C'est également au sein de ces cellules que se construit la confiance en l'avenir et que se préparent des projets de vie. Les enfants, responsabilisés et conscients de leurs droits, doivent pouvoir se développer dans un environnement sain, ***citoyen*.**

A cet effet, une des actions pivots sera de développer une ***nouvelle manière de concevoir la citoyenneté*** en encourageant notamment les actions visant à l'épanouissement personnel et collectif au sein de son environnement résidentiel. Dans son acception moderne, la citoyenneté contemporaine fait référence aux valeurs fondamentales que sont la démocratie, la liberté, la tolérance, la laïcité. Elle se veut active, vigilante, soucieuse du respect des Droits de l'Homme et de la solidarité.

Investir dans une politique articulée autour de la ***jeunesse***, sera une priorité. Le Groupe, dans son ensemble, doit les aider à s'épanouir dans la « Cité », en les accompagnant dans leur trajectoire de vie, en proposant des services spécifiques et ciblés et en leur garantissant un maintien dans les lieux (prévenir les expulsions). Pour la jeunesse, bâtir un avenir sûr passe également par :

- La promotion et le développement de réseaux de solidarité dans une perspective de qualité des liens ;
- L'accompagnement de structures dédiées à la création d'emplois, le développement systématique ***des clauses d'insertion dans le cadre des opérations ANRU et des réhabilitations lourdes,*** l'accompagnement des diplômés et non diplômés dans leurs projets d'avenir, en encourageant l'esprit d'entreprise et d'entreprendre.

3) Engagements quantitatifs

Indicateur PS-1 : Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1,

Parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.

Numéro et nom du département	EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
			Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Indicateur PS-2 : 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 déclinées 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 des attributions, par année.

Attention : cet indicateur porte uniquement sur les attributions de logements non réservés ou « rendus pour un tour ».

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Ensemble du département*	25% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	%	%	%	%	%	%
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	25% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	%	%	%	%	%	%

Indicateur PS-3 : 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.

Attention : cet indicateur porte uniquement sur les attributions de logements non réservés ou « rendus pour un tour ».

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de l'année N-3 à N-1, parmi le nombre total des attributions	Engagements annuels, en %					
				Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Ensemble du département*	% total	8%	10%	12%	15%	18%	21%	25%
		% hors QPV	5%	8%	12%	15%	18%	21%	25%
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	% total	8%	10%	12%	15%	18%	21%	25%
		% hors QPV	5%	8%	12%	15%	18%	21%	25%

Réserves liées à la gestion sociale :

Les engagements prévus ci-dessus ont été définis sous réserve :

- Volonté des réservataires à faciliter les mutations entre contingents,
- Absence de nouvelles injonctions réglementaires qui viendraient accroître ou créer de nouvelles obligations en matière d'accueil de ménages cibles,
- Des engagements territoriaux négociés dans le cadre des CIA,
- Mobilisation des réservataires pour désigner des publics prioritaires, ménages DALO, ménages aux ressources du 1er quartile,
- Niveau de refus des propositions par les candidats stable.

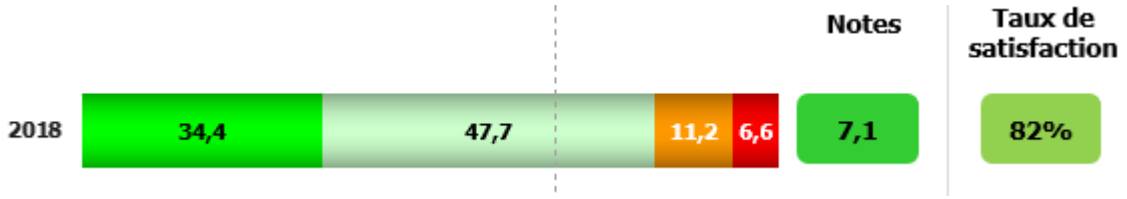
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

X- POLITIQUE DE QUALITE DE SERVICE RENDU

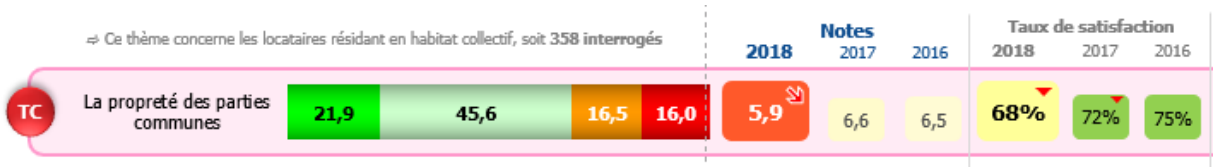
1) Etat des lieux

Résultats de l'enquête de satisfaction de Logis Méditerranée

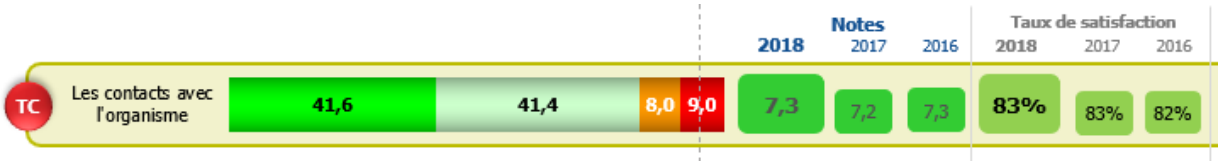
- Satisfaction globale



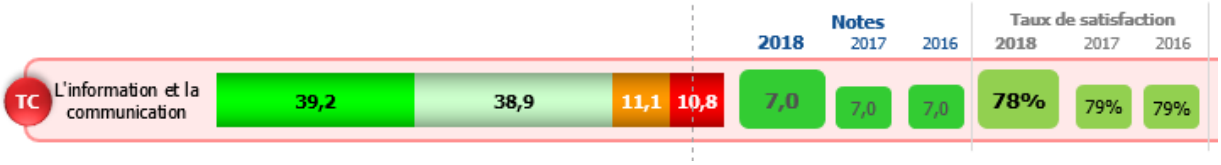
- Propreté des parties communes



- Contact avec l'organisme



- Information et communication



Avec 82 % le taux de satisfaction de Logis Méditerranée est très satisfaisant et se situe dans la moyenne et les objectifs de la filiale depuis 2012.

On note cependant une baisse du taux de satisfaction sur la propreté des parties communes, en perdant 7 points en 2 ans, ce thème devient une priorité de réflexion pour la filiale.

Les contacts avec l'organisme restent très satisfaisants avec un taux de 83 %. Il convient de noter une stabilité sur les trois dernières années.

Concernant l'information et la communication, nous notons, là encore, une stabilité avec près de 78 % de satisfaction dont la moitié de « très satisfait ».

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Mise en place d'un dispositif d'écoute clients afin de mieux cibler ses plans d'actions qualité

Le recueil d'éléments de satisfaction à des moments clefs de la relation est une étape essentielle pour s'assurer de la qualité du service rendu. Soucieux de solliciter ses clients via le canal le plus simple pour eux, le Groupe et sa filiale Logis Méditerranée expérimentent une solution d'enquête par email et SMS pour les nouveaux entrants.
Les clients reçoivent un lien personnalisé par email ou sur leur téléphone, leur permettant de répondre à cette enquête au moment et à l'endroit qui leur convient.
L'expérimentation a vocation à être étendue sur une partie du patrimoine aux enquêtes de satisfaction, suite à une intervention technique.

Démarche de Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE)

Depuis la fusion de ses entités franciliennes en 2018, le Groupe 1001 Vies Habitat est assujetti à l'obligation de produire une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF).

Ce document rend compte de la manière dont le Groupe 1001 Vies Habitat prend en considération les conséquences sociales et environnementales de ses activités et expose les politiques mises en œuvre pour maîtriser ces conséquences.

La DPEF de l'exercice 2018 a été rédigée et sera présentée à l'assemblée générale du Groupe en juin 2019. Les travaux se poursuivent pour structurer une politique de Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE) pertinente vis-à-vis de nos parties prenantes et permettant de progresser d'année en année.

Logis Méditerranée est pleinement engagé dans la démarche RSE initiée par le Groupe 1001 Vies Habitat

Dispositif de prévention des impayés

Le dispositif de gestion des impayés mis en place depuis plusieurs années permet de détecter très tôt les situations d'impayés, d'apporter des solutions adaptées à chaque situation et d'éviter la détérioration de la situation des ménages.

