



CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2020-2025

OUEST PROVENCE HABITAT

ENTRE :

L'Etat, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur,

ET

OUEST PROVENCE HABITAT, dont le siège social est situé 4 allée Passe Pierre, 13 118 Istres, représenté par Monsieur François Bernardini, agissant en qualité de Président Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes, conformément à la délibération du mois de Mai 2014.

Date :

L'Etat	Le bailleur	Le cas échéant, l'EPCI

ENTRE :

OUEST PROVENCE HABITAT, dont le siège social est situé 4 allée Passe Pierre, 13 118 Istres, représenté par Monsieur François Bernardini, agissant en qualité de Président Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes, conformément à la délibération du mois de novembre 2020.

ET

La Métropole Aix-Marseille Provence, dont le siège social est situé 58, boulevard Charles Livon 13007 Marseille, représentée par sa Présidente, Mme Martine VASSAL, habilitée à signer la présente convention par délibération ..."

Date :

La Métropole	Le bailleur

PREAMBULE

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

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

La CUS constitue avant tout un cadre réaliste d'échanges et de suivi partenarial entre l'organisme, les collectivités parties prenantes et les services de l'Etat. C'est dans cet esprit que la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et son décret d'application n°2017-922 du 9 mai 2017 ont considérablement simplifié le cadre réglementaire d'élaboration des nouvelles CUS, qui portent sur la période 2020-2025, en réduisant le nombre d'engagements des organismes.

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

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

SOMMAIRE

I – Présentation Générale de l’organisme au 1/01/19	7
II – Evaluation de la Convention d’Utilité Sociale 2011-2017	8
1) Evolution du contexte lié à l’organisme entre 2011 et 2017	8
2) Suivi des engagements	10
2-1) Développement de l’offre de logements locatifs sociaux	10
2-2) Développement de l’offre de logements à destination des personnes défavorisées	11
2-3) Attributions en faveur des ménages prioritaires	12
2-4) Rénovation du parc de l’organisme	13
2-5) Accession sociale à la propriété	13
3) Synthèse de l’évaluation de la CUS 2011-2017 et enseignements pour la CUS 2020-2025	15
III – État des lieux	16
1) État des lieux du patrimoine	16
2) État du service rendu	19
3) État de l’occupation sociale	28
IV - Capacité économique, financière et patrimoniale à réaliser des investissements	33
V – Engagements 2020-2025 en matière de politique patrimoniale	35
1) Analyse des besoins des territoires et des besoins de réhabilitation	35
2) Engagements sur la politique patrimoniale	36
2-1) Engagements en matière de production nouvelle	36
2-2) Engagements en matière de rénovations énergétiques	38
2-3) Engagements en matière de réhabilitation	39
2-4) Engagements en matière de vente Hlm	40
VI – Engagements 2020-2025 en matière d’amélioration de la qualité de service rendu	41
1) Analyse des axes d’amélioration du service rendu	41
2) Plan d’actions pour améliorer la qualité du service rendu	41
2-1) Amélioration de la qualité de service	41
2-2) Amélioration de l’accessibilité aux personnes à mobilité réduite	41
2-3) Maîtrise des loyers et des charges	42
2-4) Lutte contre les impayés	43
2-5) Améliorer la performance de gestion des logements	43
VII – Engagements 2020-2025 en matière de gestion sociale	44
1) Analyse des axes d’amélioration de la gestion sociale	44
2) Engagements pour améliorer le rôle social	45
VIII – Synthèse du plan de développement 2020-2025 en matière d’accession sociale à la propriété	47
1) Synthèse des actions prévues dans le plan de développement de l’activité d’accession sociale à la propriété	47
1.1) Engagements sur la politique sociale	47
1.2) Engagements sur le service rendu	48
IX – Synthèse des actions menées en matière de politique sociale et environnementale	49
X – Synthèse du plan de concertation locative	50
Les Annexes	51

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Tableau 1 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de logements financés ...	10
Tableau 2 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de logements livrés.....	10
Tableau 3 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'hébergements financés	11
Tableau 4 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'hébergements livrés	11
Tableau 5 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'attributions aux ménages identifiés dans le PDALPD	12
Tableau 7 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'attributions aux ménages sortant d'une situation d'hébergement.....	13
Tableau 8 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de rénovation énergétiques de logements	13
Tableau 11 à 19 : Engagements pris dans le cadre de la Seconde CUS	47

I – Présentation Générale de l'organisme au 1/01/19

Président – Directeur Général : François Bernardini

Directeur Général délégué : Alain Ruiz

Personne responsable du suivi de la CUS : Alain Ruiz

Adresse : 4 allée Passe Pierre, 13 118 Istres

Statut juridique : SAIEM

Description de l'actionnariat :

- **Collectivités territoriales**
 - / 32,09% : Métropole Aix-Marseille-Provence
 - / 13,57% : Ville d'Istres
 - / 7,73% : Ville de Miramas
 - / 4,78% : Ville de Fos sur Mer
 - / 2,67% : Ville de Port Saint Louis du Rhone
 - / 1,32% : Ville de Grans
 - / 0,43% : Ville de Cornillon Confoux
- **Autres que collectivités territoriales** (CDC, CIL, BPPC, ...) : 37,44%

Nombre de salariés : 19

Plan Stratégique de Patrimoine en date de Novembre 2019, portant sur la période 2020-2030.

Nombre de logements familiaux gérés : 1178 (dont 1065 logements conventionnés)

Nombre de logements familiaux en propriété : 1178

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : Non concernés

Nombre de logements vendus en 2017-2019 dans le cadre de l'activité d'accession sociale : 53 ventes en accession sociale.

Nombre de logements vendus au locataire en 2017-2019 : 4 logements vendus.

Nombre de logements mis en commercialisation au locataire en 2017-2019 : Aucune opération supplémentaire sur la période 2017-2019 n'a été mise à la vente, hormis le solde de l'opération de la Grande Conque qui représentait 18 logements à la vente au 1^{er} janvier 2017.

Territoires d'implantation actuels : Ouest Provence Habitat intervient sur le périmètre du conseil territorial CT5, comprenant 6 communes (Cornillon-Confoux/Fos sur Mer/Grans/Istres/Miramas/Port Saint Louis du Rhône).

Territoires d'implantation visés : Mallemort, Lançon de Provence et de manière générale dans le nord du département dans les communes présentant des déficits de logements sociaux.

Présentation générale de l'organisme et de son histoire :

Ouest Provence Habitat est une SAIEM au capital de 3 048 880 € créée en 1972 par la ville d'Istres. Elle intervient quasi-exclusivement sur le territoire de la métropole Aix-Marseille Provence, et notamment l'Ouest Provence.

Bien que les statuts de la société lui permettent d'intervenir sur un champ d'activité très large (immobilier, aménagement, rénovation urbaine, actions sur les quartiers dégradés, construction et gestion d'immeubles), **elle concentre aujourd'hui son activité dans les**

domaines liés à l'immobilier : promotion immobilière, accession sociale à la propriété en VEFA/PSLA, immeubles locatifs, locaux tertiaires. Son cœur de métier reste **la production et la gestion de logements locatifs sociaux**.

Ouest Provence Habitat a pour objectif principal d'accompagner le territoire dans la réalisation de son PLH à travers la production de logements locatifs sociaux et, dans une moindre mesure, la réalisation d'opérations en accession sociale à la propriété à destination des primo-accédants afin de participer au parcours résidentiel des résidents du territoire.

II – Evaluation de la Convention d'Utilité Sociale 2011-2017

1) Evolution du contexte lié à l'organisme entre 2011 et 2017

Les objectifs de l'entreprise ont été déclinés dans un PMT réalisé par la société en 2009, validé par le Conseil d'administration en avril 2010 puis mis à jour en avril 2013.

Pour réaliser le programme développé dans son PMT, les principaux actionnaires d'Ouest Provence Habitat (métropole Aix-Marseille Provence et Caisse des dépôts et consignations) ont contribué au renforcement de ses fonds propres à travers quatre augmentations de capital, réparties sur les années 2010-2014.

Evolution de l'actionnariat :

Capital fin 2010	2 068 784
Augmentation 2011	250 000
Augmentation 2012	250 000
Augmentation 2014	219 216
	2 788 000
Augmentation 2019	260 880
	3 048 880

Depuis la mise en place de son PMT, Ouest Provence Habitat a livré près de 300 logements (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété). Dans la continuité de son plan stratégique, la société a pour objectif de continuer son développement à travers la production d'opérations immobilières.

Ouest Provence Habitat est un acteur immobilier local aujourd'hui parfaitement identifié dans le domaine du logement social et souhaite renforcer son positionnement local en diversifiant ses interventions. La société a pour ambition de se positionner comme une société de projet dans tous les domaines de l'aménagement, de l'immobilier afin de pouvoir apporter une réponse adaptée aux besoins locaux.

En 2014, la SAIEM a été audité à deux reprises dans le cadre de l'évaluation bisannuelle de la CUS et du contrôle Miilos. Les contrôles ont mis en avant la qualité de la politique patrimoniale portée par l'organisme, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Concernant la politique sociale et la qualité du service rendu, les rapports ont rappelé le travail effectué par les services de proximité concernant les démarches de prévention et d'accompagnement des

locataires ainsi que les actions de cohésion sociale menées en partenariat avec les communes. Les audits ont particulièrement mis en avant les éléments suivants :

- La politique de l'organisme est claire et son assise financière saine ;
- La société remplit sa mission au profit des demandeurs de logements sociaux ;
- La comptabilité est tenue avec rigueur dans le respect des règles comptables ;
- La maintenance du parc est bien assurée.

Le PLH validé par la SAN Ouest Provence, a permis de confirmer un besoin important de production de logements sur le territoire. Afin de participer à la réalisation de ces objectifs et pour répondre aux besoins en logements locatifs et en accession sociale sur le territoire, les 6 communes (Istres, Miramas, Fos sur Mer, Port saint Louis du Rhône, Grans et Cornillon-Confoux) ont souhaité intégrer le capital d'Ouest Provence Habitat. A ce titre une reconstitution du capital avec la cession d'une partie des actifs de la SAN Ouest Provence aux 6 communes a été réalisée en 2015.

Au-delà de son activité principale en matière de logements locatifs et d'accession sociale à la propriété Ouest Provence Habitat a pour objectif de se positionner comme une société de projet dans tous les domaines liés à l'immobilier afin d'apporter une réponse aux besoins locaux. La société a ainsi engagé une première diversification par la réalisation de locaux tertiaires à travers un projet de 3 000m carrés de bureaux sur la zone de Miramas.

Cette diversification s'est poursuivie par la prise de participation à l'augmentation de capital de la société « Pôle Aéronautique » souhaitant faire évoluer son statut en se transformant en société d'économie mixte.

Evolution de l'actionnariat et de la gouvernance

Au 1er janvier 2016, création de la Métropole Aix Marseille Provence par la fusion de six intercommunalités dont le SAN. Les actions détenues par le SAN sont donc transférées à la métropole à cette même date.

A ce jour la répartition du capital est la suivante :

	Actionnaires	Nombre d'actions	Capital en €	%
Collectivités territoriales				
1	Métropole Aix-Marseille-Provence	61 143 €	978 288 €	32.09%
2	Ville d'Istres	25 862 €	413 792 €	13.57%
3	Ville Miramas	14 721 €	235 536 €	7.73%
4	Ville de Fos sur Mer	9 109 €	145 744 €	4.78%
5	Ville de Port Saint Louis du Rhone	5 088 €	81 408 €	2.67%
6	Ville de Grans	2 523 €	40 368 €	1.32%
7	Ville de Cornillon Confoux	814 €	13 024 €	0.43%
	Total	119 260 €	1 908 160 €	62.59%
Autres que Collectivités territoriales				
8	Caisse des Dépôts et Consignations	70 804 €	1 132 864 €	37.16%
9	CIL Provence	300 €	4 800 €	0.16%
10	BPPC	60 €	960 €	0,03%
11	Société des Avions Dassault	30 €	480 €	0,02%
12	FRANPART	30 €	480 €	0,02%
13	BNP	30 €	480 €	0,02%
14	Crédit Lyonnais de Développement Economique	30 €	480 €	0,02%
15	Caisse d'Epargne	10 €	160 €	0,01%
16	Mme Roselyne GERIMAUX	1 €	16 €	0,00%
	Total	71 295 €	1 140 720 €	37.44%
	Total	190 555 €	3 048 880 €	100.00%

La SAIEM a par ailleurs opté pour une unification des fonctions de Président et de Directeur Général : en juin 2016 François Bernardini a été élu PDG de Ouest Provence Habitat.

2) Suivi des engagements

2-1) Développement de l'offre de logements locatifs sociaux

Dans le cadre de sa précédente CUS couvrant la période 2011-2017, la SAEIM a formalisé des objectifs qu'il convient de présenter et d'analyser afin d'introduire ceux de la CUS couvrant la période 2019-2025.

Indicateurs sur les logements financés et les logements livrés (A1 et A2)

Logements financés (A1)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS	63	75	24	20	40	0		222
Engagements actualisés	sans objet		24	62	64	sans objet		150
Réalisés	29		0	15	101	106	101	352

Tableau 1 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de logements financés

Ouest Provence Habitat a largement atteint ses engagements en matière de logements financés sur la période 2011-2017.

La SAEIM a ainsi financé en moyenne entre 2011 et 2017, 50 logements sociaux par an.

La SAEIM souhaite répondre aux besoins des ménages sur son territoire en apportant une offre de logements diversifiée. A ce titre les logements financés par Ouest Provence Habitat à partir de 2017 se répartissent de la manière suivante selon les catégories de financement :

- 24% en PLAI
- 52% en PLUS
- 24% en PLS.

Logements livrés (A2)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS	30	79	63	75	44	40		331
Engagements actualisés	sans objet		79	11	62	94	94	340
Réalisés	42		79	11	1	14	6	153

Tableau 2 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de logements livrés

Ouest Provence Habitat a réalisé 46% des engagements prévus en matière de livraison de logements. Ce taux s'explique principalement par les constats suivants :

- 3 projets ont pris du retard à la suite de délais non prévus de libération de terrain, des appels d'offres sans suite et des difficultés concernant l'obtention de permis. Ces projets concernaient 106 logements sur Vert pré (30), Tourbières (8) et Trigance (64) ;

- 2 opérations n'ont pas été réalisées sur annulation de la part du maire ou en raison d'une non-suite d'un promoteur privé sur les sites de Terrain Monceau (93), Port Saint Louis et Chemin de Fion (34) à Fos-sur-Mer.

Ainsi les écarts de livraison entre les engagements formalisés dans la CUS et la réalité des opérations s'expliquent principalement par des facteurs externes sur lesquels Ouest Provence Habitat ne peut pas agir. Cependant la SAEIM reste attentive aux modalités de déroulement et au bon suivi des opérations.

L'ensemble des logements concernés sont en Maîtrise d'Ouvrage Directe excepté « Les Laurentines », en VEFA.

2-2) Développement de l'offre de logements à destination des personnes défavorisées

Indicateurs sur les logements adaptés financés et les logements adaptés livrés (B1 et B2)

Hébergements et logements adaptés financés (B1)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS	0	0	0	0	0	0		0
Engagements actualisés	sans objet							
Réalisés	0	0	0	0	0	0	0	0

Tableau 3 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'hébergements financés

Hébergements et logements adaptés livrés (B2)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS	0	0	0	0	0	0		0
Engagements actualisés	sans objet							
Réalisés	0	0	0	0	0	0	0	0

Tableau 4 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'hébergements livrés

L'offre à destination des personnes défavorisée, bien qu'étant au cœur de l'activité de la SAEIM, ne fait pas l'objet d'indicateur chiffrés. L'organisme n'a pas souhaité prendre un engagement sur ces indicateurs, lors de la formalisation de la précédente CUS.

Cependant l'organisme est en relation avec le foyer Saint-Exupéry accueillant des demandeurs d'asile. Elle étudie donc les opportunités d'intégrer les personnes sortantes de ce foyer à son parc de locataires.

Les Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) offrent aux demandeurs d'asile un lieu d'accueil pour toute la durée de l'étude de leur dossier de demande de statut de réfugié. Cet accueil prévoit leur hébergement, ainsi qu'un suivi administratif (accompagnement de la procédure de demande d'asile), un suivi social (accès aux soins, scolarisation des enfants, etc.) et une aide financière alimentaire. Les CADA sont en général gérés par des associations ou des entreprises. (Source : annuaire de l'action sociale).

2-3) Attributions en faveur des ménages prioritaires

Indicateurs sur les attributions PDALHPD, les attribution DALO et les relogements sortants d'hébergements (F2, F3 et F4)

Attributions PDALHPD (F2)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS en %	35	35	35	35	35	35	35	
Réalisés en %					52	54	39	
Réalisés en nombre			63	41	45	52	36	237
Nombre d'attributions					86	95	93	

Tableau 5 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'attributions aux ménages identifiés dans le PDALHPD

L'organisme a atteint les objectifs qu'il s'était fixé et bien plus encore concernant les attributions PDALHPD. En effet si sur la période 2011-2017 l'engagement s'élevait au total à 35% d'attributions en moyenne par an, Ouest Provence Habitat a réalisé à l'issue de cette période 237 attributions, soit 33 logements par an. Cependant la SAEIM réalise ces attributions en fonction de la demande du territoire. Il est à noter que l'ensemble de ses attributions se concentrent sur la période 2013-2017 à hauteur de 47 attributions par an.

Ces chiffres résultent d'une politique sociale d'attribution de la société. Ainsi l'organisme a attribué entre 2015 et 2016 près de 73% de ses logements à des familles dont les plafonds sont inférieurs à 60% des plafonds PLAI.

Attributions DALO (F3)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS	0	0	0	0	0	0	0	0
Réalisés			1	2	2	2	6	13

Tableau 6 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'attributions aux ménages DALO

L'organisme n'a pas pris d'engagement sur l'indicateur d'attribution DALO. Toutefois, il est indiqué les dossiers DALO qui ont été relogés.

Conscient du caractère prioritaire des ménages bénéficiant du DALO, Ouest Provence Habitat est à l'écoute des demandes émises sur le territoire et se mobilise afin d'apporter une réponse satisfaisante aux demandeurs et de contribuer aux objectifs réglementaires prévus dans le cadre de la Loi Egalité et Citoyenneté.

Relogements sortant d'hébergements (F4)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS	0	0	0	0	0	0	0	0
Réalisés	0	0	4	2	4	2	25	37

Tableau 6 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'attributions aux ménages sortant d'une situation d'hébergement

Ouest Provence Habitat n'avait pas formulé d'engagement concernant les relogements des personnes sortant d'hébergement. Cependant, les besoins présents sur le territoire ont poussé l'organisme à intervenir.

Ce dernier travaille en relation avec la Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale et également avec le CHRS de la commune d'Istres.

2-4) Rénovation du parc de l'organisme

Indicateurs sur les logements rénovés (C4)

Logements rénovés (C4)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS	Pas de logements concernés							
Réalisés								

Tableau 7 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de rénovation énergétiques de logements

Ouest Provence n'a pas pris d'engagement sur cet indicateur.

En effet la loi Grenelle de l'Environnement fixe comme objectif de ramener les consommations énergétiques des logement classés en E, F et G, en classe C d'ici 2020. Hors près de 1036 logements de l'organisme ont une classification supérieure à D dont 1 002 logements supérieures à C.

La SAEIM porte la volonté d'offrir à ses locataires des logements performants énergétiquement, faibles en charges et de ce fait respectueux de l'environnement.

Par ailleurs, si l'ensemble des logements de Ouest Provence Habitat sont économes énergétiquement tel que spécifié dans la loi Grenelle, la SAEIM s'attache tout de même à améliorer cette performance énergétique afin de valoriser son patrimoine et renforcer la sensation de confort de ses locataires.

2-5) Accession sociale à la propriété

Ouest Provence Habitat oriente sa stratégie d'intervention afin de :

- Favoriser le parcours résidentiel de ses locataires en s'adaptant aux parcours de vie individuels et aux nécessaires adaptations du logement.
- Accompagner les familles en difficulté notamment par le biais d'un partenariat avec l'association ADAMAL.

- Prévenir les situations d'impayés des locataires par un suivi régulier et un accompagnement ciblé et individualisé dans la gestion financière.

Indicateur sur l'accession sociale à la propriété

La société n'a pas pris d'engagement sur les indicateurs d'accession sociale à la propriété concernant :

- Part de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées
- Part des contrats signés qui comportent les clauses de garanties prévues aux articles R.443-2 et à l'article R.331-76-5-1 sur la totalité des ventes de l'année

OPH réalise aujourd'hui des opérations en accession sociale dans le cadre de la location accession. La société souhaite à travers cette demande favoriser le parcours résidentiel de ses locataires en s'adaptant au parcours de vie individuelle et aux nécessaires adaptations du logement.

Néanmoins sur la première CUS 2011-2017, OPH n'a pas pris d'engagement sur cet indicateur.

3) Synthèse de l'évaluation de la CUS 2011-2017 et enseignements pour la CUS 2020-2025

Ouest Provence Habitat affirme depuis plusieurs années son ancrage territorial sur le département des Bouches du Rhône. Il porte la volonté d'être un acteur du développement de ces territoires par la production de logements neufs ayant une performance énergétique en accord avec les enjeux de développement durable actuels et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

De ce fait l'organisme tient à maintenir son parc à travers une politique d'entretien et de rénovation, dynamique et attentive aux demandes et besoins des locataires. En effet, Ouest Provence Habitat investit continuellement sur son patrimoine afin d'améliorer la satisfaction et le confort de ses locataires. Un des points forts du patrimoine de la SAEIM est son jeune âge : un patrimoine récent, adapté aux normes en vigueur, accessible et économe. Ce dernier point est important puisque l'ensemble du parc d'OPH est en étiquette DPE inférieure à D.

Dans la poursuite de cette offre de service, la SAEIM s'inscrit dans une politique d'accompagnement favorisant le parcours résidentiel de ses locataires et développe une offre à l'accession sociale répondant à la demande du territoire. La SAEIM s'inscrit et se mobilise dans la mise en place des objectifs de la région à travers le renforcement des attributions DALO et la politique de « Logement d'abord » notamment. Il s'agit également de permettre à tous de pouvoir être acquéreur et accompagné dans la démarche d'accession à cette étape importante du parcours d'un ménage et particulièrement sur le volet gestion financière et fonctionnement d'une copropriété. Bien que l'organisme n'ait pas formulé d'engagements concernant sa politique l'attribution de logements à destination des personnes défavorisée ou en matière d'accession sociale à la propriété, il s'entoure d'acteurs du territoire afin de répondre à la demande et aux besoins locaux.

C'est avec cette volonté de satisfaction et d'accompagnement des locataires que Ouest Provence Habitat a choisi de mener une politique de proximité et de terrain en proposant de multiples accompagnements répondant à la diversité des situations individuelles des locataires.

En effet l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires est un élément essentiel de la politique d'intervention de la SAEIM, à ce titre il s'entoure d'associations et de partenaires présents sur le territoire afin de répondre au mieux aux demandes et besoins de ces locataires. La SAEIM souhaite poursuivre et développer ses efforts sur la période 2020-2025.

Engagements pris par Ouest Provence Habitat lors de la précédente CUS (2011-2017)

	Engagement	Réalisé	Raisons des écarts constatés
Logements financés	222	352	/
Logements livrés	331	153	Prise retard sur les livraisons
Attribution PDALPD	35%/an	237 attributions	
Attribution DALO	0	13	Attributions et relogements en réponse aux besoins exprimés sur le territoire
Relogements sortant d'hébergements	0	37	
Logements rénovés	/	/	L'ensemble du parc est en étiquette énergétique > D

III – État des lieux

1) État des lieux du patrimoine

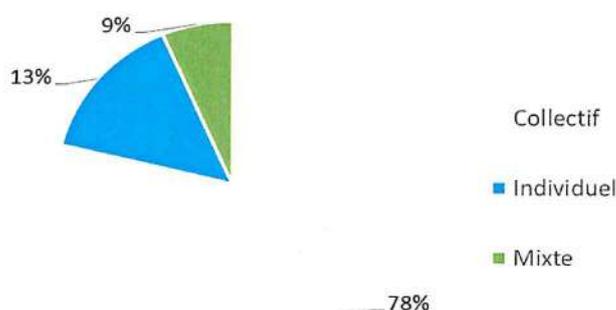
Ouest Provence Habitat a élaboré un plan stratégique de patrimoine (PSP) lui permettant de définir les caractéristiques de son parc. Ce travail permet de définir des préconisations permettant d'améliorer la satisfaction de ses locataires. Ce diagnostic du patrimoine couvre la période 2020-2025. Il propose une analyse du parc selon différents axes permettant de définir une stratégie de gestion et d'entretien de son patrimoine dans un environnement précis.

L'état des lieux du patrimoine de Ouest Provence Habitat décliné ci-dessous, se fonde sur le diagnostic PSP, dans le cadre duquel l'ensemble du parc de l'organisme a été analysé récemment et offrant de ce fait une visibilité certaine sur l'attractivité du patrimoine et le ressenti des locataires.

1.1) Typologie et répartition géographique du parc au 31/12/2019

Le parc immobilier de la SAEIM se compose de 1 178 logements répartis en 26 groupes immobiliers. Le patrimoine de logements (entrant dans le périmètre d'analyse du PSP) a augmenté de 52% entre le précédent PSP de 2010 (775 logements) et l'actuel. Cette évolution illustre la capacité de la SAEIM à s'adapter au besoin de la population et du territoire et sa volonté de proposer une offre de logements diversifiée.

Le patrimoine est composé majoritairement de logements collectifs (78% des logements). Ce chiffre est légèrement inférieur à la moyenne nationale qui est de l'ordre de 80% ainsi que de la moyenne de l'EPCI d'Aix-Marseille à 94% (source USH et RPLS).



Par ailleurs, Ouest Provence Habitat possède 40% de son parc en QPV, soit 472 logements. OPH est en dessous de la moyenne de l'EPCI s'élevant à 44%. Cependant il enregistre un taux plus élevé en comparaison aux moyennes de la région et de la France respectivement 36% et 30% de logements sociaux en QPV.

- **Implantation géographique**

Le patrimoine est implanté sur 6 communes situées sur la Métropole d'Aix-Marseille (Bouches du Rhône) avec une concentration plus marquée sur la commune d'Istres (près de 81% des logements).

Aujourd'hui ce sont près de 150 000 logements sociaux présents sur l'EPCI de la Métropole d'Aix-Marseille. Sur ce territoire le parc d'OPH se répartit de la manière suivante :

Commune	Nb Groupes	Groupes en %	Nb lgts	Lgts en %
ISTRES	13	50,0%	953	80,9%
MIRAMAS	2	7,7%	100	8,5%
FOS SUR MER	7	26,9%	97	8,2%
PORT SAINT LOUIS	1	3,8%	14	1,2%
CORNILLON	2	7,7%	6	0,5%
GRANS	1	3,8%	8	0,7%
Total général	26	100,0%	1 178	100,0%

- **Mode de financement des logements**

En 2018 le patrimoine de l'organisme se composait de 82 logements financés en PLS, 13 en PLI, 97 PLA1 et 983 PLUS.

Clé de lecture :

	PLA1	PLUS avant 1977 (*)	PLUS après 1977 (*)	PLS	PLI	Autres Financements
PACA	7%	43%	37%	6%	1%	6%
France	6%	40%	38%	6%	1%	9%

Le parc de Ouest Provence Habitat se compose ainsi d'environ 83% de logements financés en PLUS. Ceci est en cohérence avec les moyennes observées sur la région PACA autour de 80% et sur la France autour de 78%.

1.2) Développement de l'offre de logements en 2018

La SAIEM tient une politique de développement dynamique en réponse aux besoins de la population et du territoire. L'organisme s'adapte continuellement à l'évolution des demandes afin de proposer un parc adapté aux demandes, attractif, accessible et satisfaisant auprès des locataires.

A ce titre OPH articule ses différentes politiques de ventes, de démolitions, de rénovations/réhabilitation et de constructions en lien direct avec les besoins exprimés et les capacités de l'organisme.

a) **Constructions/démolitions et ventes**

En 2018 Ouest Provence Habitat a augmenté son parc locatif de 137 logements sociaux et 1 immeuble de bureaux sur les villes d'Istres, Miramas, Fos sur Mer, Grans et Port Saint Louis :

Opération	Lieu	Ville	Type d'opération	Nbre de lots	Foncier	Date de livraison	Investissement (Locatif)	Marge brute dégagée en 2018 (Accession)	Commercialisation
Vert Pré	Entressen	Istres	programme mixte de 38 villas dont 18 en accession sociale et 18 villas locatives, ainsi qu'un petit collectif regroupant 16 logements locatifs, soit un total de 52 logements, dont 34 logements locatifs	Locatif = 34 logements Accession = 22 logements	Pleine Propriété	02/05/2018	5.376 K€	228 K€	Tous les logements ont été vendus sur 2018
Maison des Services	Entrée de Ville	Miramas	Espace de bureaux pour accession	Locatif = 3.066 m ² de SDP Accession = 908 m ² de SDP (vent au CD13)	Pleine Propriété	27/08/2018	5.899 K€	56 K€	Vente au CD13 sur 2018
Chemin de Tourbières	Chemin de Tourbières	Fos sur Mer	Démolition et reconstruction d'un bâtiment en R+1	8 logements T2	Bail emphytéotique	14/03/2018	786 K€		
Le Palatinium	Projet Améris (109 logts)	Istres	Acquisition en VEFA	Locatif = 87 logements Accession = 22 logements	Pleine Propriété	16/03/2018	11.900 K€	14 K€	1 logement vendu sur les 22
Lou Dougan	Projet INOVA (17 logements)	Grans	Acquisition en VEFA	Locatif = 8 Lots	En copropriété	01/09/2018	1.011 K€		
Les Balcons du Port	Lot B du terrain Monceau	Port Saint Louis du Rhône	Opération d'accession	22 Logements + Locaux + Bureaux				609 K€	Sur les 22 logements, 5 sont en PSLA. 16 ont été vendus sur 2018 (dont 7 en accession sociale) et 1 reste à vendre sur 2019. Les locaux d'activité en été vendus sur 2018

Par ailleurs, l'organisme a engagé 3 chantiers en 2018 concernant 173 logements et mis en étude plus de 300 logements.