Cette organisation repose sur :

Un suivi rigoureux dès le premier mois d'impayés :
Ce suivi est assuré par les collaborateurs de proximité dès qu'un impayé de loyers est constaté. Ce premier contact permet de comprendre la cause de l'impayé et d'anticiper sur les mesures à prendre.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Des réunions mensuelles d'impayés :

Ces réunions mensuelles réunissent les équipes de proximité. Chaque situation d'impayé est examinée afin de définir les suites à donner (mise en place d'un plan d'apurement, activation des dispositifs d'aide existant, convocation de la famille…).

Un suivi social des ménages en difficulté :

Lorsque la situation familiale, sociale ou professionnelle de la famille le nécessite, la conseillère sociale peut être missionnée afin de réaliser un diagnostic plus approfondi de la situation familiale et pécuniaire de la famille et d'assurer un suivi individualisé du ménage.

Mobilisation des dispositifs d'aide

Ce suivi régulier des situations des ménages en impayé permet d'analyser au plus tôt l'origine de l'impayé et de mobiliser les dispositifs d'aides les mieux adaptés à chaque situation. Dans ce cadre, Logis Méditerranée mobilise tous les dispositifs existant comme ALES, CIL PASS, FLS et autres fonds spécifiques adaptés à chaque situation.

2) Orientations stratégiques

Les comportements et attentes des français ont très fortement évolués au cours des dernières années.

- Le niveau d'exigence augmente et impose aux fournisseurs de services d'apporter des réponses simples, rapides et personnalisées,
- L'hyper-connexion pousse à des attentes en termes d'accessibilité toujours plus importantes, avec la possibilité d'entrer en contact de manière fluide et cohérente sur des canaux diversifiés,
- L'interaction humaine reste une nécessité, que ce soit dans un point d'accueil physique ou via des canaux d'échange à distance (téléphone ou autre).

Les locataires de Logis Méditerranée s'inscrivent dans ces tendances de fond.

Sur la base d'une fine connaissance du terrain, de nos enquêtes annuelles de satisfaction et d'une enquête qualitative, Logis Méditerranée a acquis la conviction que si les moyens de contact classiques restent souvent le réflexe, les clients expriment une ouverture pour de nouveaux modes d'échange, notamment à distance, tant que ces nouveaux canaux d'échange permettent :

- Plus de réactivité (délais de réponse),
- Plus de proximité (rappels, suivi, anticipation et écoute des besoins et des actions correctrices notamment concernant l'entretien de la résidence),
- Plus de personnalisation (enregistrement de l'historique des échanges pour une demande donnée, échanges personnalisés),

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

- Plus de pro-activité dans l'information donnée par le bailleur dans une logique de transparence et d'anticipation (attributions, charges, travaux…),
- De réaliser certaines actions en toute autonomie (consultation, récupération de justificatifs, mises à jour de contrat simples, paiement…).

Logis Méditerranée s'inscrit dans la démarche du Groupe 1001 Vies Habitat de transformation de ses modes de relation avec ses clients avec la volonté de les replacer au cœur de son exploitation et de concevoir une nouvelle proximité multiforme.

Cette nouvelle proximité s'appuie sur trois familles de canaux d'échange, idéalement interopérables, cohérents et complémentaires : les canaux d'échange à distance, les services en ligne et le réseau de proximité qui permettront de mettre en place de véritables parcours clients.

Il ne s'agit pas de substituer un mode de traitement à un autre mais d'orienter le client vers le canal le plus adapté en fonction de sa situation et de la nature de ses demandes.

Cette transformation de la relation clients sera progressive avec un développement régulier des canaux d'échange à distance et une évolution maîtrisée des formes de présence dans les territoires, ces modes de relation étant indispensables et complémentaires

▶ Développer une proximité renforcée au bénéfice de nos clients en déployant de nouveaux canaux de communication

Le développement des canaux d'échange à distance permet de créer une proximité virtuelle avec nos clients et de faciliter leur quotidien en leur permettant d'obtenir satisfaction plus rapidement sans déplacement, ni rendez-vous.

Logis Méditerranée s'est engagé dans une démarche de développement de ces canaux d'échange à distance en travaillant sur leur diversification et ainsi :

- Répondre aux attentes de nos clients en termes de simplicité, rapidité, d'accessibilité et de personnalisation,
- Conserver une interaction humaine, si le client le décide.

Les moyens d'échange à distance avec nos collaborateurs reposent aujourd'hui essentiellement sur des échanges téléphoniques et courriers. Logis Méditerranée s'est engagé dans une démarche d'optimisation de ces modes d'échanges avec dans un premier temps l'amélioration :

- De la prise en charge téléphonique et courrier,
- De l'enregistrement et du traitement des demandes issues de ces appels, notamment les demandes techniques.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Cette fluidification se fera via la mise en place d'une organisation dédiée à cette activité.
Cette optimisation sera suivie d'un enrichissement progressif sur 5 ans dans une logique de mise en place d'une agence en ligne :

- Développement des échanges par email et SMS pour, à la fois de recueillir des demandes, mais également informer de manière proactive et personnalisée nos locataires,
- Mise en place de services 100 % à distance (mise à jour simple de contrat, paiement à distance simple et sécurisé…).

D'autres moyens de communication seront étudiés pour compléter ce socle (chat, visio assistance…).
Cette palette de moyens de communication permettra d'interagir avec nos clients via les canaux les plus adaptés à leurs situations et à leurs habitudes.

► Renforcer en proximité notre expertise et notre capacité d'intervention technique et sociale

L'interaction humaine reste une nécessité, que ce soit dans un point d'accueil physique ou via des canaux d'échange à distance (téléphone ou autre).

Si les moyens d'échange à distance avec nos collaborateurs permettent dans certains cas de répondre à ce besoin, notre présence physique au cœur des territoires reste un élément essentiel de la relation client. Les formes de cette présence physique doivent toutefois évoluer dans une logique :

- De complémentarité entre présence physique et relations à distance,
- De maîtrise des coûts de gestion supportés par le bailleur et par les locataires.

Enfin, le besoin de proximité évolue et doit faire face à une complexification des relations avec les locataires. La polyvalence des collaborateurs perd de son sens face à des situations complexes, qu'elles soient techniques ou sociales et qui nécessitent d'être traitées par la présence physique de collaborateurs dotés de compétences adaptées.

Le Groupe lance dès 2019 des travaux de fond sur la proximité de demain. L'enjeu est d'identifier les moyens nécessaires dans les territoires pour :

- Délivrer la bonne information et les services courants dans les lieux de vie ou dans les locaux du bailleur,
- Renforcer en proximité notre expertise et notre capacité d'intervention technique et sociale.

Ces moyens peuvent être des moyens humains mais également digitaux (relais de nos collaborateurs au cœur des territoires ou outils de gestion du quotidien).

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Cette réflexion touche tous les métiers de la proximité, du gardien à l'agence.

Ces travaux, qui repartent des services incontournables, des nouveaux besoins de nos clients et de notre mission de maintien en conditions opérationnelles de notre patrimoine, permettront au Groupe :

- De définir les services essentiels à délivrer en proximité et la complémentarité avec les canaux d'échange à distance,
- D'identifier des services complémentaires adaptés aux spécificités des territoires et des clients,
- De faire évoluer notre maillage territorial, de la présence locale dans les résidences à l'agence de demain,
- De réduire les coûts supportés par le bailleur et par le locataire,
- D'identifier les moyens technologiques permettant la délivrance de ces services et l'exercice de ces nouveaux métiers.

L'intégration de moyens technologiques dans cette réflexion doit permettre :

- De répondre aux nouveaux comportements de nos locataires,
- De gagner en performance dans les échanges d'information,
- De dégager du temps pour nos collaborateurs en proximité pour traiter des activités complexes (notamment techniques) et accompagner les personnes dont la situation nécessite une relation humaine de proximité.

Sans attendre le résultat de ces travaux, le Groupe 1001 Vies Habitat a lancé des travaux de réflexion sur la mise à disposition d'outils de mobilité pour les collaborateurs de proximité, couplés à une réflexion plus large sur l'équipement des gardiens et des loges de demain.

Depuis 2018 de nouveaux outils nomades destinés aux gestionnaires de résidence sont expérimentés dans notre patrimoine. Ces outils permettent :

- De réaliser des actes de gestion en mobilité (plus de réactivité et d'efficacité),
- De dématérialiser certains de ces actes de gestion en proximité.