L'organisme a enregistré 4 opérations de ventes en 2018 concernant 88 logements. Le reste à vendre était de 14 logements.

	Ventes réalisées au 31/12/2017	Ventes réalisées sur 2018	Ventes réalisées au 31/12/2018	Reste à vendre
6 Type 3	4 Type 3		4 Type 3	2 Type 3
65 Type 4	58 Type 4		58 Type 4	7 Type 4
25 Type 5	19 Type 5	3 Type 5	21 Type 5	3 Type 5
6 Type 6	4 Type 6		4 Type 6	2 Type 6
102 Logements	85 Logements	3 Logement	88 Logements	14 Logements

b) Rénovations et réhabilitations

Au cours de l'année 2018 Ouest Provence Habitat a tenu ses budgets. Cet effort est maintenu concernant l'entretien et la remise en état des logements afin de proposer une offre en meilleur état d'usage à la relocation. Des opérations plus importantes et soutenues de remise en état des logements ont été réalisées dans le cadre de l'amélioration sur le pont de Canadel 1.

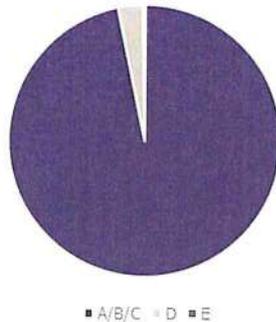
L'organisme fait également face à des nécessités de travaux à la suite de dégradations volontaires et actes de malveillances notamment sur les patrimoines de Pont de Canadel 1, Prépaou, Clos du Pébro et Magnanarelles. Ouest Provence Habitat a su gérer ces événements sans qu'ils puissent impacter l'entretien courant global du parc. En dépit de certaines dégradations, OPH continue à maintenir ses immeubles avec un bon niveau d'entretien. Par ailleurs il observe une diminution des actes de vandalisme sur les équipements communs (ascenseurs, portails automatiques, portes de halls).

1.3) Performance énergétique

En raison de la jeunesse du patrimoine de Ouest Provence Habitat, l'ensemble du parc est classé en étiquette énergétique entre A et D, hormis 4 logements en copropriété dont l'organisme n'a pas la gestion.

L'organisme est engagé dans une politique d'amélioration des performances énergétique afin de diminuer les charges et de proposer une offre de logements soucieuse des enjeux énergétiques actuels.

Répartition des DPE



2) État du service rendu

Ouest Provence habitat a identifié trois axes d'amélioration de la qualité de service rendu auprès de ses locataires :

- Amélioration de la proximité de Ouest Provence Habitat avec ses habitants : l'organisme mobilise son personnel de proximité auprès de ses locataires (l'organisme dispose de personnel de proximité (gardiens et/ou agent d'entretien) ;
- Amélioration de la satisfaction des locataires dans le traitement des demandes : l'organisme est en cours de professionnalisation de son processus de gestion des réclamations ;
- Amélioration des services en matière d'ascenseurs et de chaudières collectives : suivi des pannes et réparations, travaux de mise en conformité et d'améliorations sur les équipements.

Ces trois axes se déclinent autour de multiples actions décrites dans les paragraphes suivants concernant la capacité et la volonté de l'organisme à s'investir dans la qualité de service rendu auprès de ses locataires.

2.1) Qualité de service rendu

a) Mouvement des locataires

La rotation des ménages de Ouest Provence Habitat s'élève à 9% pour l'année 2018.

Si Ouest Provence Habitat enregistrait une diminution de son taux sur les 5 dernières années, la tendance s'est inversée pour l'année 2019.

Année	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Taux de rotation	8,79%	7,43%	9,48%	8,02%	7,2%	9%

Ces mouvements trouvent plusieurs raisons notamment les mutations, parcours résidentiels, raisons professionnelles, ou liées à des procédures de contentieux.

b) Gestion de la vacance

Une légère diminution de la vacance s'observe au cours de l'année 2018, notamment sur la résidence le Pont de Canadel. 15 logements sont concernés en 2018 contre 19 en 2017.

Ouest Provence Habitat enregistre un taux de vacance moyen de plus de 3 mois de 2%. Comparativement aux données régionales et nationales s'élevant respectivement à 2,5% et 2,8%, la SAEIM se situent légèrement en dessous. Ce taux de vacance est donc dans la norme. Cependant OPH est vigilant aux ensembles immobiliers dont le taux de vacance reste élevé tels que : Mazet 2 et la Pinède.

Année	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Taux de vacance	2.23%	2.24%	2.69%	2.35%	1.65%	2.45%

c) Prévention des impayés

Le patrimoine est constitué de 25 groupes d'habitations.

Dans le cadre de l'accompagnement des personnes en situations de difficultés l'organisme a développé un partenariat avec des associations de médiations (ADAMAL essentiellement) autour de permanences régulières (1/mois). En amont une liste de personne est identifiée afin qu'elles puissent s'y rendre et bénéficier des accompagnements dont elles ont besoins.

L'objectif de cette démarche est d'avoir un intermédiaire entre le bailleur et le locataire. Ces actions sont financées par la société, et ADAMAL peut intervenir tout au long du processus d'accompagnement du locataire.

L'organisme finance également une association de médiation sociale (ADDAP13). Cette dernière intervient sur le terrain (problèmes de voisinage, d'incivilités), essentiellement dans les quartiers en QPV.

Dans les cas où cela est possible la société s'appuie sur les services communaux tel que sur la commune de Istres. Un service communal (« Allo Quiétude ») gère les problèmes de voisinage.

Des actions sont également menées en lien avec la CCAPEX locale concernant la prévention des expulsions.

La politique de gestion de la proximité présentée ci-dessus est en lien étroit avec la prévention des impayés : elle permet de détecter au plus tôt les impayés et de mettre en place des plans d'apurement afin d'éviter le contentieux. Le personnel de proximité assure le recouvrement du loyer, identifie la dette et met en place les plans d'apurement.

Face à ces impayés l'organisme souhaite éviter les expulsions et apporter une réponse la plus adaptée possible. Dans le règlement d'attribution, les mutations sont un élément prioritaire.

Dans la poursuite d'un objectif d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires Ouest Provence Habitat a mis en œuvre un certain nombre d'actions notamment à travers une politique de proximité, de satisfaction et de sécurité des locataires, mais également par l'amélioration de la gestion des loyers, des charges et la prévention des impayés. Un point fort est de même accordé à l'accessibilité du patrimoine.

Par ailleurs Ouest Provence Habitat a mis en place une commission d'impayés interne se réunissant tous les 2 mois. Cette réunion regroupe les principaux administrateurs et permet à chacune des villes de remobiliser leurs services sociaux sur les dossiers spécifiques évoqués.

d) Politique de proximité

Dans le cadre de la qualité de services, nos agents de proximité sont en relation directe avec le service « Allo Quiétude » sur Istres, acteur majeur en matière de prévention de la délinquance et de tranquillité et ainsi mieux accompagner les locataires dans les difficultés qu'ils pourraient rencontrer.

Les commissions de prévention et de sécurité sur la ville (veille bailleur, CLSPD, CAPEX) sont également des lieux où Ouest Provence Habitat siège et qui permettent de mieux appréhender, partager et suivre certains dossiers.

L'organisme contribue chaque année, en renouvelant son adhésion à la convention multi bailleurs signée avec l'association ADDAP13, à l'action de médiation sociale sur la commune de Miramas et plus particulièrement sur le quartier de la maille 2, quartier prioritaire de la ville.

- Traitement des demandes d'interventions

À la suite de ces engagements formulés dans la précédente CUS, Ouest Provence habitat a mis en place l'informatisation de la gestion des réclamations.

Le module « Relation Tiers » d'Omnibail, mis en service depuis 2014, est utilisé par les agents afin de mieux gérer et suivre le traitement des demandes.

En moyenne, la plupart des demandes d'interventions sont traitées en moins de 15 jours mais certaines ont fait l'objet de clôtures informatiques tardives.

Traitement des demandes de 2015 à 2018 :

Délai traitement	2015	2016	2017	2018
< 6 j en %	44,05	38,73	34,17	27,11
6 j < X < 15 j en %	24,93	21,92	23,22	19,10
> 15 j en %	31,02	39,33	42,61	53,78
Nombre demandes	361	333	237	225

En effet l'amélioration de la qualité du service rendu au résident est un axe fort de la politique d'Ouest Provence Habitat. De ce fait l'organisme a mis en place une politique de gestion de proximité forte se traduisant par :

- Une situation géographique du patrimoine restreinte, proche du siège, permettant un contact direct entre les locataires et le bailleur ;
- La présence d'agents de proximité sur tous les immeubles collectifs, et ce du lundi au samedi matin. Ces agents ont pour mission la veille technique du patrimoine, l'engagement et le contrôle des travaux courants ainsi que la surveillance des immeubles. Ce personnel est donc en première ligne pour traiter directement les réclamations et apporter une réponse aux problématiques techniques soulevées par les locataires.

De plus, l'organisme a mis en place une organisation spécifique pour vérifier que la sécurité des locataires et de son patrimoine est assurée. Un contrôle régulier est ainsi effectué par le personnel de proximité qui établit des fiches de contrôle régulier tous les deux mois indiquant les dysfonctionnements constatés et les actions engagées.

Cette volonté de proximité très forte se traduit par une organisation adaptée avec des agents sur le terrain :

- Un gardien dans chaque immeuble de taille importante.
- Une volonté d'informatiser les personnels de proximité afin qu'ils soient capables de répondre à l'ensemble des sollicitations des locataires.
- 3 responsables de secteurs (sur le terrain) : 1 pour le diffus, une pour le centre-ville. Les gardiens sont sous la responsabilité des responsables de secteurs.

Cette organisation permet de traiter les demandes d'interventions par les locataires dans des délais restreints grâce à la proximité des agents.

e) Accompagnement et disponibilité envers les locataires

Une enquête de satisfaction est effectuée tous les 3 ans faisant ressortir un très bon niveau d'écoute ressenti par les locataires.

Le locataire est également informé et accompagné dans ses diverses démarches liées à son entrée dans le logement au travers d'un Livret du locataire remis à la signature du bail (comment gérer son patrimoine, faire des économies d'eau, d'électricité, mise à disposition des coordonnées du gardien.)

Entre 2014 et 2016 l'organisme a mis en place l'informatisation des loges, et un outil de traçabilité des demandes d'intervention.

Ouest Provence Habitat a mis en place un extranet permettant aux locataires de payer par carte bleue. Dans la poursuite de cet effort de dématérialisation, les avis d'échéances seront à terme envoyés numériquement.

L'organisme travaille également à la mise en place d'une astreinte téléphonique sur les heures de fermeture des locaux à travers un centre d'appel.

OPH a développé un partenariat en faveur de l'insertion économique :

En 2010, OPH a signé une charte avec les collectivités locales et d'autres partenaires économiques pour l'Insertion et l'Emploi dans le cadre de ses marchés. L'organisme a toujours manifesté sa volonté dans ce projet et s'est engagé à mettre en œuvre des prestations d'insertion et de qualification professionnelle pour les demandeurs d'emploi qui rencontraient des difficultés d'insertion professionnelle et résidant sur le territoire.

Nombre d'heures d'insertion par l'économie par année				
Secteur	2015	2016	2017	2018
Total	4694,33	4226,41	6030,01	6640,09

f) Maîtrise des loyers et charges **Maîtrise des loyers**

La loi ALUR a institué pour les SAIEM. La révision des loyers sur la variation de l'indice de l'IRL du 2^{ème} trimestre comme les loyers plafonds. L'article 81 de la loi pour l'Égalité et la Citoyenneté du 27 janvier 2017, pérennise l'évolution des loyers plafonds et des loyers pratiqués dans la limite de la variation de l'IRL du seul deuxième trimestre.

Ouest Provence Habitat pratique une politique de loyer différenciée en fonction de l'attractivité du secteur. Cette attractivité est mesurée en fonction du niveau de loyer existant et de la vacance constatée, afin d'équilibrer le niveau des loyers en fonction de l'environnement. La société présente ses décisions en termes de loyers au CA.

L'organisme applique ainsi une augmentation des loyers sur le patrimoine à enjeu inférieur à l'IRL. L'organisme tient tout de même à appliquer une politique de loyer territorialisée : c'est-à-dire adaptée au contexte territorial du logement.

Supplément de loyers

Année	2014	2015	2016	2017	2018
Montant SLS	19692.62	23531.92	19751.90	19060.88	20624.81
NB locataires	28	35	27	25	16

Maitrise des charges

Ouest Provence Habitat a réalisé des économies sur les charges récupérables ces dernières années.

L'organisme tient à être attentif aux réductions de charges possibles afin de réaliser des économies significatives sur les prestations délivrées au sein de chaque résidence.

En concertation avec le conseil de concertation locative, Ouest Provence Habitat s'est engagé dans une démarche de maîtrise des charges locatives à chaque fois que cela est possible tout en conservant le niveau de service existant afin de garantir le confort et la satisfaction des locataires.

De nettes diminutions des charges ont pu être réalisées sur certains contrats. Lors de la fin d'un contrat, l'organisme étudie les offres de services disponibles grâce aux mises en concurrence. Il s'agit d'adapter ces services aux besoins réels des locataires tout en respectant la réglementation en vigueur. Sur certains contrats, une stabilisation a pu être constatée et de légères augmentations sur d'autres.

OPH a la volonté de réduire les charges en mettant en œuvre des travaux d'installation de lampes à LED, de calorifugeage de réseaux ECS et chauffage, d'isolation de sous face de plancher RDC.

La société a mis en place une démarche pour l'isolation des combles dans le cadre des CEE.

2.2) Diagnostic de l'attractivité territoriale

a) Perception de l'attractivité du patrimoine

Le PSP de Ouest Provence Habitat fournit une analyse poussée de l'attractivité du patrimoine. Il est élaboré selon une méthodologie rigoureuse permettant ainsi de refléter la réalité perçue par les locataires au quotidien.

Sur le plan méthodologique : La cotation de l'attractivité de chaque groupe a été réalisée à partir d'une méthode rigoureuse et sur la base de critères simples. L'analyse a été opérée à partir d'une grille de cotation.

Cette perception de l'attractivité obtenue à partir de 2 angles de vue (Produit / Urbain) reflète le point de vue de ceux qui interviennent au quotidien sur les différents territoires couverts par Ouest Provence Habitat. Cette mesure de l'attractivité ne prend pas en compte les caractéristiques du marché et s'attache plutôt à identifier le positionnement relatif des programmes immobiliers les uns par rapport aux autres.

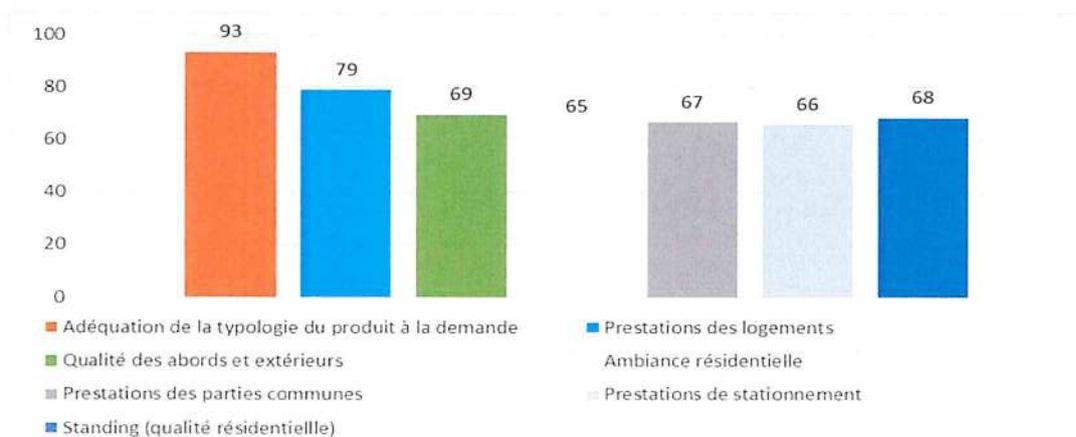
Les locataires ont une vision globalement attractive de l'offre locative proposée par Ouest Provence Habitat. La note moyenne d'attractivité pondérée au logement est de 72,3/100, dont 82% du patrimoine présentant une note supérieure à 50 et 0% avec une note inférieure à 25. Cette évaluation constitue un atout important dans la location des logements.

Segment	Nb groupes	% groupes	Nb logts	% lgts
[0-25[	0	0,0%	0	0,0%
[25-50[	2	7,7%	209	17,7%
[50-75[	11	42,3%	602	51,1%
[75-100]	13	50,0%	367	31,2%
TOTAL	26	100,0%	1 041	100,0%

L'analyse de l'attractivité est composée de deux axes d'appréciation : le patrimoine appelé « Produit » et l'environnement proche des résidences appelé « Urbain ».

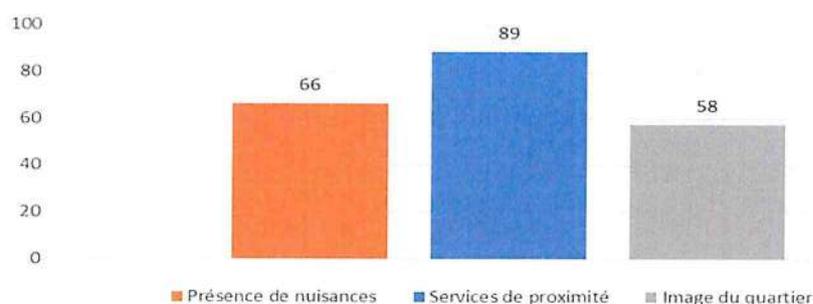
- **La note moyenne d'attractivité de l'«Axe Produit » pondérée au logement s'élève à 73,6/100**

L'« Adéquation de la typologie du produit à la demande » et les « Prestations des logements avec respectivement 93 et 79/100 constituent les point forts de l'attractivité du patrimoine. Cette note est toutefois en partie pénalisée par la notation attribuée à la qualité de « l'ambiance résidentielle » de certains groupes (65/100).



- **La note moyenne pondérée au logement de cet « Axe Urbain » est de 70,9/100.**

La « Proximité des services » est fortement apprécié dans l'attractivité de l'environnement proche des résidences (89/100). Ce critère constitue un atout majeur dans la location des logements. La note globale est toutefois pénalisée par une plus faible notation attribuée au critère « Image du quartier » (58/100).



Ainsi de manière générale les locataires démontrent une satisfaction significative sur ces deux éléments dont le détail par groupe est apporté ci-dessous :

Code Groupe	Libellé Groupe	Commune	Indiv Collect I/C/M	Année de mise en service	Nombre de logements	Attractivité du patrimoine		
						1. AXE URBAIN	2. AXE PRODUIT	Attractivité globale / 100
090	PALATINIUM	ISTRES	Collectif	2018	87	100	100	100
056	LES ARENES	ISTRES ENTRESSEN	Individuel	1993	41	89	100	94
060	MICOCOULIERS	ISTRES ENTRESSEN	Mixte	2009	54	89	100	94
081	VERT PRE	ISTRES ENTRESSEN	Mixte	2018	34	89	100	94
095	LOU DOUGAN	GRANS	Collectif	2018	8	89	92	90
084	BOS	FOS SUR MER	Collectif	2017	6	89	90	89
069	NAUTILEA	PORT SAINT LOUIS	Collectif	2009	14	89	87	88
071	LA COUR DES AIRES	CORNILLON	Collectif	2013	5	89	85	87
058	PARC DE TRIGANCE	ISTRES	Individuel	1998	61	78	94	86
085	BAOU	CORNILLON	Collectif	2015	1	89	78	83
077	MAZET 2	FOS SUR MER	Mixte	2016	14	77	85	81
033	GERMAIN	MIRAMAS	Collectif	2004	31	89	71	80
079	LA ROQUETTE	FOS SUR MER	Collectif	2014	11	89	71	80
002	PREPAOU	ISTRES	Collectif	1974	222	78	71	74
068	PUISATIER	FOS SUR MER	Collectif	2010	4	89	57	73
055	PONT DE CANADEL 2	ISTRES	Individuel	1992	21	78	66	72
054	GRANDE CONQUE	ISTRES	Individuel	1988	17	77	66	72
080	LES LAURENTINES	ISTRES	Individuel	2013	13	44	94	69
059	TEROULETTE	ISTRES	Collectif	2002	30	55	81	68
089	MAGNANARELLES	ISTRES	Collectif	2015	151	78	57	67
070	CLOS DU PEBRO	ISTRES	Collectif	2012	82	55	79	67
083	TOURBIERES	FOS SUR MER	Collectif	2018	8	44	83	64
065	LA PINEDE	FOS SUR MER	Collectif	2009	41	55	70	63
066	LES PINS	FOS SUR MER	Collectif	2008	13	55	66	61
051	PONT DE CANADEL 1	ISTRES	Collectif	1987	140	44	50	47
031	LES PRIMEVERES	MIRAMAS	Collectif	1979	69	33	54	43

b) Mise en perspective de l'ancienneté et de l'attractivité du patrimoine

Ouest Provence Habitat possède un patrimoine particulièrement jeune relativement à la moyenne nationale :

- Le patrimoine est marqué par un rythme de mise en service plus soutenu sur les périodes 1980-2000 : 75% des logements ont été construits après 1980 contre une moyenne nationale de 40%.
- Plus de la moitié du parc (51,5% des logements) a été mis en service après 2000.

Les tailles des groupes de Ouest Provence Habitat sont diversifiées avec une majorité de petits collectifs (moins de 50 logements) représentant 69% des groupes :

- 46% des groupes (représentant 9,7% des logements) comptent moins de 20 logements.
- 42% des groupes (représentant 46,8% des logements) comptent entre 20 et 100 logements.
- 12% des groupes (représentant 43,5% des logements) comptent plus de 100 logements.

Ainsi sur 10 ans, entre 2008 et 2018 le patrimoine de Ouest Provence Habitat a augmenté de +177%.



L'âge moyen du parc de la région PACA est relativement jeune, à hauteur de 36,44 ans, soit près de deux ans plus jeune que le parc Français en moyenne (38,14 ans).

c) Politique d'attractivité

L'état des lieux du service rendu est également nourri par un diagnostic technique du patrimoine de Ouest Provence Habitat permettant d'analyser l'accessibilité du patrimoine à travers les aspects techniques et environnementaux.

L'objectif du diagnostic technique (présenté dans le PSP) est de déterminer un état technique actuel du patrimoine afin de définir un plan d'entretien et d'estimer les besoins financiers pour le mener. Ce diagnostic permet également de prioriser les interventions en fonctions des besoins plus important selon les groupes.

Sur le plan méthodologique l'appréciation de l'état technique du patrimoine et la note technique qui en résulte s'appuient sur la nomenclature technique suivante :

	Pondération	Barème de notation proposé							
Qualification de l'état technique									
Nomenclature technique	1								
Clos et couvert	1	Très bon état	100	Bon état	66	Etat Moyen	33	Mauvais état	0
Parties communes	1	Très bon état	100	Bon état	66	Etat Moyen	33	Mauvais état	0
Parties privatives	1	Très bon état	100	Bon état	66	Etat Moyen	33	Mauvais état	0
Equipements techniques	1	Très bon état	100	Bon état	66	Etat Moyen	33	Mauvais état	0

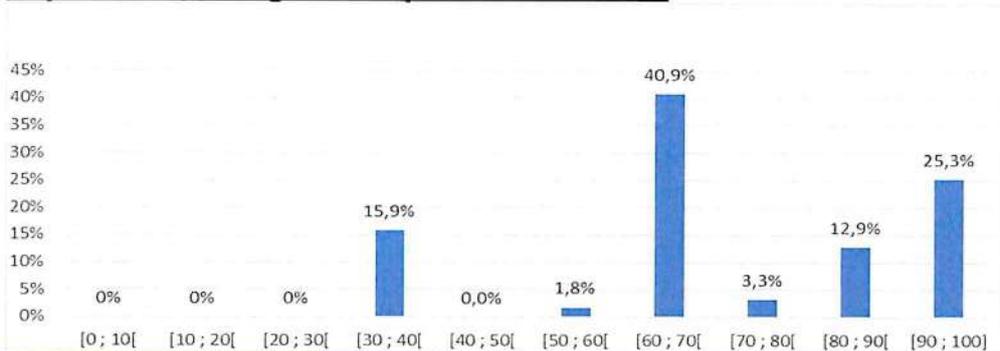
Espaces extérieurs	1	Très bon état	100	Bon état	66	Etat Moyen	33	Mauvais état	0
--------------------	---	---------------	-----	----------	----	------------	----	--------------	---

Les projections de travaux prévisionnels identifiés sur la période 2018/2024 ont été établies par l'équipe technique interne.

- **Un état technique positif du patrimoine**

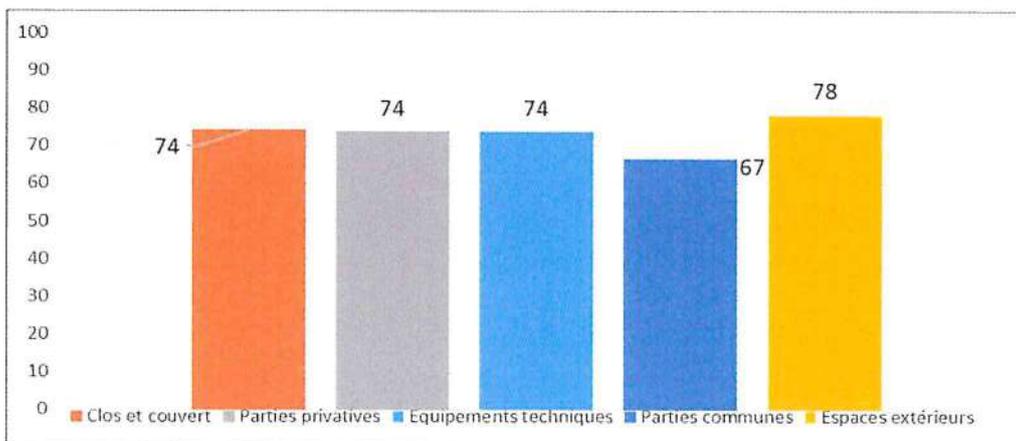
La notation fait ressortir un état technique positif du patrimoine pour une majorité du parc (69% du patrimoine présente une note d'état technique supérieure ou égale à 50/100). Dans cette configuration, la notation moyenne de l'ensemble du parc sur l'état technique est de **65/100**.

Répartition des logements par classe de note



Segment	Nb groupes	% groupes	Nb lgts	% lgts
[0-25[	0	0,0%	0	0,0%
[25-50[	3	12,0%	360	31,0%
[50-75[	8	36,0%	437	37,6%
[75-100]	13	52,0%	364	31,4%
TOTAL	24	100%	1 161	100%

Notes moyennes techniques / 100 par composant



Ainsi de manière générale la note technique du patrimoine est élevée, reflétant un niveau de satisfaction important des locataires.

- **Analyse de l'environnement**

En lien avec le diagnostic technique et comme énoncé dans la partie « Etat des lieux du patrimoine », l'analyse de l'attractivité du patrimoine se base sur l'évaluation de l'axe environnement. Cet axe est une moyenne des critères suivants :

- Service de proximité
- Image du quartier
- Présence de nuisances

L'analyse de ces trois critères met en avant une appréciation favorable de la proximité des services. Toutefois l'appréciation de l'image du quartier est pénalisante.

3) *État de l'occupation sociale*

Ouest Provence Habitat a réalisé un diagnostic de l'occupation sociale de son patrimoine. L'objectif de cette analyse est de mettre en évidence les situations de fragilité sociale parmi les résidents de son parc. Cela dans le but de mieux les accompagner et d'anticiper les situations sensibles. Il s'agit d'évaluer le degré de fragilité du fonctionnement socio-résidentiel des ensembles immobiliers. Cette analyse permet également de cerner les grandes tendances démographiques et les enjeux d'adaptation des logements.

Principes méthodologiques du diagnostic de l'Occupation Sociale

La fragilité sociale se calcule à travers l'analyse de 4 indicateurs sociaux :

	Qualification sociale du patrimoine	Taux moyens retenus
Variables « économiques »	/ Taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 40 % du plafond HLM	OPS 2018
	/ Taux de ménages percevant l'APL	OPS 2018
	/ Taux de ménages dont la dette est supérieure à 3 mois	
Variables « sociales »	/ Taux de familles monoparentales	OPS 2018

L'appréciation relative de la fragilité sociale des groupes se décline en trois niveaux d'appréciation :

- Fragilité sociale forte (quatre critères sont supérieurs au taux moyen des critères pour l'ensemble des groupes concernés par l'étude PSP),
- Fragilité sociale moyenne (deux voire trois critères sur quatre sont supérieurs au taux moyen des critères pour l'ensemble des groupes concernés par l'étude PSP),
- Fragilité sociale faible (aucun voire un des quatre critères n'est supérieur au taux moyen des critères pour l'ensemble des groupes concernés par l'étude PSP)

Un focus est réalisé concernant la problématique du vieillissement de la population pour le plus âgés des titulaires : [55, 64 ans], [65 ; 75 ans] et + 75 ans.