L'objectif est à terme de pouvoir réaliser 80 % des actes de gestion au plus près du terrain et ainsi :

- D'améliorer le service rendu au locataire dans la qualité et la réactivité de la réponse qui lui est apportée,
- D'optimiser le temps de travail du gardien, moins de temps en loge et en administratif, plus de temps sur le terrain et au contact du locataire,
- D'améliorer la traçabilité et la visibilité des actes de gestions réalisés en proximité.

Permettre aux collaborateurs de proximité de réaliser les actes de gestion courante en mobilité

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Le Groupe a décidé d'expérimenter sur 4 500 logements la mise à disposition pour les gestionnaires de résidence de tablettes connectées avec le Système d'Information Gestion Locative. Ces tablettes permettent de consulter le patrimoine et les données locataires, saisir les réclamations des locataires, planifier réaliser et suivre les visites de sites et réaliser des états des lieux dématérialisés.
Si cette expérimentation s'avère concluante, d'autres services pourraient venir compléter les fonctionnalités offertes par la tablette (saisies de demandes d'intervention technique par exemple).

Digitaliser les parcours clients jusqu'à la signature du bail et la réalisation de l'état de lieux

Nos clients ont aujourd'hui pris l'habitude d'échanger des documents dématérialisés avec leurs fournisseurs de service.
Fort de ce constat, le Groupe expérimente sur une partie de son patrimoine francilien la signature électronique du bail.
Lors de son rendez-vous en agence, le client prend connaissance du bail et de ses annexes et le signe de manière sécurisée via une tablette. Le bail lui est ensuite envoyé par email et est inséré dans son dossier dématérialisé.

Mise en place de badges NFC et QR code à l'entrée des résidences pour le portail WEB-Résident et autres plateformes :

Compte tenu du taux d'équipement en Smartphone de la population, la mise en place de badges NFC permet au locataire d'aller sur le portail Web-Résident par un simple contact du mobile ou photo du QR code avec la surface de nos panneaux d'affichage. Un bon moyen pour permettre au locataire d'accéder à son espace d'un seul geste.

L'objectif est de faciliter l'accès à notre communication et à leur espace de paiement.

TOUS LES PORTABLES SAUF IPHONE

- Coller votre portable Android compatible NFC au logo NFC® et laissez le quelques secondes
- Acceptez si un message d'information apparaissait
- Vous êtes redirigé sur votre espace de connexion client.

TOUS LES IPHONES (A PARTIR DU 5S)

- Ouvrez l'appareil photo de votre portable Iphone compatible IOS 11+ et pointez le QR code®
- Cliquez sur la notification qui apparait
- Vous êtes redirigé sur votre espace de connexion client.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

▶ Offrir à nos clients la possibilité d'agir en toute autonomie

En complément des canaux d'échanges à distance avec nos collaborateurs, Logis Méditerranée souhaite offrir à ses client la possibilité de réaliser en toute autonomie des actes de gestion simples grâce à une offre de services s'appuyant sur des applicatifs digitaux.

Les sites Web existants permettent d'ores et déjà au locataire de consulter ses informations, son contrat et ses avis d'échéance, de mettre à jour son assurance ainsi que les occupants de son logement, de payer en ligne, de répondre aux enquêtes réglementaires d'avoir accès à ses contacts au sein du bailleur.

A ce jour, 20 % des locataires ont ouvert leur compte personnalisé et 8 % d'entre eux paient chaque mois leur loyer par carte bancaire. Ce site permet, entre autres, d'accéder à son compte locataire, d'actualiser les informations les concernant et de réaliser certains actes de gestion courante : mise à jour de son attestation d'assurance ou de sa situation familiale. De nouvelles fonctionnalités seront accessibles d'ici la fin de l'année afin de simplifier les relations avec les locataires et ainsi améliorer notre performance.
Ces sites sont amenés à évoluer dans les cinq prochaines années pour permettre à minima à ces mêmes locataires de déposer une réclamation en ligne, de suivre l'avancée de leurs demandes, d'opter pour la dématérialisation de leur avis d'échéance, de passer en prélèvement.
D'autres services seront étudiés pour compléter ce socle (service de gestion de la mobilité résidentielle, nouveaux modes de paiement…).
Le site web sera complété par une application permettant d'adresser les situations de mobilité de nos locataires.
Ces services en ligne et application mobile permettent de répondre aux attentes de nos clients en termes de simplicité et de rapidité.

Développer un coffre-fort numérique pour les locataires

Soucieux de s'adapter aux nouveaux usages, de favoriser les comportements écoresponsables et de maîtriser ses coûts de gestion, le Groupe travaille à la mise en place d'un service de mise dématérialisation des avis d'échéance. Les clients qui le souhaitent pourront, en lieux et place de leur avis d'échéance papier, récupérer une version numérique dans leur espace client. Ils seront notifiés chaque mois par email ou SMS de la mise à disposition de leur avis d'échéance sur le site.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

► Développer nos démarches Qualité afin de garantir un haut niveau de service aux occupants

L'expérience du Groupe montre que les démarches de certification permettent de garantir un niveau de service homogène et maîtrisé et contribuent largement à créer une véritable culture client au sein du Groupe, partagée par l'ensemble de nos métiers et donnant du sens à son action.

Au cours de la durée de la CUS, Logis Méditerranée souhaite :

- S'engager dans une démarche Qualité couvrant l'ensemble du parcours client,
- Identifier, suivre et diffuser les indicateurs de suivi relatifs au niveau de service (délai de traitement des réclamations, évaluation des prestataires …) et engager les équipes de proximité dans des démarches d'amélioration continue de leurs performances,
- Réaliser des audits réguliers de nos processus clés pour s'assurer de leur mise en œuvre de manière homogène sur les territoires et de les adapter en continu.

Le Groupe a d'ores et déjà intégré ces éléments dans sa nouvelle organisation avec la mise en place :

- D'une expertise centralisée permettant de lancer les travaux d'homogénéisation de nos processus de traitement (pré requis) et de piloter des travaux de certification,
- D'équipes dédiées au sein des territoires pour en assurer la mise en œuvre opérationnelle et le suivi (indicateurs et plans d'actions correctives).

► Maitriser la quittance globale des clients

Sous l'effet de l'augmentation des prix, les charges des locataires tendent mécaniquement à augmenter et peuvent atteindre des niveaux fragilisant une partie des publics logés et rendant difficile l'accès à certains demandeurs.

Sur ce point, la stratégie du Groupe s'inscrit dans la continuité des démarches engagées de longue date qui visent à :

- Disposer de budgets prévisionnels maîtrisés et ajustés aux dépenses réelles et négociés avec les associations de locataires afin d'éviter des écarts trop importants lors des régularisations,
- Sensibiliser les locataires, sur la gestion des fluides : livret d'accueil, démarche de sensibilisation par la CESF, alertée en cas de consommation anormale par notre personnel de proximité.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Sur la durée de la convention, le Groupe souhaite amplifier son engagement en conduisant les démarches suivantes :

- Optimiser la qualité des données patrimoniales, en lien avec l'observatoire des charges, pour mieux identifier les résidences sur lesquelles prioriser nos actions,
- Optimiser le rapport coût / qualité des prestations locatives, grâce à des démarches achat menées par le Groupe et déclinées dans les filiales (groupement d'achat, renégociation, évaluation des fournisseurs avec la participation des habitants…),
- Tendre vers la gestion des fluides indépendamment des prestations (facturation mensuelle des locataires),
- Développer des outils de suivi pour les locataires. Renforcer la qualité, la transparence et la lisibilité de la facturation, notamment grâce à la mise en place d'une politique commune et d'un référentiel de charges partagé et à des dossiers de charges dématérialisés,
- Automatiser le processus charges pour régulariser dans un délai de 6 mois,
- Finaliser la mise en œuvre de la télé relève des fluides sur l'ensemble du patrimoine groupe et ainsi permettre la mise en œuvre d'une facturation mensuelle au réel,
- Développer des outils de suivi mis à disposition des locataires.

Le Groupe a d'ores et déjà intégré les moyens humains nécessaires dans sa nouvelle organisation avec la mise en place, ainsi au niveau des trois filiales de la Région PACA :

- D'une expertise centralisée permettant de définir la politique générale en termes de charges et d'en assurer le contrôle,
- D'une équipe dédiée à la gestion opérationnelle de ces charges.