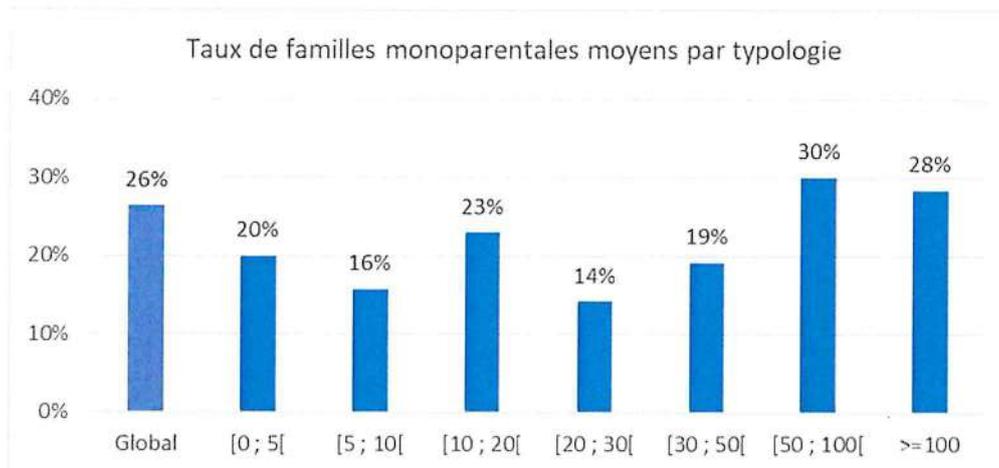
3-1) Composition familiale et niveau de ressources

L'analyse de l'occupation sociale du parc de Ouest Provence Habit révèle les constats suivants :

Un taux de famille monoparentale reflétant la tendance qui anime depuis quelques années la société française dans son ensemble

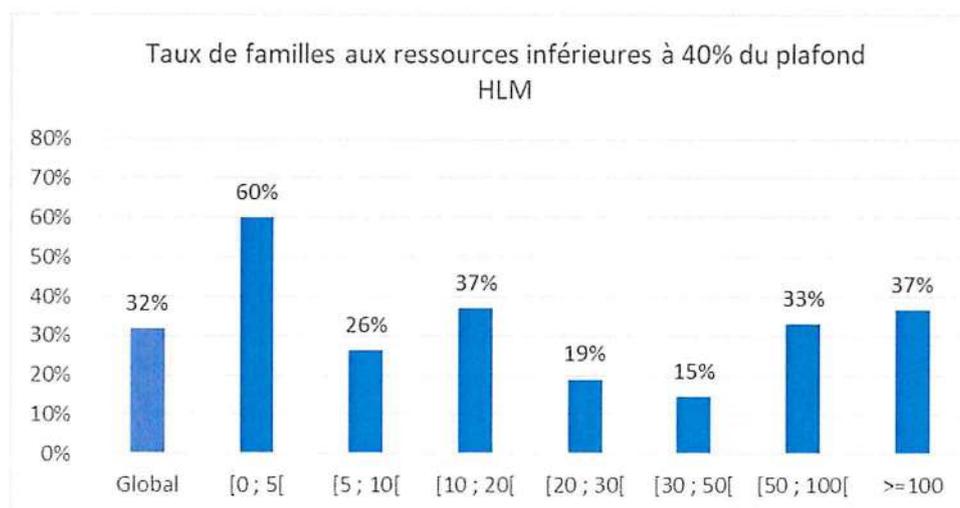
- **26% des familles sont des familles monoparentales.**

Cette moyenne diminue puisqu'elle s'élevait à 29% pour l'enquête OPS 2016. Cette tendance n'est pas homogène sur l'ensemble du parc. A noter que les ensembles de plus de 50 logements concentrent le plus de familles monoparentales.



- **Une part significative d'occupants en situation économique fragile.**

Un niveau de ressources limité des occupants avec près de 32% des personnes dont le taux de ressources est inférieur à 40% des plafonds HLM. Ce taux évolue défavorablement : en 2016 la proportion de locataires avec un niveau de ressources inférieur à 40% des plafonds HLM était de 30%.

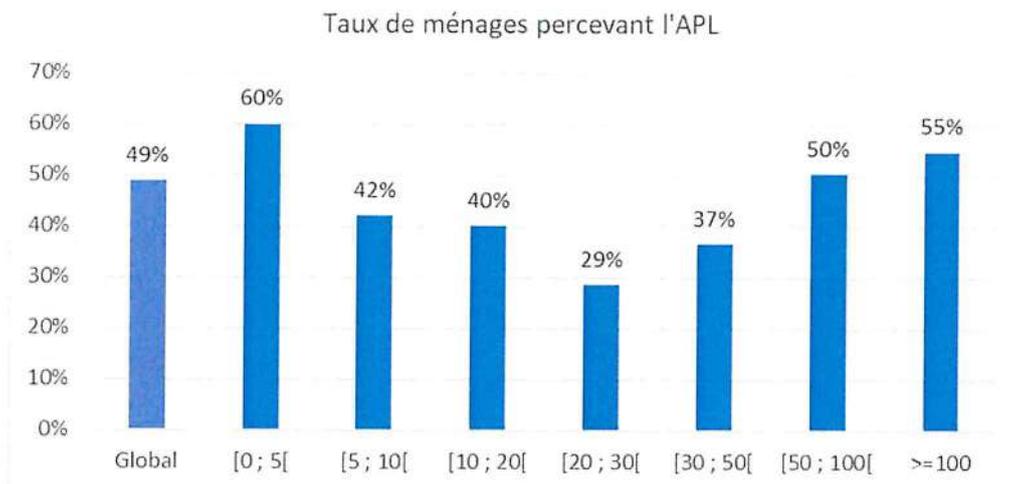


3-2) Niveaux de ressources et indicateurs de gestion

On note un taux de ménages « Apélistés » significatif parmi la population logée par Ouest Provence Habitat.

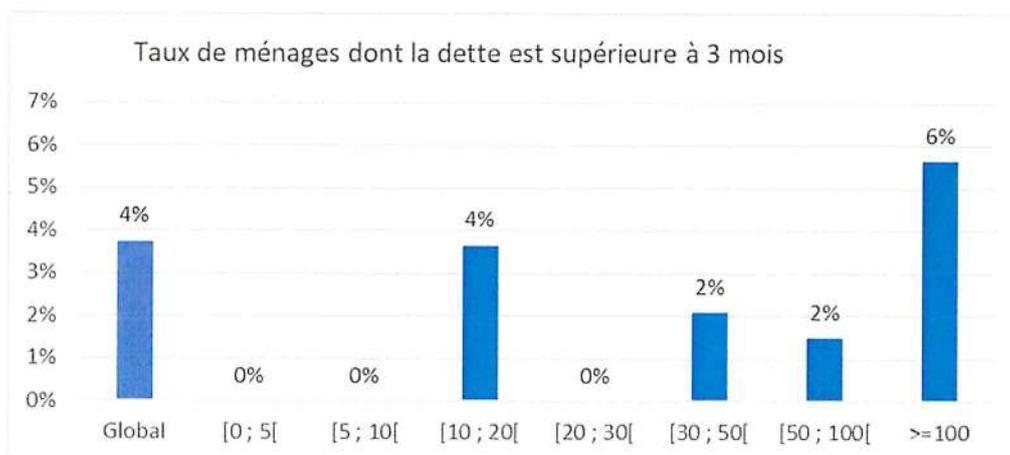
- **49% des ménages perçoivent des Aides au Logement en 2019.**

Cette moyenne est en forte hausse puisqu'elle s'élevait à 41% pour l'enquête OPS 2016.



- **On relève en complément la faiblesse des taux d'impayé**

Le taux de ménages dont la dette est supérieure à 3 mois est de 4%. Cette moyenne reste stable puisqu'elle s'élevait également à 4% pour l'enquête OPS 2016. La tendance de cet indicateur est hétérogène selon la taille des groupes immobiliers.



3-3) Principaux enseignements et évolution de l'occupation sociale du parc

a) Une situation sociale du parc locatif hétérogène

- L'analyse des enjeux sociaux fait ressortir une situation sociale contrastée avec 55% du patrimoine occupé par des locataires en situation de fragilité sociale moyenne (*Voir tableau et graphique ci-dessous*).
- Trois groupes immobiliers (contre deux groupes immobiliers de 362 logements lors de la précédente enquête OPS 2016) semblent exposés à des enjeux sociaux plus importants au regard des critères retenus (39% du parc).

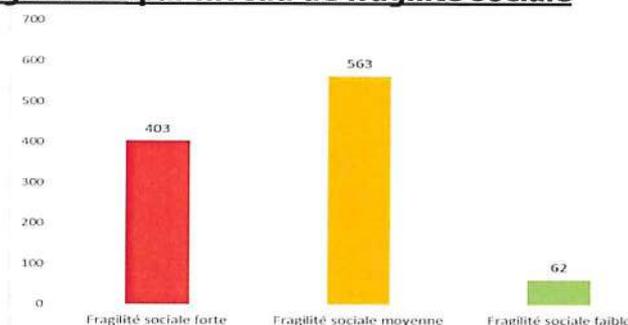
Les ratios moyens 2018 vs 2016 :

- Taux de logements occupés par des familles monoparentales : 26% en 2018 contre 29% en 2016
- Taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 40% du plafond HLM : 32% en 2018 contre 30% en 2016
- Taux logements occupé par des locataires percevant l'APL: 49% en 2018 contre 41% en 2016

- Taux des ménages dont la dette est supérieure à 3 mois : 4% en 2018 et 2016

Niveau de fragilité sociale	Nb lgts	% Logts	Nb Groupe	% Groupe
Fragilité sociale faible	62	6%	2	14%
Fragilité sociale moyenne	563	55%	16	76%
Fragilité sociale plus forte	403	39%	3	10%
Total	1 028	100%	21	100%

Répartition des logements par niveau de fragilité sociale



Focus sur les degrés de fragilité sociale par groupe

Code Groupe	Libellé Groupe	Commune	Indiv Collect I/C/M	Année de mise en service	Nombre de logements	Attractivité globale / 100	Qualification de la fragilité sociale des groupes
055	PONT DE CANADEL 2	ISTRES	Individuel	1992	21	72	Fragilité sociale faible
065	LA PINEDE	FOS SUR MER	Collectif	2009	41	63	Fragilité sociale faible
002	PREPAOU	ISTRES	Collectif	1974	222	74	Fragilité sociale forte
059	TEROULETTE	ISTRES	Collectif	2002	30	68	Fragilité sociale forte
089	MAGNANARELLES	ISTRES	Collectif	2015	151	67	Fragilité sociale forte
031	LES PRIMEVERES	MIRAMAS	Collectif	1979	69	43	Fragilité sociale moyenne
033	GERMAIN	MIRAMAS	Collectif	2004	31	80	Fragilité sociale moyenne
051	PONT DE CANADEL 1	ISTRES	Collectif	1987	140	47	Fragilité sociale moyenne
054	GRANDE CONQUE	ISTRES	Individuel	1988	17	72	Fragilité sociale moyenne
056	LES ARENES	ENTRESSEN	Individuel	1993	41	94	Fragilité sociale moyenne
058	PARC DE TRIGANCE	ISTRES	Individuel	1998	61	86	Fragilité sociale moyenne
060	MICOCOULIERS	ENTRESSEN	Mixte	2009	54	94	Fragilité sociale moyenne
068	PUISATIER	FOS SUR MER	Collectif	2010	4	73	Fragilité sociale moyenne
069	NAUTILEA	PORT SAINT LOUIS	Collectif	2009	14	88	Fragilité sociale moyenne
070	CLOS DU PEBRO	ISTRES	Collectif	2012	82	67	Fragilité sociale moyenne
071	LA COUR DES AIRES	CORNILLON	Collectif	2013	5	87	Fragilité sociale moyenne
077	MAZET 2	FOS SUR MER	Mixte	2016	14	81	Fragilité sociale moyenne
079	LA ROQUETTE	FOS SUR MER	Collectif	2014	11	80	Fragilité sociale moyenne
080	LES LAURENTINES	ISTRES	Individuel	2013	13	69	Fragilité sociale moyenne
084	BOS	FOS SUR MER	Collectif	2017	6	89	Fragilité sociale moyenne
085	BAOU	CORNILLON	Collectif	2015	1	83	Fragilité sociale moyenne

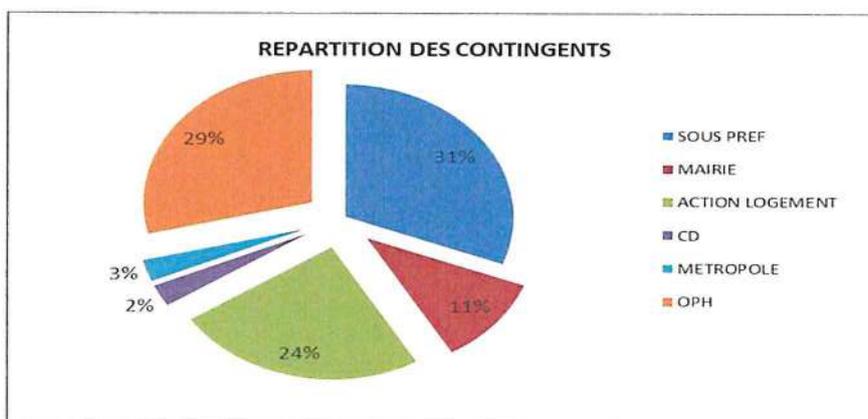
b) Une population logée qui accuse un léger vieillissement

Avec 18,0% de titulaires de baux âgés de plus de 65 ans (contre 17,4% en 2016), dont 6,5% âgés de plus de 75 ans (contre 5,7% en 2016), les enjeux de vieillissement de la population au sein du parc peuvent être considérés comme peu prégnants mais nécessitent une attention toute particulière compte tenu de l'évolution constatée.

- **55% des groupes** du périmètre d'étude via l'enquête OPS 2018, soit 11 groupes, ont un **taux de titulaires de plus de 65 ans supérieur à la moyenne** de l'ensemble des groupes immobiliers.

Code Groupe	Libellé Groupe	Commune	Indiv Collect Mixte	Année de mise en service	Nombre de logements	Taux de locataires âgés de moins de 65 ans	Taux de locataires âgés entre [65 à 75 ans]	Taux de locataires âgés de plus de 75 ans
002	PREPAOU	ISTRES	Collectif	1974	222	79,28%	14,4%	6,3%
031	LES PRIMEVERES	MIRAMAS	Collectif	1979	69	79,71%	11,6%	8,7%
033	GERMAIN	MIRAMAS	Collectif	2004	31	80,65%	9,7%	9,7%
051	PONT DE CANADEL 1	ISTRES	Collectif	1987	140	88,57%	8,6%	2,9%
054	GRANDE CONQUE	ISTRES	Individuel	1988	17	35,71%	35,7%	28,6%
055	PONT DE CANADEL 2	ISTRES	Individuel	1992	21	80,95%	19,0%	0,0%
056	LES ARENES	ENTRESSEN	Individuel	1993	41	75,61%	7,3%	17,1%
058	PARC DE TRIGANCE	ISTRES	Individuel	1998	61	85,25%	13,1%	1,6%
059	TEROULETTE	ISTRES	Collectif	2002	30	83,33%	13,3%	3,3%
060	MICOCOULIERS	ENTRESSEN	Mixte	2009	54	90,74%	7,4%	1,9%
065	LA PINEDE	FOS SUR MER	Collectif	2009	41	75,61%	14,6%	9,8%
066	LES PINS	FOS SUR MER	Collectif	2008	13			
068	PUISATIER	FOS SUR MER	Collectif	2010	4	75,00%	0,0%	25,0%
069	NAUTILEA	PORT SAINT LOUIS	Collectif	2009	14	92,86%	0,0%	7,1%
070	CLOS DU PEBRO	ISTRES	Collectif	2012	82	82,93%	8,5%	8,5%
071	LA COUR DES AIRES	CORNILLON	Collectif	2013	5	80,00%	0,0%	20,0%
077	MAZET 2	FOS SUR MER	Mixte	2016	14	100,00%	0,0%	0,0%
079	LA ROQUETTE	FOS SUR MER	Collectif	2014	11	72,73%	18,2%	9,1%
080	LES LAURENTINES	ISTRES	Individuel	2013	13	100,00%	0,0%	0,0%
081	VERT PRE	ENTRESSEN	Mixte	2018	34			
083	TOURBIERES	FOS SUR MER	Collectif	2018	8			
084	BOS	FOS SUR MER	Collectif	2017	6		0,0%	16,7%
085	BAOU	CORNILLON	Collectif	2015	1	100,00%	0,0%	0,0%
089	MAGNANARELLES	ISTRES	Collectif	2015	151	74,83%	16,6%	8,6%
090	PALATINIUM	ISTRES	Collectif	2018	87			
095	LOU DOUGAN	GRANS	Collectif	2018	8			

3-4) Répartition des réservataires



29% du parc est réservé à OPH, soit 345 logements. Les réservataires les plus importants hormis OPH sont les suivants : 31% sont réservés à l'Etat, 24% pour Action Logement, 3% pour la Métropole, 2% pour le Conseil départemental et 11% pour les mairies.

IV - Capacité économique, financière et patrimoniale à réaliser des investissements

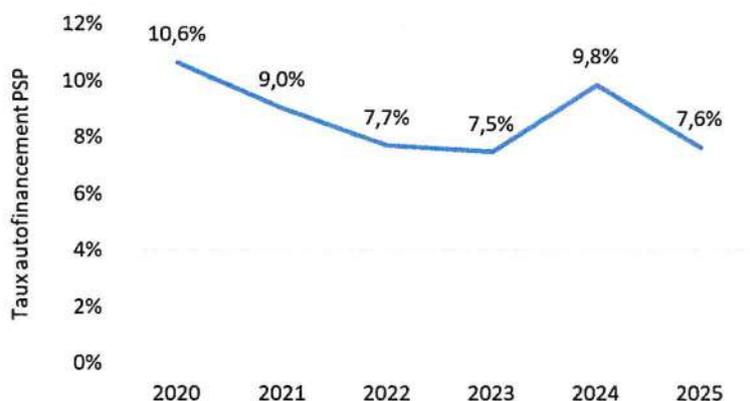
La stratégie financière de l'organisme présente deux grandes caractéristiques :

- **Un autofinancement PSP positif sur la durée du Plan**

L'ambition du projet est de poursuivre, à un rythme soutenu, la croissance du patrimoine et répondre aux exigences de maintenance et rénovation du parc actuel.

Sur la période 2020-2025, le taux d'autofinancement PSP après impact des scénarios envisagés fluctue et reste positif sur toute la durée du Plan. En moyenne sur 6 ans, le taux d'autofinancement PSP moyen après impact des scénarios est de +8,7%.

Projection du taux d'autofinancement PSP après impact des scénarios



Ouest Provence Habitat projette une capacité d'autofinancement à hauteur de 10,6% en 2020. Ce taux tendra à varier durant la période 2020-2025 mais restera dans une fourchette supérieure à 7,6%.

Le plan stratégique de patrimoine de l'organisme s'appuie sur une structure financière optimisée et compatible avec les ambitions affichées, qui nécessite néanmoins le rachat, par la CDC et la CEPAC, des parts du Pôle Aéronautique pour 2.700K€ au plus tard sur l'année 2023.

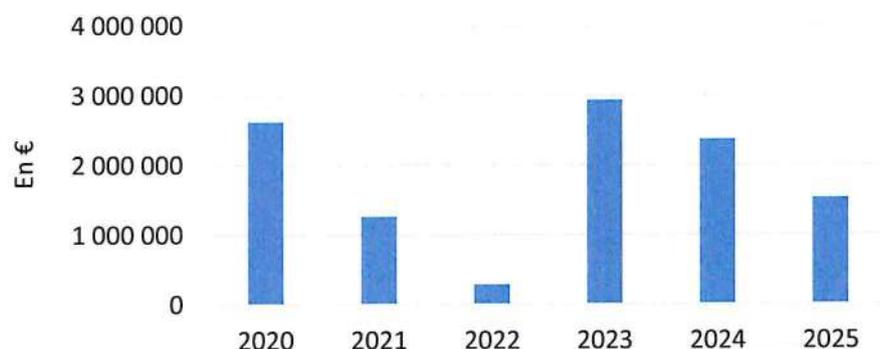
- **Un potentiel financier à terminaison**

Le potentiel financier exprime les marges de manœuvre dont dispose Ouest Provence Habitat pour financer son projet stratégique.

Les choix d'interventions envisagés pour adapter et moderniser le patrimoine ainsi que le rythme de développement pressenti, conduisent de 2020 à 2025 à une accentuation de la consommation de fonds propres.

Dans les hypothèses de cette étude, le potentiel financier est positif sur toute la durée du Plan pour atteindre +1,5 M€ fin 2025.

Projection du potentiel financier (à terminaison)



Présentation du compte de résultat économique avec les impacts financiers des scénarios :

Compte de résultat économique	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Loyers théoriques	7 043 486	7 113 921	7 185 060	7 256 911	7 329 480	7 402 774
Autres produits locatifs	39 830	40 228	40 228	40 228	40 228	40 228
RLS	-439 956	-444 355	-448 799	-453 287	-457 820	-462 398
Produits (1)	6 643 360	6 709 794	6 776 489	6 843 852	6 911 888	6 980 605
Impayé	25 000	25 250	25 503	25 758	26 015	26 275
Perte sur récupération de charges	37 513	38 639	39 798	40 992	42 221	43 488
Charges de gestion courante	770 007	793 107	816 900	841 407	866 649	892 649
Coût de gestion indirecte	1 391 487	1 433 232	1 476 229	1 520 515	1 566 131	1 613 115
Dépenses techniques théoriques GE	311 477	199 095	230 126	310 533	241 393	331 887
Dépenses techniques théoriques GE/NP	103 453	149 410	163 010	104 350	200 600	182 490
TFPB	543 824	571 016	599 566	629 545	661 022	694 073
Annuités	2 755 356	2 797 413	2 816 527	2 807 660	2 591 233	2 499 899
Charges (2)	5 938 117	6 007 161	6 167 658	6 280 759	6 195 264	6 283 875
Autofinancement PSP initial (1)-(2)=(3)	705 243	702 633	608 832	563 093	716 624	696 729
Taux Autofinancement PSP initial (3)/(1) en %	10,6%	10,5%	9,0%	8,2%	10,4%	10,0%
S2 - Annuités projets de réhabilitation	0	-143 320	-143 320	-143 320	-143 320	-143 320
S4 - Impact politique de développement	0	46 249	56 176	91 188	107 500	-20 845
Autofinancement des scénarios (4)	-	97 071	87 144	52 132	35 820	164 165
Autofinancement PSP après impact des scénarios (3)+(4)=(5)	705 243	605 562	521 688	510 961	680 804	532 564
Taux d'autofinancement PSP après impact des scénarios (5)/(1) en %	10,6%	9,0%	7,7%	7,5%	9,8%	7,6%

Impact sur le potentiel financier de Ouest Provence Habitat :

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Potentiel financier début (à terminaison) estimé	3 186 860	2 621 767	1 263 002	291 496	2 931 964	2 370 891
Autofinancement d'exploitation courante	705 243	605 562	521 688	510 961	680 804	532 564
S1 - Travaux d'investissement RC (Fonds propres mobilisés)	-193 310	-128 327	-241 193	-530 493	-453 877	-317 135
S2 - Projets de réhabilitation (Fonds propres mobilisés)	-600 000	-500 000	-388 000	0	0	0
S2 - Projets de réhabilitation (Dégrèvement TFPB)	0	400 000	0	0	0	0
S4 - Construction (Fonds propres mobilisés)	-640 000	-1 944 000	-1 080 000	-240 000	-900 000	-1 140 000
S3 - Cessions (détail) (produit net de cession)	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
S4 - Accession à la propriété (produit net)	82 974	128 000	136 000	120 000	32 000	0
S5 - Revente d'actions (prises sur 2019)	0	0	0	2 700 000		
Potentiel financier fin (à terminaison)	2 621 767	1 263 002	291 496	2 931 964	2 370 891	1 526 321

V – Engagements 2020-2025 en matière de politique patrimoniale

1) Analyse des besoins des territoires et des besoins de réhabilitation

Le plan stratégique de patrimoine effectué par Ouest Provence Habitat a permis de segmenter les groupes immobiliers en familles homogènes de patrimoine, familles présentant des caractéristiques similaires en termes d'attractivité et de qualification technique.

- 3 familles identifiées prioritaires

Ce classement permet à l'organisme de prioriser ses actions de réhabilitation/rénovation et d'adapter ses services aux locataires.

Le tableau ci-dessous présente la qualification de l'axe attractivité et technique par famille :

Familles de patrimoine	Code Groupe	Libellé Groupe	Commune	I/C/M	Mise en service	Nombre de lgmt	Qualification Attractivité	Qualification Technique
Famille 1	002	PREPAOU	ISTRES	Collectif	1974	222	Attractivité +	Technique +
Famille 1	033	GERMAIN	MIRAMAS	Collectif	2004	31	Attractivité +	Technique +
Famille 1	055	PONT DE CANADEL 2	ISTRES	Individuel	1992	21	Attractivité +	Technique +
Famille 1	056	LES ARENES	ENTRESSEN	Individuel	1993	41	Attractivité +	Technique +
Famille 1	058	PARC DE TRIGANCE	ISTRES	Individuel	1998	61	Attractivité +	Technique +
Famille 1	059	TEROULETTE	ISTRES	Collectif	2002	30	Attractivité +	Technique +
Famille 1	060	MICOCOULIERS	ENTRESSEN	Mixte	2009	54	Attractivité +	Technique +
Famille 1	065	LA PINEDE	FOS SUR MER	Collectif	2009	41	Attractivité +	Technique +
Famille 1	066	LES PINS	FOS SUR MER	Collectif	2008	13	Attractivité +	Technique +
Famille 1	068	PUISATIER	FOS SUR MER	Collectif	2010	4	Attractivité +	Technique +
Famille 1	069	NAUTILEA	PORT SAINT LOUIS	Collectif	2009	14	Attractivité +	Technique +
Famille 1	070	CLOS DU PEBRO	ISTRES	Collectif	2012	82	Attractivité +	Technique +
Famille 1	071	LA COUR DES AIRES	CORNILLON	Collectif	2013	5	Attractivité +	Technique +
Famille 1	077	MAZET 2	FOS SUR MER	Mixte	2016	14	Attractivité +	Technique +
Famille 1	079	LA ROQUETTE	FOS SUR MER	Collectif	2014	11	Attractivité +	Technique +
Famille 1	080	LES LAURENTINES	ISTRES	Individuel	2013	13	Attractivité +	Technique +
Famille 1	081	VERT PRE	ENTRESSEN	Mixte	2018	34	Attractivité +	Technique +
Famille 1	083	TOURBIERES	FOS SUR MER	Collectif	2018	8	Attractivité +	Technique +
Famille 1	084	BOS	FOS SUR MER	Collectif	2017	6	Attractivité +	Technique +
Famille 1	085	BAOU	CORNILLON	Collectif	2015	1	Attractivité +	Technique +
Famille 1	090	PALATINIUM	ISTRES	Collectif	2018	87	Attractivité +	Technique +
Famille 1	095	LOU DOUGAN	GRANS	Collectif	2018	8	Attractivité +	Technique +
Famille 2	089	MAGNANARELLES	ISTRES	Collectif	2015	151	Attractivité +	Technique -
NC	054	GRANDE CONQUE	ISTRES	Individuel	1988	17	Attractivité +	NC
Famille 4	031	LES PRIMEVERES	MIRAMAS	Collectif	1979	69	Attractivité -	Technique -
Famille 4	051	PONT DE CANADEL 1	ISTRES	Collectif	1987	140	Attractivité -	Technique -

3 groupes ont été identifiés avec une faible note au niveau technique dont deux groupes cumulant une faible attractivité.

Les programmes concernés sont les suivants : Magnanelles, Les Primevères et Pont de Canadel 1.

Les engagements que prend Ouest Provence Habitat en termes de rénovation et réhabilitation porteront donc prioritairement sur ces groupes. (Cf. Politique de rénovation, réhabilitations).

- **Ouest Provence Habitat contribue aux politiques et objectifs régionaux.**

Pour rappel la région exprime des attentes fortes sur la production de logements sociaux : entre 2013 et 2018 la production moyenne annuelle était de 5,5% avec une volonté de la maintenir sur la période suivante. Les objectifs de développement de Ouest Provence habitat présentés ci-dessous répondent pleinement à cette demande.

Par ailleurs si la rénovation est une priorité nationale, elle est également la priorité de Ouest Provence Habitat. Compte tenu des forts enjeux présents sur le territoire de PACA, l'objectif régional est de rénover l'intégralité des logements sociaux de classe F et G.

Dans le cadre de cet objectif Ouest Provence Habitat est aux normes avec une étiquette DPE comprise entre A et D.

L'ensemble des engagements déclinés dans la politique patrimoniale de Ouest Provence Habitat pour la période 2020-2025 sont présentés, accompagnés des indicateurs dans les chapitres suivants.

2) Engagements sur la politique patrimoniale

2-1) Engagements en matière de production nouvelle

La politique de développement est une orientation importante du Plan Stratégique de Patrimoine de Ouest Provence Habitat compte tenu notamment du contexte de marché relativement attractif et tendu quant à la demande en logement.

- Constructions neuves

La politique de développement de logements neufs à 6 ans envisagée dans le cadre du PSP correspond à un investissement d'environ 73,6 millions d'euros.