Sur notre territoire, Logis Méditerranée travaille sur différents axes :

- Grâce à deux outils digitaux d'optimisation des charges, Logis Méditerranée peut mieux adapter les provisions de ses programmes neufs à la réalité de la situation,
- L'utilisation d'un outil de programmation budgétaire permettra d'adapter les budgets de provisions de charges au plus proche des dépenses réalisées,
- En lien avec l'association Eco CO2 et Enedis, Logis Méditerranée a mis en place une action de distribution gratuite de kit de cinq ampoules à LED et de son livret éco gestes sur sept résidences réhabilitées,
- Accompagnement spécifique des habitants tout au long des travaux de réhabilitation énergétiques. Dans le cadre de l'opération des « Les Terrasses de la Cabucelle » à Marseille (15ème), dans un souci d'économie de charges, le GERES, membre du groupement retenu pour la réalisation des travaux de réhabilitation, est un partenaire indispensable pour la réussite de ce projet. C'est une association (ONG) spécialisée dans l'énergie durable

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

organisant sur site des ateliers thématiques, des évènements collectifs, des formations pour l'utilisation des nouveaux équipements du logement,

- Innovation urbaine expérimentale par le biais de services numériques avec le coaching énergétique à destination de nos locataires sur la résidence Horizon (Marseille 15ème) dans l'éco-quartier Smartseille.

Les prochaines années seront consacrées à l'instrumentation progressive de notre patrimoine et de ses équipements afin d'identifier les performances réelles des logements et les impacts des usages sur les factures, après une première expérimentation réalisée en 2019.

3) Engagements quantitatifs

Indicateur G-1 : Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année

Référence Coûts de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L.452-4-1 et L.342-21 en euros			Engagements annuels, en € au logement					
Au cours de l'année N-3	Au cours de l'année N-2	Au cours de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
1 278 €	1 306 €	1 084 €	1 066 €	1 073 €	1 020 €	998 €	953 €	903 €

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

XI- ACCESSION SOCIALE

1) Etat des lieux

Logis Méditerranée, conformément à la stratégie du Groupe se lance dans cette nouvelle activité en 2019 et n'a donc pas de référence antérieure.

2) Orientations stratégiques

▶ Développer l'accession sociale et favoriser le parcours résidentiel

L'accession sociale est un levier permettant de dégager les ressources nécessaires au financement du développement et à la réhabilitation du patrimoine.

Logis Méditerranée prévoit d'engager annuellement 25 logements en accession sociale ou PSLA sur la période de la CUS.

Au-delà de la dimension économique, le développement de cette activité permet d'élargir notre offre de produits à destination des collectivités locales et d'accompagner plus encore les parcours résidentiels.

3) Engagements quantitatifs

Indicateur PP-ACC-1 : 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 détenu 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.

Région	Région entière ou numéro et nom du département	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période de l'année n-3 à l'année n-1	Engagements en pourcentage cumulés à 3 et 6 ans	
			De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année N+5
PACA	*13 - Bouches-du-Rhône*	0%	0%	3%

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Indicateur PS-ACC-1 : 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.

Région	Région entière ou numéro et nom du département	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de l'année N-3 à l'année N-1	Engagements en pourcentage					
			Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
PACA	*13 - Bouches-du-Rhône*	0%	0%	0%	0%	0%	5%	5%

Réserves liées à l'accession sociale :

Les engagements prévus ci-dessus ont été définis sous réserve :

- Des causes exogènes à l'organisme,
- De l'accord des communes d'implantation,
- De la mobilisation des financements,
- Des évolutions règlementaires et fiscales,
- Des recours éventuels contre les permis,
- De l'évolution de la demande à l'accession sociale.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

XII- ANNEXES

Annexe I : Délibération d'approbation du PSP

Annexe II : Délibération d'engagement d'élaboration de la CUS

Annexe III : Délibération d'approbation du projet de convention

Annexe IV : Compte rendu du Conseil de Concertation Locative

Annexe V : Comptes rendus de l'association avec les collectivités

Annexe VI : Liste du patrimoine

Annexe VII : Feuille de route pour les CUS des organismes de logements sociaux de la Région PACA

Annexe VIII : Accord de méthode pour la concertation avec les représentants des locataires