Le développement s'inscrit dans le cadre des orientations suivantes :

- / Assurer un développement maîtrisé sur les territoires d'implantation de Ouest Provence Habitat
- / Proposer des produits variés et des loyers abordables pour répondre à la pluralité de la demande

La production de logements locatifs est établie à 81 logements livrés par an en moyenne sur la période, pour un total de 483 logements, prenant en compte les opérations déjà lancées ou programmées sur les premières années de projection. La répartition des objectifs de développement est corrélée aux besoins identifiés sur les territoires et émis par les collectivités. La proportion pourra évoluer pour s'adapter au besoin spécifique d'implantation de chaque opération.

En comparaison, lors de la période 2009-2019, l'organisme a produit en moyenne 48 logements par an.

Financements	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total période 2020-2025
Total	76	204	117	18	30	38	483
PLAI	12	27	0	3	8	10	60
PLUS	50	116	33	9	22	28	258
PLS	14	61	84	6	0	0	165

Le patrimoine de logements locatifs de Ouest Provence Habitat connaîtra une forte croissance sur la période 2020/2025 (+41%). L'évolution du patrimoine intègre principalement :

- La production de 483 nouveaux logements
- Les cessions de 6 logements

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	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour 2017	Référence : Indicateur PP-1 pour 2018	Référence : Indicateur PP-1 pour 2019	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de 2017 à 2019	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
							De l'année 2020 à l'année 2022	De l'année 2020 à l'année 2025
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	PLAI	37			37		
		dont PLAI adapté	Nombre entier			0		
		PLUS	102			102		
		PLS	34			34		
		% hors QPV	%	%	%	%	%	%
		% hors RU	%	%	%	%	%	%
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	PLAI	37			37	39	60
		dont PLAI adapté	Nombre entier			0	0	0
		PLUS	102			102	199	258
		PLS	34			34	159	165
		% hors QPV	%	%	%	%	%	%
		% hors RU	%	%	%	%	%	%

Tableau 9 : Engagements 2022-2025 d'agréments et de livraisons de LLS à l'échelle du conseil de territoire de la métropole Aix-Marseille-Provence

Afin de répondre au mieux aux besoins et difficultés de ses territoires d'interventions, Ouest Provence Habitat mène des actions prioritaires dans les zones présentant des carences ou en déficit de logements (Ex : Fos-sur-Mer).

La SAEIM se développe également hors de sa zone principale d'intervention afin d'offrir une offre de logements aux territoires en besoin (Ex : Lançon et Mallemort, principalement dans l'ouest du territoire).

Afin de garantir une offre de logements au plus près des besoins des locataires et fort de son expertise, OPH a une volonté d'assurer la maîtrise d'ouvrage directe. Il externalise par

ailleurs la réalisation de certaines opérations selon les opportunités du territoire sur lequel il intervient.

Dans le cadre de ses opérations réalisés en VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement), la SAIEM s'assure de l'attractivité de ses logements par la diffusion d'un programme spécifique détaillant notamment le cahier des charges technique et les besoins identifiés.

La SAEIM effectue également un contrôle de l'évolution des chantiers (réunions ad hoc) durant toute la durée des opérations. Un contrôle systématique des plans de cellules transmis est également effectué. Enfin un process de réception et d'identification des malfaçons dans le mois qui suit l'entrée des locataires permet à la SAIEM d'être réactif face aux remarques émises.

2-2) Engagements en matière de rénovations énergétiques

L'ensemble du patrimoine de Ouest Provence Habitat est classé en étiquette énergétique de A à D. De ce fait l'organisme n'est pas concerné par les réhabilitations des classes énergétiques les plus consommatrices. Seulement 4 logements se trouvant au sein d'une copropriété dont l'organisme n'as pas la gestion se trouvent en étiquette E.

Ouest Provence tient tout de même à améliorer les performances énergétiques de ses logements. En effet l'organisme s'engage actuellement dans la réhabilitation de logements basse consommation B+ sur le programme de Magnarelles.

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	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	0	0	0	0	0	0	0	0
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	0	0	0	0	0	0	0	0

Tableau 10 : Engagements 2020-2025 de rénovations énergétiques de logements E, F et G à l'échelle du département des Bouches du Rhône

Ouest Provence Habitat ne prends pas d'engagement sur l'indicateur PP2.

2-3) Engagements en matière de réhabilitation

Dans une forte volonté de préserver son héritage patrimonial et de renforcer sa politique de qualité du service rendu aux locataires, Ouest Provence Habitat est attentif aux besoins de réhabilitations de son parc.

Ainsi Ouest Provence Habitat a engagé des réhabilitations pour renforcer l'attractivité de son parc par une résidentialisation et un aménagement de la dalle de l'opération Pont de Canadel.

Ouest Provence Habitat a formulé des engagements dans le cadre de la CUS concernant la réhabilitation de logements dont l'opération est éligible à un prêt de la caisse des dépôts et consignations la période 2020-2025 :

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	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	1 178	0	0	140	151	0	0	0
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	1 178	0	0	140	151	0	0	0

Tableau 11 : Engagements 2020-2025 sur le nombre de logements réhabilités (CDC) parmi le parc total de logement à l'échelle du département des Bouches du Rhône

Sur la période 2020-2025, en matière de rénovation et de réhabilitation le nouveau Plan Stratégique de Patrimoine prévoit la réalisation **2 projets de réhabilitation concernant 291 logements** (24,7% du parc), pour un coût estimé à **5,8 M€**.

Nom du groupe	Commune	Année de mise en Service	de Nombre de logements	de Début de mise en œuvre	de Fin de mise en œuvre	de en	Montant TTC du scénario
PONT DE CANADEL 1	ISTRES	1987	140	2021	2021		1 100 000
MAGNANARELLES	ISTRES	2015	151	2021	2022		4 747 500
			291				5847 500

Parallèlement Ouest Provence Habitat prévoit une politique d'entretien « fil de l'eau » afin de préserver durablement son patrimoine :

Le parc actuel bénéficiera d'un effort significatif traduisant la volonté de Ouest Provence Habitat de préserver son héritage patrimonial et renforcer sa politique de qualité du service rendu aux locataires.

Au total, il est envisagé d'engager environ 4,4 millions d'euros entre 2020 et 2025 sur le patrimoine dans le cadre du plan de maintenance du patrimoine (hors entretien courant et REL).

2-4) Engagements en matière de vente Hlm

Le programme de vente contribue au financement du PSP et dénote la volonté de Ouest Provence Habitat de s'inscrire dans le cadre des politiques actuelles favorisant les parcours résidentiels.

Des mesures d'informations sont prises à l'égard des locataires en cas de ventes ou de cessions. Des publicités sont faites, notamment par la presse pour les logements vacants. S'il s'agit d'un logement occupé, l'offre est prioritairement transmise aux locataires.

Ouest Provence Habitat souhaite continuer activement la dynamique de vente engagée depuis quelques années, notamment sur le patrimoine de la Grande Conque. En 2005, 100 logements étaient mis en vente, aujourd'hui l'organisme comptabilise un reste à vente de 14 logements.

Ouest Provence Habitat a formulé des engagements dans le cadre de la CUS concernant la commercialisation de logements pour la période 2020-2025 :

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	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2019, parmi le parc total		Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé	
				De l'année 2020 à l'année 2022	De l'année 2020 à l'année 2025
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	14	1,19%	1,19%	1,19%
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	14	1,19%	1,19%	1,19%

Tableau 12 : Engagements 2020-2025 sur le nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements à l'échelle du département des Bouches du Rhône

La CUS nouvelle génération présentée ne fait pas l'objet d'un plan de ventes à proprement dit mais que la SAEM Ouest Provence Habitat se laisse la liberté de faire des demandes d'autorisations d'aliénation au fil de l'eau pour les années à venir

VI – Engagements 2020-2025 en matière d’amélioration de la qualité de service rendu

1) Analyse des axes d’amélioration du service rendu

L’amélioration de la qualité de service rendu aux locataires est un élément essentiel de la politique de la SAEIM. La société a mis en place une politique de gestion de proximité forte qui se décline notamment par :

- Une situation géographique du patrimoine proche de son siège permettant un contact direct entre les locataires et le bailleur
- Une présence active d’agent de proximité sur tous les immeubles collectifs importants du lundi au samedi.

Le personnel de proximité a pour mission d’assurer une veille technique et une réponse aux problématiques techniques soulevées par les locataires.

Ouest Provence Habitat souhaite poursuivre et approfondir les axes d’amélioration sur lesquels il s’engage afin d’améliorer la qualité de service rendu au locataire, pour rappel les principaux axes sur lesquels l’organisme est actif sont les suivants :

- Amélioration de la proximité Ouest Provence habitat avec ses habitants
- Amélioration de la satisfaction des locataires dans le traitement des demandes
- Amélioration des services en matière d’ascenseurs et de chaudières collectives

2) Plan d’actions pour améliorer la qualité du service rendu

2-1) Amélioration de la qualité de service

Ouest Provence Habitat a mené différentes actions pour améliorer la qualité de service rendu notamment au travers :

- De l’informatisation des loges de personnel de proximité afin d’apporter une réponse directe et rapide aux locataires ;
- La mise en place d’un module « relation tiers » nous permettant d’assurer une traçabilité et un suivi des demandes d’interventions.

Pour les années à venir Ouest Provence Habitat souhaite développer un centre d’appel pour les interventions en cas d’urgence afin de permettre aux locataires de joindre un service d’aide en dehors des horaires d’ouverture de l’organisme. Ce projet est en cours de réflexion sur les modalités de mises en œuvre.

2-2) Amélioration de l’accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Un grand nombre de logements est accessible au sein du parc, ce dernier étant récent.

Ouest Provence Habitat met en œuvre des mesures particulières telles que :

- Adapter les logements des personnes âgées chaque fois que leur situation le nécessite (notamment en remplaçant les baignoires et les douches) ;
- Favoriser les mutations internes des locataires concernés par l'attribution d'un logement mieux adapté et accessible à la personne ;
- Déclencher la mise en relation avec un service à la personne choisi par le locataire, pour des services individualisés (ex : portage de repas).

La société s'est engagée dans une politique d'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie. Les travaux sont réalisés à la demande, en concertation avec le locataire et selon ses besoins.

Nombre de logements ayant subi une adaptation

Année	2015	2016	2017	2018
Nombre logement	5	11	11	6
Montant travaux réalisés	16 912 €	43 050 €	43 792 €	31 298 €

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	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2019	Engagements annuels, en %						
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	
<i>13 - Bouches-du-Rhône</i>	<i>Ensemble du département</i>	0	0%						
<i>13 - Bouches-du-Rhône</i>	<i>Métropole d'Aix-Marseille-Provence</i>	292	0%	26%	25%	30%	31%	31%	

Tableau 13 : engagements 2020-2025 en matière d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, à l'échelle du département des Bouches du Rhône

2-3) Maîtrise des loyers et des charges

L'objectif principal de Ouest Provence Habitat concernant la maîtrise des loyers et des charges et de solvabiliser au mieux les locataires par la baisse des charges communes et/ou privatives.

De ce fait il s'agit d'effectuer une remise à plat régulière de l'ensemble des contrats d'entretien que l'organisme a contracté avec des entreprises extérieures dans une logique de mise en concurrence. Chaque renouvellement de contrat fait l'objet d'une adaptation au plus près des besoins des locataires. Cette pratique permet de faire baisser les charges tel que précisé dans l'état des lieux.

2-4) Lutte contre les impayés

Ouest Provence Habitat souhaite poursuivre sa démarche de prévention et d'accompagnement des locataires en impayés, notamment via les solutions de plans d'apurement, mais aussi par une implication et une présence importante sur sites du personnel de proximité.

Depuis 2019 une commission d'impayés réunit les représentants élus des principales villes sur lesquelles le patrimoine de Ouest Provence Habitat est implanté. Cette commission a pour objectif d'identifier l'ensemble des personnes qui sont en procédure de contentieux afin de prévenir au plus tôt les communes et d'avoir un suivi régulier de leur dossier. Cette commission se réunit tous les deux mois. Elle permet de sensibiliser les élus et de favoriser l'intervention des services sociaux afin que les locataires soient accompagnés au mieux.

2-5) Améliorer la performance de gestion des logements

L'organisme est sensible à l'amélioration des coûts de gestion de ses logements. L'indicateur référent montre une stabilité depuis plusieurs années.

Au titre de l'exercice 2018 le montant des charges en euros était de 904€ par logements, représentant 18,6% des loyers, soit 167 € de moins qu'en 2017 dont le montant était de 1071 €.

En 2019 ce montant s'élevait à 980 €. Ouest Provence Habitat projette à la fin de l'exercice 2020 un montant à hauteur de 950 €, qu'il souhaite maintenir sur la période 2020-2025.

L'organisme suit avec attention cet indicateur afin d'améliorer la performance de gestion de ses logements. Il est intéressant de relever l'évolution de cet indicateur sur les 3 dernières années puisque l'effort de performance entre 2017 et 2019 a permis de diminuer le montant des charges d'environ 9%.

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			Engagements annuels, en €							
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			2020	2021	2022	2023	2024	2025		
Au cours de l'année 2017	Au cours de l'année 2018	Au cours de l'année 2019								
1 092	904	980	950	950	950	950	950	950	950	950

Tableau 14 : engagements 2020-2025 en matière de maîtrise des coûts de gestion au logement

VII – Engagements 2020-2025 en matière de gestion sociale

1) Analyse des axes d'amélioration de la gestion sociale

L'organisme souhaite s'engager en faveur d'une politique en matière de gestion sociale profitable à l'ensemble des locataires. Les 3 axes sont les suivants :

- Favoriser le parcours résidentiel de ses locataires par le biais de mutations internes – y compris dans le cadre d'impayés ;
- Accompagner des familles en difficultés notamment avec la mise en place d'une convention avec l'ADAMAL ;
- Détecter les situations d'impayés et prévenir les expulsions.

D'autre part le règlement intérieur de la CAL régit les critères d'attribution des logements de la manière suivante :

Pour chaque logement à attribuer, un membre du service de gestion locative d'Ouest Provence Habitat fournit toutes les informations utiles sur le logement, les caractéristiques socio-économiques du ou des candidats locataires, les motivations du relogement.

/ **Le logement :**

L'identité du groupe d'habitation / Les références du logement / Le réservataire/ Le type / La date de disponibilité / La mensualité brute ;

/ **Le demandeur :**

L'identité du demandeur / L'adresse / Date de la demande / N° unique de la demande / L'âge du demandeur / La structure familiale ;

/ **Les caractéristiques socio-économiques :**

Les revenus/la structure des revenus / Les revenus imposables / Le ratio (RI/Plafonds de ressources) / L'allocation logement / Le résiduel à payer / Le reste à vivre.