Annexe IX : Conventions ou arrêtés relatifs aux droits à réservation du préfet

Annexe X : Plan de concertation signé le et bilan de la concertation locative

Annexe XI : Plan de vente

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Caractéristiques du patrimoine																							
Caractéristiques du patrimoine	Filiale	Filiale&EPCI	Nom	Adresse	Dept.	Commune	Code INSEE	EPCI	Nombre de logements	Individuel	Collectif	QPV / HORS QPV	Nombre de logements en QPV	COPROPRIETE OUI/NON	Copro	Nombre de logements réservés	PLAI / PLATS	PLUS / PLA	PLS	PLI, AUTRES	Financement principal	ZONE ANRU / HORS ANRU	Etiquette énergétique DPE	Vacance commerciale NBR de Logts > 3 mois au 31/12/2017	Taux de vacance commerciale > 3 mois au 31/12/2017
501	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	AIX-EN-PROVENCE LES MAS DE FEDOR	. RT ALPES MAS FEDORA 1	13	AIX-EN-PROVENCE	13001	Métropole Aix-Marseille Prove	9	9		Hors QPV		OUI	9	0				9	PLI/AUTRES	HORS ANRU	D	0	0,00%
502	LM	Territoire Istres-Ouest-ProvenceL	ISTRES LE PALATIN	14 CHEMIN DU ROUQUIER	13	ISTRES	13047	Métropole Aix-Marseille Prove	114		114	Hors QPV		OUI	23	77		90		24	PLUS/PLA	HORS ANRU	B	0	0,00%
503	LM	Territoire Istres-Ouest-ProvenceL	ISTRES LE PARADISTRES	2 MONTEE DES BAUX	13	ISTRES	13047	Métropole Aix-Marseille Prove	54		54	Hors QPV		NON		45		54			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
504	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES LES ORMEAUX 2	. LES ORMEAUX 2 BAT. LE VERDON 1	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	150		150	Hors QPV		OUI	150	5		150			PLUS/PLA	HORS ANRU	B	0	0,00%
505	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES LE ROND POINT	. BAT. LE SENANQUE ROND POINT	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	22		22	Hors QPV		OUI	22	1		22			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
506	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES LEZARD VERT 3	15 ALLEE DE LA CORVETTE	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	1		1	Hors QPV		OUI	1	0				1	PLI/AUTRES	HORS ANRU	D	0	0,00%
507	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES PREVERT	4 PLACE HENRI DUNANT BAT 1	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	99		99	QPV	99	OUI	99	93		99			PLUS/PLA	ZONE ANRU	C	0	0,00%
508	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES MOZART	20 AL.P.BROCARD RES. MOZART	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	81		81	QPV	81	NON		67		81			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
509	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES DOMAINE DES PINS	40 RUE DU BONHEUR BAT. 9	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	82		82	QPV	82	NON		74		82			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
510	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES LES HESPERIDES	. PL. DU CENGLE BAT. A HESPERIDE	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	60		60	QPV	60	NON		58		60			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
511	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES VERLAINE	1 RUE PASTEUR BAT. D VERLAINE	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	66		66	QPV	66	NON		43		66			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
512	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES BAUDELAIRE	1 RUE VAL. BERNARD BAUDELAIRE	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	34	34		QPV	34	NON		22		34			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
513	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES LES NEREIDES	6 RUE PILON DU ROI NEREIDES	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	129		129	QPV	129	NON		100		129			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
514	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES RIMBAUD	26 AV. D. PADOVANI BT A RIMBAUD	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	52		52	QPV	52	NON		38		52			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
515	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES L'ATLANTIDE	42 RUE JEAN ALTHEN ATLANTID	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	3		3	Hors QPV		NON		1		3			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
516	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES LA CHENAIE	1 RUE DE LA CHENAIE BAT. A	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	50		50	Hors QPV		NON		48		50			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
517	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES FONTBLANCHE	ZAC DE LA TUILERIE FONTBLANCHE	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	1		1	Hors QPV		NON		0		1			PLUS/PLA	HORS ANRU	E	1	100,00%
518	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES RONSARD	34 BD D. PADOVANI BT A RONSARD	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	69		69	QPV	69	OUI	69	53		69			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
519	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES JARDINS SUSPENDUS	15 RUE J. GOUJON BT A JARD.SUSP.	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	109	20	89	Hors QPV		OUI	109	85		109			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	1	0,92%
520	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES VIVALDI	122 AVENUE JEAN MONNET	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	38		38	QPV	38	OUI	38	24		38			PLUS/PLA	HORS ANRU	B	0	0,00%
521	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES DEBUSSY	45 AL. PHILIPPE BROCARD DEBUSSY	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	49		49	QPV	49	OUI	49	31		49			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
522	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES ROSSINI	37 AL. PHILIPPE BROCARD ROSSINI	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	49		49	QPV	49	OUI	49	30		49			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
523	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES QUATRE VENTS 1	229 AV RHIN ET DANUBE 4 VENTS 1	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	48		48	Hors QPV		OUI	48	36		48			PLUS/PLA	HORS ANRU	B	0	0,00%
524	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES TROIS CARAVELLES	344 AV RHIN ET DANUBE 3 CARAVEL	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	49		49	Hors QPV		OUI	48	27		49			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
525	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES QUATRE VENTS 2	62 RUE DU BACHELIER BERENGER	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	23		23	Hors QPV		NON		14		23			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
526	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES LAMARTINE	25 BD D. PADOVANI LAMARTINE	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	95		95	QPV	95	NON		72		95			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
527	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	GARDANNE LES VIOLETTES	92 RUE DES SERINGAS	13	GARDANNE	13041	Métropole Aix-Marseille Prove	15	6	9	Hors QPV		NON		15		15			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
528	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	TRETS LES HAUTS MURIERS	12 ALLEE DES ARGELAS	13	TRETS	13110	Métropole Aix-Marseille Prove	21	21		Hors QPV		OUI	21	21		21			PLUS/PLA	HORS ANRU	E/F/G	0	0,00%
529	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	ROUSSET COLLET REDON 1	. RUE DU CENGLE - PAVILLON 1	13	ROUSSET	13087	Métropole Aix-Marseille Prove	18	18		Hors QPV		NON		18		18			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
530	LM	Territoire du Pays Salonais (Ex Ag	LA FARE-LES-OLIVIERS LE CLOS NOBEL	150 AV. RENE CASSIN - PAV. 1	13	LA FARE-LES-OLIVIERS	13037	Métropole Aix-Marseille Prove	24	12	12	Hors QPV		NON		24	12	12			PLUS/PLA	HORS ANRU	B	0	0,00%
531	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	ROUSSET COLLET REDON 2	. QUARTIER ST ANTONIN	13	ROUSSET	13087	Métropole Aix-Marseille Prove	16	16		Hors QPV		NON		16		16			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
532	LM	Territoire du Pays Salonais (Ex Ag	SENAS LES MAS DE CAPELETTE	150 AV. DES JARDINS. BAT.A-ESC.1	13	SENAS	13105	Métropole Aix-Marseille Prove	50		50	Hors QPV		NON		50		50			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	1	2,00%
533	LM	Territoire du Pays Salonais (Ex Ag	SALON-DE-PROVENCE LES CHARMILLES	595 CHEMIN DES VIOUGUES	13	SALON-DE-PROVENCE	13103	Métropole Aix-Marseille Prove	9		9	Hors QPV		NON		9			9		PLS	HORS ANRU	D	1	11,11%
534	LM	Territoire du Pays Salonais (Ex Ag	SALON-DE-PROVENCE LES CRIQUETS	59 RUE FEDERICO GARCIA LORCA	13	SALON-DE-PROVENCE	13103	Métropole Aix-Marseille Prove	36		36	Hors QPV		NON		36		26	10		PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
536	LM	CA du Grand Avignon (Coga)LM	AVIGNON LE CLOS DU PAGE	6 RUE ALBIN DURAND	84	AVIGNON	84007	Métropole Aix-Marseille Prove	18	18		Hors QPV		OUI	18	18		18			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
537	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE LE VULCAIN	39 BOULEVARD CAMILLE FLAMMARION	13	MARSEILLE	13201	Métropole Aix-Marseille Prove	30		30	Hors QPV		NON		30		30			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
538	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE LES GEMEAUX	7 RUE AUGER	13	MARSEILLE	13204	Métropole Aix-Marseille Prove	40		40	Hors QPV		NON		40		40			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
540	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE LES COUDRIERS	3 BD PIERRE MENARD - BAT A1	13	MARSEILLE	13211	Métropole Aix-Marseille Prove	55		55	Hors QPV		NON		55		55			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
541	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE LE LORRAIN	5 IMPASSE LORRAIN	13	MARSEILLE	13210	Métropole Aix-Marseille Prove	26		26	Hors QPV		NON		19	3	23			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
542	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE VILLA LIANDIER	88 RUE LIANDIER	13	MARSEILLE	13208	Métropole Aix-Marseille Prove	21		21	Hors QPV		NON		21		21			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
543	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE LOU BEOU	3 RUE BEAU	13	MARSEILLE	13204	Métropole Aix-Marseille Prove	10		10	Hors QPV		NON		10		10			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
544	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE LES ECHEVINS	76 RUE FERRARI	13	MARSEILLE	13205	Métropole Aix-Marseille Prove	25		25	Hors QPV		OUI	25	25		25			PLUS/PLA	HORS ANRU	B	0	0,00%
545	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE HAMEAU DE ST LOUP	118 CH DES PRUD'HOMMES - PAV 27	13	MARSEILLE	13210	Métropole Aix-Marseille Prove	16	16		Hors QPV		NON		16		16			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
546	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE LE CLOS ST CYR	13 AVENUE DE MIRAMAS	13	MARSEILLE	13211	Métropole Aix-Marseille Prove	25	7	18	Hors QPV		NON		25		25			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
547	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE LES TROUVERES	25 TRAVERSE CAPRON - BAT A	13	MARSEILLE	13212	Métropole Aix-Marseille Prove	57		57	Hors QPV		NON		57		57			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
548	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE VILLA BERNARD	80 RUE JULES MOULET - BAT.A	13	MARSEILLE	13206	Métropole Aix-Marseille Prove	38		38	Hors QPV		NON		38		38			PLUS/PLA	HORS ANRU	B	0	0,00%
549	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE VILLA HORTUS	12 RUE RAPHAEL PONSON - BAT.A	13	MARSEILLE	13208	Métropole Aix-Marseille Prove	62		62	Hors QPV		NON		62		62			PLUS/PLA	HORS ANRU	B	0	0,00%
550	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE VILLA ROUMAGNAC	40 RUE MARIE LOUISE - BAT A	13	MARSEILLE	13208	Métropole Aix-Marseille Prove	38		38	Hors QPV		NON		38		38			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
551	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	LA PENNE-SUR-HUVEAUNE LES SORBIE	14 ALLEE DES ARBOUSIERS	13	LA PENNE-SUR-HUVEAUNE	13070	Métropole Aix-Marseille Prove	32	26	6	Hors QPV		NON		32		32			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
552	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	AUBAGNE CAMPAGNE SALVIA	31 ALLEE SALVIA	13	AUBAGNE	13005	Métropole Aix-Marseille Prove	56	12	44	Hors QPV		NON		56	10	46			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
553	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE HAMEAU DE LA VESQUE	160 CH DES PRUD'HOMMES - PAV.01	13	MARSEILLE	13210	Métropole Aix-Marseille Prove	32	32		Hors QPV		NON		32	8	24			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
554	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	LA PENNE-SUR-HUVEAUNE LES GRAND	10 ALLEE DES BAGUIERS	13	LA PENNE-SUR-HUVEAUNE	13070	Métropole Aix-Marseille Prove	32	25	7	Hors QPV		NON		32		32			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
555	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	CUGES-LES-PINS LEI TAPENEI	2 IMPASSE AUGUSTE OLIVIER ESC. A	13	CUGES-LES-PINS	13030	Métropole Aix-Marseille Prove	19		19	Hors QPV		NON		19		19			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
556	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	AUBAGNE CLOS LUPA	. CHEMIN DE LA LOUVE - PAV.01	13	AUBAGNE	13005	Métropole Aix-Marseille Prove	31	31		Hors QPV		NON		31		31			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
557	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE VILLA AIME	11 BOULEVARD GEMY	13	MARSEILLE	13213	Métropole Aix-Marseille Prove	40		40	Hors QPV		NON		40		40			PLUS/PLA	HORS ANRU	B	0	0,00%
558	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES LA FRESCOULE	12 AVENUE DU 8 MAI 1945	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	162		162	QPV	162	NON		76		162			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
559	LM	Territoire du Pays Salonais (Ex Ag	SALON-DE-PROVENCE LES MAGATIS	476 BOULEVARD DE L'EUROPE	13	SALON-DE-PROVENCE	13103	Métropole Aix-Marseille Prove	51		51	Hors QPV		NON		51	10	41			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
560	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE LE MALTAVERNE	110 RUE FRANCOIS MAURIAC	13	MARSEILLE	13210	Métropole Aix-Marseille Prove	28		28	Hors QPV		NON		28	6	22			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
561	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE VILLA NOVA - BAT A	2 TRAVERSE DU PORTUGAL - BAT A	13	MARSEILLE	13210	Métropole Aix-Marseille Prove	61		61	Hors QPV		OUI	61	61	12	49			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
562	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	ROQUEVAIRE LE HAMEAU DRUET	. HAMEAU DRUET BT A1 AV RIGAOUS	13	ROQUEVAIRE	13086	Métropole Aix-Marseille Prove	59		59	Hors QPV		NON		59	13	46			PLUS/PLA	HORS ANRU	B	0	0,00%
563	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	ROQUEVAIRE LES MESSUGUES	2 AVENUE DES RIGAOUS	13	ROQUEVAIRE	13086	Métropole Aix-Marseille Prove	28		28	Hors QPV		NON		28	6	22			PLUS/PLA	HORS ANRU	B	0	0,00%
564	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	TRETS LOU CAMIN	129 ANCIEN CHEMIN DE PEYNIER	13	TRETS	13110	Métropole Aix-Marseille Prove	19	7	12	Hors QPV		NON		19	4	15			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
565	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE LE THEATRE	26 AV EDOUARD VAILLANT - BT B	13	MARSEILLE	13203	Métropole Aix-Marseille Prove	48		48	QPV	48	OUI	48	46	13	35			PLUS/PLA	HORS ANRU	B	0	0,00%
566	LM	Territoire du Pays de Martigues	MARTIGUES VILLA LUMIERE	6 AV. DES FRERES LUMIERE BAT A	13	MARTIGUES	13056	Métropole Aix-Marseille Prove	48		48	Hors QPV		NON		48	14	34			PLUS/PLA	HORS ANRU	A	0	0,00%
569	LM	Territoire du Pays de Martigues	MARTIGUES PATIO SAINT ROCH	5 AV. PARADIS SAINT ROCH - BAT C	13	MARTIGUES	13056	Métropole Aix-Marseille Prove	17		17	Hors QPV		OUI	17	17	5	12			PLUS/PLA	HORS ANRU	A	0	0,00%
570	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE LE PATIO MASSILIA	40 BOULEVARD GIRAUD	13	MARSEILLE	13214	Métropole Aix-Marseille Prove	29		29	QPV	29	NON		29	10	19			PLUS/PLA	HORS ANRU	A	0	0,00%
571	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	AUBAGNE ROGER SALENGRO	20 AVENUE ROGER SALENGRO	13	AUBAGNE	13005	Métropole Aix-Marseille Prove	28		28	Hors QPV		NON		28	8	20			PLUS/PLA	HORS ANRU	A	0	0,00%
572	LM	Territoire du Pays Salonais (Ex Ag	SALON DE PROVENCE LE LEVANT	418 RUE FEDERICO GARCIA LORCA	13	SALON-DE-PROVENCE	13103	Métropole Aix-Marseille Prove	49		49	Hors QPV		NON		49	14	35			PLUS/PLA	HORS ANRU	A	0	0,00%
573	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	SIMIANE LES GENETS	606 AV. CHARLES DE GAULLE - BAT B	13	SIMIANE COLLONGUE	13107	Métropole Aix-Marseille Prove	18		18	Hors QPV		NON		18	5	13			PLUS/PLA	HORS ANRU	A	0	0,00%
579	LM	Territoire du Pays de Martigues	MARTIGUES NOTRE DAME	14 BOULEVARD NOTRE DAME	13	MARTIGUES	13056	Métropole Aix-Marseille Prove	44		44	Hors QPV		NON		44	13	31			PLUS/PLA	HORS ANRU	A	0	0,00%
581	LM	Territoire du Pays d'Aix (Ex CAPA)	VITROLLES VILLA MERCADIER	32 RUE DU BONHEUR	13	VITROLLES	13117	Métropole Aix-Marseille Prove	20		20	Hors QPV		NON		20	6	14			PLUS/PLA	HORS ANRU	A/B	0	0,00%
583	LM	Territoire de Marseille-Provence	ST VICTORET RESIDENCE LE PARC	. BOULEVARD PASTEUR BAT A1	13	ST VICTORET	13102	Métropole Aix-Marseille Prove	68		68	Hors QPV		NON		25		68			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
584	LM	Territoire du Pays de Martigues	MARTIGUES ISABELLA	10 BD JEAN-JACQUES ROUSSEAU	13	MARTIGUES	13056	Métropole Aix-Marseille Prove	32		32	Hors QPV		NON		31	10	22			PLUS/PLA	HORS ANRU	A	0	0,00%
586	LM	Territoire du Pays de Martigues	MARTIGUES LES JARDINS DE CLAUDEL	2BIS IMPASSE DES RAYETTES	13	MARTIGUES	13056	Métropole Aix-Marseille Prove	75		75	Hors QPV		NON		75	22	53			PLUS/PLA	HORS ANRU	A	0	0,00%
587	LM	Territoire du Pays de Martigues	MARTIGUES LES TERRASSES DE NOTRE	10 BOULEVARD NOTRE DAME	13	MARTIGUES	13056	Métropole Aix-Marseille Prove	52		52	Hors QPV		NON		52	16	36			PLUS/PLA	HORS ANRU	A	0	0,00%
588	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	ROQUEVAIRE LE CLOS DES BERGES	. AVENUE DES ALLIES	13	ROQUEVAIRE	13086	Métropole Aix-Marseille Prove	43		43	Hors QPV		OUI	43	9		43			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
589	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	ROQUEVAIRE LES BERGES DE L'HUVEA	. RUE DU DOCTEUR PAUL GARIEL	13	ROQUEVAIRE	13086	Métropole Aix-Marseille Prove	12		12	Hors QPV		NON		4	3	9			PLUS/PLA	HORS ANRU	C	0	0,00%
590	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	ROQUEVAIRE LE BASSERON	2 PLACE BASSERON	13	ROQUEVAIRE	13086	Métropole Aix-Marseille Prove	4		4	Hors QPV		NON		1		4			PLUS/PLA	HORS ANRU	E/F/G	0	0,00%
591	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	ROQUEVAIRE SAINT ROCH	1 RUE SAINT ROCH BAT A	13	ROQUEVAIRE	13086	Métropole Aix-Marseille Prove	2		2	Hors QPV		NON		1		2			PLUS/PLA	HORS ANRU	E/F/G	0	0,00%

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Caractéristiques du patrimoine																								
Caractéristiques du patrimoine	Filiale	Filiale&EPCI	Nom	Adresse	Dept.	Commune	Code INSEE	EPCI	Nombre de logements	Individuel	Collectif	QPV / HORS QPV	Nombre de logements en QPV	COPROPRIETE OUI/NON	Copro	Nombre de logements réservés	PLAI / PLATS	PLUS / PLA	PLS	PLI, AUTRES	Financement principal	ZONE ANRU / HORS ANRU	Etiquette énergétique DPE	Vacance commerciale NBR de Logts > 3 mois au 31/12/2017	Taux de vacance commerciale > 3 mois au 31/12/2017
592	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	ROQUEVAIRE LE REGAIN	. RUE SAINTE ANNE	13	ROQUEVAIRE	13086	Métropole Aix-Marseille Prove	6		6	Hors QPV		NON		2		6			PLUS/PLA	HORS ANRU	E/F/G	0	0,00%
593	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	ROQUEVAIRE LE PRESBYTERE	6 PLACE DE L'EGLISE	13	ROQUEVAIRE	13086	Métropole Aix-Marseille Prove	3		3	Hors QPV		NON		1		3			PLUS/PLA	HORS ANRU	E/F/G	0	0,00%
594	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	ROQUEVAIRE LE JAURES	. PLACE ANCIEN HOTEL DE VILLLE	13	ROQUEVAIRE	13086	Métropole Aix-Marseille Prove	3		3	Hors QPV		NON		0		3			PLUS/PLA	HORS ANRU	E/F/G	0	0,00%
598	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	ROQUEVAIRE LA CAPRERIE	26 AVENUE DES ALLIES	13	ROQUEVAIRE	13086	Métropole Aix-Marseille Prove	19		19	Hors QPV		NON		19	7	12			PLUS/PLA	HORS ANRU	A	0	0,00%
600	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE LA CABUCELLE	40 BOULEVARD MARIE JOSEPH	13	MARSEILLE	13215	Métropole Aix-Marseille Prove	78		78	QPV	78	NON		35		78			PLUS/PLA	ZONE ANRU	E/F/G	1	1,28%
601	LM	Territoire du Pays Salonais (Ex Ag	SALON-DE-PROVENCE LE PASSAGE DES	400 RUE DU COMMANDANT SIBOUR	13	SALON-DE-PROVENCE	13103	Métropole Aix-Marseille Prove	68		68	Hors QPV		NON		67	20	48			PLUS/PLA	HORS ANRU	A	0	0,00%
603	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE NOUVELLE PERSPECTIVE	87 BOULEVARD DES LIBERATEURS	13	MARSEILLE	13211	Métropole Aix-Marseille Prove	23		23	Hors QPV		NON		23	7	8	8		PLUS/PLA	HORS ANRU	A/B	0	0,00%
604	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE ARCADES SAINT JEAN	22 BOULEVARD SAINT-JEAN	13	MARSEILLE	13210	Métropole Aix-Marseille Prove	69		69	QPV	69	NON		22		69			PLUS/PLA	HORS ANRU	B	0	0,00%
609	LM	Territoire du Pays Salonais (Ex Ag	SALON DE PROVENCE LE SIROCCO	418 RUE FEDERICO GARCIA LORCA	13	SALON-DE-PROVENCE	13103	Métropole Aix-Marseille Prove	8		8	Hors QPV		NON		8		8			PLUS/PLA	HORS ANRU	A	0	0,00%
622	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE LA VISITATION	80 AVENUE DES AYGALADES	13	MARSEILLE	13214	Métropole Aix-Marseille Prove	215		215	QPV	215	NON		0		215			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%
629	LM	Territoire du Pays d'Aubagne et de	ROQUEVAIRE - DUPLAIX	22 AVENUE DES ALLIES	13	ROQUEVAIRE	13086	Métropole Aix-Marseille Prove	1		1	Hors QPV		NON		0				1	PLI/AUTRES	HORS ANRU		1	100,00%
623	LM	Territoire de Marseille-Provence	MARSEILLE EUGENE POTTIER	9 RUE EUGENE POTTIER	13	MARSEILLE	13203	Métropole Aix-Marseille Prove	146		146	QPV	146	NON		0		146			PLUS/PLA	HORS ANRU	D	0	0,00%

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Indicateurs logements locatifs sociaux

Veuillez saisir les informations ci-dessous concernant votre organisme avant de commencer à renseigner les engagements des différents indicateurs dans les onglets suivants

Nom de l'organisme	**LOGIS MEDITERRANEE**		
Statut	ESH	**Dép. siège social**	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	314046004	**Nombre total de logements locatifs sociaux**	4048

Précisions importantes :

* Ce formulaire concerne les indicateurs relatifs aux logements locatifs sociaux ordinaires (y compris logements étudiants), et non aux logements-foyers ou à l'accession
* Les engagements doivent être déclinés par département et/ou par EPCI. Les Préfets de région ont défini les indicateurs optionnels sur chaque territoire, ainsi que les EPCI sur lesquels les engagements doivent être affichés.
* En fonction de vos obligations réglementaires (caractère obligatoire ou optionnel des indicateurs défini par le Préfet), vous devez renseigner les onglets suivants correspondant aux indicateurs de la CUS logements locatifs sociaux ordinaires, ainsi qu'aux données chiffrées territorialisés en accompagnement des indicateurs PP2, PP4 et PP5.
* Le formalisme indiqué dans les exemples devra être respecté pour chaque indicateur.
* Les engagements peuvent être demandés en nombre ou en pourcentage.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	314046004	Nombre de LLS	4048

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'Etat 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.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de N-3 à N-1	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année N+5
13- Bouches-du-Rhône	***Ensemble du département***	**PLAI**	188	198	423
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	418	406	856
		PLS	183	111	186
		% hors QPV	80%		
		% hors RU	94%		
13- Bouches-du-Rhône	***Métropole AMP***	**PLAI**	188	198	423
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	418	406	856
		PLS	183	111	186
		% hors QPV	80%		
		% hors RU	94%		

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	314046004	Nombre de LLS	4048

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Ensemble du département*	18	13	0	5	0	0	0	0
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	18	13	0	5	0	0	0	0

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	314046004	Nombre de LLS	4048

Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2,
portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements

Numéro et nom du département	Références :	Prévisions en nombre, cumulés à 3 et 6 ans						Répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques, lors de l'année n-1							Prévision de la totalité du parc de la répartition par étiquettes énergétiques, année n-5						
	Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5	A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
13- Bouches-du-Rhône	13	133	73	0	0	136	314	532	581	1849	981	100	5	0	532	1109	1818	567	21	0	0

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	314046004	Nombre de LLS	4048

PP-3. 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, par année.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Ensemble du département*	4048	1517	138	137	147	286	208	601
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	4048	1517	138	137	147	286	208	601

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	314046004	Nombre de LLS	4048

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfét)	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre de l'année N-1, parmi le parc total		Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé	
				De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Ensemble du département*	122	3%	2,70%	2,70%
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	122	3%	2,70%	2,70%

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	*LOGIS MEDITERRANEE*		
Statut	ESH	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	*314046004*	Nombre de LLS	4048

A l'échelle du département uniquement

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4 : 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, le nombre de ventes réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré

Numéro et nom du département	Type de vente	Période de référence : Nombre de logements vendus de l'année N-3 à N-1	Prévisions en nombre et % de logements vendus	
			De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année N+5
13- Bouches-du-Rhône	Nombre de logements	47	45	90
	% de vente à des locataires du parc social	64%	60%	60%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	%	%	%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	%	%	%

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	314046004	Nombre de LLS	4048

PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.

Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Mutations de locataires du parc socialau cours de l'année N-1, parmi le nombre total d'attributions		Engagements annuels en %					
				Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Ensemble du département*	Nombre entier	%	%	%	%	%	%	%
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	Nombre entier	%	%	%	%	%	%	%

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	*LOGIS MEDITERRANEE*		
Statut	ESH	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	*314046004*	Nombre de LLS	4048

A l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-5, à l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme, s'il est tenu de prendre des engagements pour cet indicateur : le nombre de mutations internes prévues et réalisées, par année.

A l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme	Prévision en nombre, par année					
	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
Prévision du nombre de mutations internes	*Nombre entier*	*Nombre entier*	*Nombre entier*	*Nombre entier*	*Nombre entier*	*Nombre entier*

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	314046004	Nombre de LLS	4048

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1, Parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.

Numéro et nom du département	EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
			Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	314046004	Nombre de LLS	4048

PS-2. 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 déclinées 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 des attributions, par année.

Pour l'indicateur PS-2, l'organisme transmet des engagements relatifs aux attributions aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires, y compris les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, uniquement pour les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Ensemble du département*	25% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	%	%	%	%	%	%
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	25% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	%	%	%	%	%	%

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	314046004	Nombre de LLS	4048

PS-3. 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.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de l'année N-3 à N-1, parmi le nombre total des attributions	Engagements annuels, en %					
				Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Ensemble du département*	% total	8%	10%	12%	15%	18%	21%	25%
		% hors QPV	5%	8%	12%	15%	18%	21%	25%
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	% total	8%	10%	12%	15%	18%	21%	25%
		% hors QPV	5%	8%	12%	15%	18%	21%	25%

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	314046004	Nombre de LLS	4048

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année N-1		Engagements annuels, en %					
				Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	*Ensemble du département*	1811	45%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
13- Bouches-du-Rhône	*Métropole AMP*	1811	45%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	314046004	Nombre de LLS	4048

A l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme

G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année

Référence Coûts de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L.452-4-1 et L.342-21 en euros			Engagements annuels, en € au logement					
Au cours de l'année N-3	Au cours de l'année N-2	Au cours de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
1 278 €	1 306 €	1 084 €	1 066 €	1 073 €	1 020 €	998 €	953 €	903 €

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Indicateurs logements foyers

Veuillez saisir les informations ci-dessous concernant votre organisme avant de commencer à renseigner les engagements des différents indicateurs dans les onglets suivants

Nom de l'organisme	***LOGIS MEDITERRANEE***		
Statut	ESH	**Dép. siège social**	13
N° SIREN	314046004	**Nombre total de logements foyers (ou équivalents)**	159

Précisions importantes :

* Ce formulaire concerne les indicateurs relatifs aux logements-foyers, et non aux logements locatifs sociaux ou à l'accession
* Les engagements doivent être déclinés par département.
* Vous devez renseigner les onglets suivants, correspondant pour chacun à un indicateur de la CUS LF. Les trois indicateurs sont obligatoires.
* Le formalisme indiqué dans les exemples devra être respecté pour chaque indicateur.
* Les indicateurs peuvent être demandés en nombre ou en pourcentage.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13
N° SIREN	314046004	Nombre de LF	159

PP-LF-1. 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.

Numéro et nom du département	Référence : Logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de l'année N-3 à l'année N-1	Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
		De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année n+5
13- Bouches-du-Rhône	83	0	0

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13
N° SIREN	*314046004*	Nombre de LF	159

PP-LF-2. Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année

Numéro et nom du département	Références :		Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans					
	Logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Logements équivalents F, G rénovés, passés A, B, C, D ou E au cours de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année n+2	Année n+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	0	0	0	0	0	0	0	0

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13
N° SIREN	314046004	Nombre de LF	159

PP-LF-3. 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, par année

Numéro et nom du département	Références :		Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans					
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	159	33	0	0	0	0	0	0

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Indicateurs accession sociale à la propriété

Veuillez saisir les informations ci-dessous concernant votre organisme avant de commencer à renseigner les engagements des différents indicateurs dans les onglets suivants

Nom de l'organisme	**LOGIS MEDITERRANEE**		
Statut	ESH	**Dép. siège social**	13
N° SIREN	314046004	**Activité accession : nombre de ventes entre l'année n-3 et l'année n-1**	0

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Précisions importantes :

* Ce formulaire concerne les indicateurs relatifs à l'accession sociale à la propriété, et non aux logements locatifs sociaux ou aux logements-foyers.
* Les engagements doivent être déclinés par région et par département.
* Vous devez renseigner les onglets suivants, correspondant pour chacun à un indicateur de la CUS accession. Les deux indicateurs sont obligatoires.
* Le formalisme indiqué dans les exemples devra être respecté pour chaque indicateur.
* Les objectifs des indicateurs sont demandés en pourcentage.

Nom de l'organisme	*Saisir le nom de votre organisme*		
Statut	ESH	**Dép. siège social**	13
N° SIREN	314046004	**Nombre de ventes acc. 15-17**	0

PP-ACC-1. 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 détenu 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.

Région	**Région entière ou numéro et nom du département**	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période de l'année n-3 à l'année n-1	**Engagements** en pourcentage cumulés à 3 et 6 ans	
			De l'année N à l'année N+2	**De l'année N à l'année N+5**
PACA	*13 - Bouches-du-Rhône*	0%	0%	3%

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Nom de l'organisme	LOGIS MEDITERRANEE		
Statut	ESH	Dép. siège social	13
N° SIREN	314046004	Nombre de ventes acc. 15-17	0

PS-ACC-1. 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.

Région	Région entière ou numéro et nom du département	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de l'année N-3 à l'année N-1	Engagements en pourcentage					
			Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
PACA	*13 - Bouches-du-Rhône*	0%	0%	0%	0%	0%	5%	5%

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Annexe 11

PLAN DE MISE EN VENTE

	PIH	Dept	EPCI	Commune	Nom commercial	lots origine	mis en vente	nb ventes 2015/2018	restant fin 2018	mis en vente	année mise en vente	Année de contruction	Consultation commune d'implantation (Oui/Non + date)	Consultation garant d'emprunt (Oui/Non + date)	ventes 2019-2021	ventes 2022-2024	total vente	restant	étiquette	SRU
LM	**0528**	**13**	**Métropole d'Aix-Marseille-Provence**	**Trets**	**Les Hauts Muriers**	**46**	**46**	**7**	**21**	O	**2011**	**1994/1995**			**4**	**6**	**10**	**11**	**E/F/G**	**4%**
LM	**0544**	**13**	**Métropole d'Aix-Marseille-Provence**	**Marseille**	**Les Echevins**	**32**	**32**	**4**	**25**	O	**2012**	**1995**			**4**	**5**	**9**	**16**	**B**	**5%**
LM	**0505**	**13**	**Métropole d'Aix-Marseille-Provence**	**Vitrolles**	**Rond Point**	**25**	**25**	**3**	**22**	O	**2014**	**1977**			**5**	**4**	**9**	**13**	**C**	**30%**
LM	**0504**	**13**	**Métropole d'Aix-Marseille-Provence**	**Vitrolles**	**Ormeaux**	**181**	**39**	**26**	**5**	O	**2014**	**1980**			**5**	**0**	**5**	**0**	**B**	**30%**
LM	*0504*	*13*	*Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	*Vitrolles*	*Verdon*	*97*		*14*		*O*	*2014*	*1980*								
LM	*0504*	*13*	*Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	*Vitrolles*	*Touloubre*	*28*		*4*		*O*	*2014*	*1980*								
LM	*0504*	*13*	*Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	*Vitrolles*	*Rhône*	*26*		*4*		*O*	*2014*	*1980*								
LM	*0504*	*13*	*Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	*Vitrolles*	*Huveaune*	*30*		*4*		*O*	*2014*	*1980*								
LM	**0506**	**13**	**Métropole d'Aix-Marseille-Provence**	**Vitrolles**	**Lézard Vert**	**2**	**2**	**0**	**1**	**O**	**2014**	**1977**			**1**	**0**	**1**	**0**	**D**	**30%**
LM	**0515**	**13**	**Métropole d'Aix-Marseille-Provence**	**Vitrolles**	**Atlantide**	**7**	**7**	**4**	**3**	**O**	**2014**	**1991**			**1**	**1**	**2**	**1**	**C**	**30%**
LM	**529**	**13**	**Métropole d'Aix-Marseille-Provence**	**Rousset**	**Collet Redon I + II**	**53**	**53**	**19**	**34**	**O**	**2016**	**1998/2002**			**9**	**9**	**18**	**16**	**E/F/G**	**19%**
LM	*529*	*13*	*Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	*Rousset*	*Collet Redon I*	*25*	*25*	*7*	*18*	*O*	*2016*	*1998*								
LM	*531*	*13*	*Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	*Rousset*	*Collet Redon II*	*28*	*28*	*12*	*16*	*O*	*2016*	*2002*								
LM	**0552**	**13**	**Métropole d'Aix-Marseille-Provence**	**Aubagne**	**Campagne Salvia**	**18**	**18**	**6**	**12**	**O**	**2016**	**2001**			**4**	**4**	**8**	**4**	**C**	**23%**
	TOTAL CUS 2011 - 2018					**364**	**222**	**69**	**123**						**33**	**29**	**62**	**61**		
LM	524	13	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	Vitrolles	Les Trois Caravelles	49	49			N	2021	1993	OUI - 14/10/2019	OUI - 18/10/2019	9	13	22	27	C	30%
LM	549	13	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	Marseille	Villa Hortus	62	62			N	2022	1996	OUI - 14/10/2019	OUI - 18/10/2019	0	25	25	37	B	10%
	TOTAL CUS 2019 - 2024					**475**	**333**								**42**	**67**	**109**	**125**		

Le présent plan de mise en vente est établi sous réserve d'adaptations ultérieures au regard des dispositions à paraitre du décret d'application de la loi ELAN relatif à la CUS.
Il exprime le prévisionnel dont dispose la société au regard du contexte et des informations disponibles à date. En conséquence, il ne saurait constituer un engagement de mise en vente des logements qui y sont mentionnés.
De même, n'ayant pas vocation à être exhaustif, la société se réserve la faculté de procéder ultérieurement à la mise en vente de biens non visés dans les présentes.
Dans cette hypothèse, ces opérations supplémentaires s'effectueront dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure d'autorisation préfectorale telle que prévue à l'article L.443-7 du CCH.

Par ailleurs, l'étude de mise en vente que nous avons réalisée, a révélé que ces résidences ne nécessitent pas de travaux conséquents d'ici les cinq prochaines années ce qui permettra de ne pas mettre en difficulté les acquéreurs et d'assurer ainsi la pérennité de la future copropriété

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020