2) Engagements pour améliorer le rôle social

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 %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département		25%	25%	25%	25%	25%	25%
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Tableau 15 : engagements 2020-2025 en matière d'attributions aux ménages modestes à l'échelle du conseil de territoire des Bouches du Rhône de la métropole AMP

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	Zone	Engagements annuels, en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	% total	30%	30%	30%	30%	30%	30%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	% total	30%	30%	30%	30%	30%	30%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Tableau 16 : engagements 2020-2025 en matière de nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires

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	Zone	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de l'année 2017 à 2019, parmi le nombre total des attributions	Engagements annuels, en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	% total	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	% total	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Tableau 17 : engagements 2020-2025 en matière d'attributions aux publics prioritaires, à l'échelle du conseil de territoire des Bouches du Rhône de la métropole AMP

La société Ouest Provence Habitat s'engage à réaliser des attributions en conformité avec la Loi Egalité et Citoyenneté, soit 25% des logements hors QPV attribué à des demandeurs aux ressources inférieures au seuil fixé par le préfet. Cela sous réserve des dispositions et modulations par territoire et par bailleur que prendra la commission intercommunale du logement menant actuellement une réflexion pour les attributions aux ménages du 1^{er} quartile.

OPH s'engage à assurer la diversité des ménages et à accueillir des ménages défavorisés sous réserve, d'une part, que les réservataires transmettent des propositions de candidatures le permettant et en adéquation avec les logements proposés et en accord avec l'acceptation du candidat.

OPH s'engage à respecter les dispositions liées aux attributions aux ménages bénéficiant du DALO ou, à défaut aux ménages prioritaires sous réserve des dispositions prises par la commission intercommunale. OPH souhaite maintenir une démarche sociale dans ses attributions, sous réserve de conserver une mixité sociale satisfaisante au sein de ses ensembles immobiliers et sous réserve que le taux de rotation de son patrimoine soit suffisant.

Par ailleurs Ouest Provence Habitat a signé la charte Ethique proposée par les services de l'Etat portant sur les attributions des logements du contingent préfectoral DALO et qui a pour objet de définir les relations entre la préfecture et les bailleurs sociaux par le biais d'engagements mutuels favorisant la bonne application de la loi DALO. La SAEIM met également en place des mesures d'accompagnement à l'entrée dans le logement afin de sécuriser le locataire.

VIII – Synthèse du plan de développement 2020-2025 en matière d'accession sociale à la propriété

1) Synthèse des actions prévues dans le plan de développement de l'activité d'accession sociale à la propriété

Ouest Provence Habitat a une volonté affirmée d'accompagner le parcours résidentiel de ses locataires notamment via la vente HLM et l'accession sociale à la propriété.

LA SAEIM s'adresse particulièrement aux personnes nécessitant une réponse adaptée en lien avec leurs ressources et les plafonds fixés dans le cadre de la loi. Il s'agit de fournir un accompagnement spécifique dans le cadre du financement du projet de l'acquéreur. Cela se traduit par des partenariats avec des courtiers, par ailleurs les commercialisateurs de l'organisme sont qualifiés ORIAS et IOBSP.

De même afin de sécuriser l'acheteur, toutes les opérations d'accession ont des garanties de rachat et de relogement.

La SAEIM remet également à l'acquéreur un livret leur rappelant les garanties auxquelles ils ont droit et les spécificités du statut de copropriétaire.

Ouest Provence Habitat souhaite par ailleurs promouvoir une politique dynamique d'accession sociale à la propriété.

1.1) Engagements sur la politique sociale

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 2017 à l'année 2019	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de l'année 2017	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de l'année 2018	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de l'année 2019	Engagements en pourcentage					
						2020	2021	2022	2023	2024	2025
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Région entière	52%	45%	72%	39%	33%	67%	40%	40%	40%	0%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13 - Bouches-du-Rhône	52%	45%	72%	39%	33%	67%	40%	40%	40%	0%

Tableau 18 : engagements 2020-2025 sur le 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

Ouest Provence Habitat a pour mission d'assurer la mixité de ses logements ainsi que celle de ses locataires. Elle s'est engagée dans la réalisation de logements en accession sociale depuis 2009.

Sur l'année 2017, la SAEIM a vendu 50% de logements à des ménages dont l'apport personnel ne dépasse pas 10% du prix de vente, et souhaite maintenir cette politique en accession sociale à destination des ménages modestes sur les années 2019-2025.

1.2) Engagements sur le service rendu

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 2017 à l'année 2019	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période de l'année 2017	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période de l'année 2018	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période de l'année 2019	Engagements en pourcentage cumulés à 3 et 6 ans	
						De l'année 2020 à l'année 2022	De l'année 2020 à l'année 2025
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Région entière	0%	0%	0%	0%	9%	5%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13 - Bouches-du-Rhône	0%	0%	0%	0%	9%	5%

Tableau 19 : Engagements 2020-2025 en matière de transformation de PSLA en LLS, à l'échelle du conseil de territoire des Bouches du Rhône de la métropole AMP

La société s'est engagée dans la réalisation de logements en PSLA seulement depuis 2016. **OPH a la volonté d'accompagner au mieux le parcours résidentiel des locataires**, de ce fait elle leur offre en fonction du financement et des capacités financières la possibilité d'acquérir sur la même opération les logements vendus en VEFA ou en PSLA.

IX – Synthèse des actions menées en matière de politique sociale et environnementale

Un atout majeur de Ouest Provence Habitat est la qualité de son patrimoine en terme de performance énergétique. Soucieux de l'environnement et de l'impact de son patrimoine sur ce dernier, la SAEIM s'engage à fournir une offre de logements responsable et à l'améliorer continuellement.

En effet le patrimoine d'OPH est à jour sur la dernière norme énergétique en vigueur et mène une politique de gestion des déchets.

Par ailleurs chaque opération de constructions neuves implique une part d'énergies renouvelables. L'organisme mène également des projets d'aménagement tertiaire avec la mise en place de panneaux photovoltaïques.

En matière de politique sociale Ouest Provence Habitat a mis en place une commission impayés des locataires se réunissant tous les deux mois. Une analyse des dossiers en impayés est réalisée régulièrement.

Par ailleurs la SAEIM souhaite être proche de ses locataires, cela se traduit à la fois par une politique de proximité détaillée dans la partie qualité de service rendu et par une proximité géographique : le patrimoine est proche du siège.

Dans cette volonté d'accompagnement des locataires en difficulté la SAEIM est à l'écoute de leurs sollicitations et a mis en place un service de proximité présent sur le patrimoine du lundi au samedi matin.

Une action majeure de la SAEIM est également l'Insertion par l'économie :

Ouest Provence Habitat a signé en 2010 une charte avec les collectivités locales et d'autres partenaires économiques pour l'Insertion et l'Emploi dans le cadre de ses marchés. La société s'est ainsi engagée à mettre en œuvre des prestations d'insertion et de qualification professionnelle pour les demandeurs d'emploi qui rencontrent des difficultés d'insertion professionnelle et résidant sur le territoire. En 2019, Ouest Provence Habitat a réalisé près de 6 392 heures d'insertion dans le cadre de ce dispositif.

Des formations sont mis en place pour le personnel de proximité portant sur les sujets suivants :

- Au sujet des conflits
- Aux risques psychosociaux
- Au vieillissement de la population.

Il s'agit à travers cette démarche de formation d'avoir une action davantage préventive et adaptée aux besoins évolutifs des locataires.

X – Synthèse du plan de concertation locative

Depuis 2009, Ouest Provence Habitat s'est doté d'un plan de concertation locative ; dans ce cadre, un conseil de concertation locative a été créé.

Le conseil de concertation locative est composé des membres suivants :

- / Deux membres désignés par le conseil d'administration et le directeur
- / Un représentant siégeant à la commission nationale de concertation locative et des élus représentant des locataires au conseil d'administration d'OPH

Le conseil de concertation locative se réunit au minimum une fois par an pour la validation de la régularisation des charges locatives et leur maîtrise. Il peut être réuni en dehors de la réunion sur les charges pour aborder des sujets touchant à l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires, à des travaux à envisager pour résoudre des problématiques particulières sur certaines résidences ou sur des contrats d'entretien à mettre en place.

Ouest Provence Habitat continuera à œuvrer avec ses représentants de locataires et dans l'intérêt de l'ensemble de ses locataires.

	2016	2017	2018	2019
Nombre de CCL	2	2	1	3
Objets	Control et validation régularisation des charges 2015	Control et validation régularisation des charges 2016	Control et validation régularisation des charges 2017	Control et validation régularisation des charges 2018
	1. Information sur convention cadre abattement TFPB QPV 2. Acquisition des Magnanarelles	Concertation état de service rendu aux locataires et cahier des charges de gestion sociale CUS 2		1. Renouvellement contrat entretien robinetterie 2. Validation grille de vétusté 3. Information fermeture accès intérieurs Pont de Canadel 1

Ouest Provence Habitat entend poursuivre la relation privilégiée instaurée avec les associations de locataires.

ANNEXES

• Annexe 1 - Indicateurs logements locatifs sociaux

- ✓ Politique patrimonial (PP1 à PP5)
- ✓ Politique sociale (PS1 à SR1)

• Annexe 2 - Indicateurs accession sociale à la propriété

• Annexe 3 - Délibération du conseil d'administration concernant la Convention d'Utilité Sociale

- ✓ Autorisation d'engager la démarche de la Convention d'Utilité Sociale : Procès-Verbal du Conseil d'administration du 11/05/2017
- ✓ Approbation du plan stratégique du patrimoine : Procès-Verbal du Conseil d'administration du 17/12/2019
- ✓ Validation de la Convention d'Utilité Sociale : Conseil d'administration du 23/11/2020

• Annexe 4 – Concertation avec les locataires

- ✓ Convocation à la réunion d'information et de concertation du 29/10/2019
- ✓ Compte rendu de la réunion du 29/10/2019

• Annexe 5 - Justificatif des échanges avec les collectivités et les services de l'État

- ✓ Courrier du 5 septembre 2017 à la Métropole, à la Préfecture et au Conseil Départemental
- ✓ Les courriers de la Métropole et du Conseil Départemental
- ✓ Courrier du 17 mai 2019 adressé à M. le préfet de demande de délai supplémentaire pour l'élaboration de la CUS
- ✓ Le courrier de la préfecture d'accord d'un délai supplémentaire pour l'élaboration de la CUS
- ✓ Courrier du 30 juillet 2020 à la Métropole et au Conseil Départemental
- ✓ Email du 31 juillet 2020 avec les personnes associées pour la présentation du projet
- ✓ Email du 23 septembre 2020 de réponse à la DTTM13 sur les rectifications à faire dans la CUS
- ✓ Courrier du 20 octobre 2020 de convocation à la réunion de présentation et d'échange avec les personnes associées

Annexe 1

Indicateurs logements locatifs sociaux

Indicateurs logements locatifs sociaux

Veillez 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	Ouest Provence Habitat		
Statut	SEM	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	637 381 013	Nombre total de logements locatifs sociaux	1 178

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'accèsion
- * 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.

Nom de l'organisme		Ouest Provence Habitat	
Statut	SEM	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	637381013	Nombre de LLS	1 178

Numéro et nom du département	Sous-ensemble	Quartiers et financements	Références :				Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
			Référence : Indicateur PP-1 pour 2017	Référence : Indicateur PP-1 pour 2018	Référence : Indicateur PP-1 pour 2019	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de 2017 à 2019	De l'année 2020 à l'année 2022	De l'année 2020 à l'année 2025
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	PLAI	37			37		
		dont PLAI adapté	Nombre entier			0		
		PLUS	102			102		
		PLS	34			34		
		% hors QPV	%	%	%	%	%	%
		% hors RU	%	%	%	%	%	%
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	PLAI	37			37	39	60
		dont PLAI adapté	Nombre entier			0	0	0
		PLUS	102			102	199	258
		PLS	34			34	159	165
		% hors QPV	%	%	%	%	%	%
		% hors RU	%	%	%	%	%	%

Données récupérées sur les indicateurs remplis en 2018

Nom de l'organisme		Ouest Provence Habitat	
Statut	SEM	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	637381013	Nombre de LLS	1178

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	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	0	0	0	0	0	0	0	0
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	0	0	0	0	0	0	0	0

Données issues des indicateurs renseignés en 2018 (extrapolation pour la suite)

0 car aucuns logements F et G actuellement dans le parc de l'organisme

Nom de l'organisme	Ouest Provence Habitat
Statut	SEM
N° SIREN	637381013
siège social	13 - Bouches-du-Rhône
nombre de LI	1178

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		Répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques, lors de l'année 2019							Prévision de la totalité du parc de la répartition par étiquettes énergétiques, année 2025													
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Références :	Engagements annuels, en nombre							A	B	C	D	E	F	G							
	Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	A								B	C	D	E	F	G	
13 - Bouches-du-Rhône	Nombre entier	0	140	151	0	0	0	36	349	569	19	4	0	0	0	36	500	418	19	4	0	0

Nom de l'organisme		Ouest Provence Habitat	
Statut	SEM	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	637381013	Nombre de LLS	1178

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	Références		Engagements annuels, en nombre						
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	1 178	0	0	140	151	0	0	0	0
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	1 178	0	0	140	151	0	0	0	0

Données issues de la base patrimoine au 31/12/2019

Données issues du PSP : Livraison 2021 : Pont de Canadel 1 / Livraison 2022 : Magnanarelles

Ceux qui n'ont pas été réhabilités sont des maisons individuelles et qui ont des étiquettes énergétiques convenables (au moins C)

Nom de l'organisme		Ouest Provence Habitat	
Statut	SEM	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	637387013	Nombre de LLS	1 178

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	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2019, parmi le parc total	Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé	
			De l'année 2020 à l'année 2022	De l'année 2020 à l'année 2025
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	14	1,19%	1,19%
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	14	1,19%	1,19%

Grande Conque : 14 logements à vendre au 31/12/2019 (cf réunion CUS du 15/01/2020).

Hypothèse retenue : pas d'ajout de nouveaux logements en commercialisation sur la période considérée
Périmètre du patrimoine total en début de période soit au 31/12/2019

Ouest Provence Habitat			
Nom de l'organisme	SEM	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
Statut		Nombre de LLS	
N° SIREN	637381013		1178

Données d'itrées 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 :	Période de référence :	Période de référence :	Période de référence :	Prévisions en nombre et % de logements vendus	
						De l'année 2020 à l'année 2022	De l'année 2020 à l'année 2025
13 - Bouches-du-Rhône	Nombre de logements	4	1	3	0	3	6
	% de vente à des locataires du parc social	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	100%	1	3	0	100%	100%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	0	0	0	100%	100%

Source : rapport d'activité 2017 Source : rapport d'activité 2018 Réunion du 12/02/2020 Hypothèse PSP : 1 logement vendu par an

Nom de l'organisme		Ouest Provence Habitat	
Statut	SEM	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	637381013	Nombre de LLS	1178

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 social au cours de l'année 2019, parmi le nombre total d'attributions	Engagements annuels en %				
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	%	%	%	%	%	%
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	%	%	%	%	%	%

Rappel : ce critère optionnel n'a pas été retenu par le Préfet des Bouches du Rhône

Nom de l'organisme		Ouest Provence Habitat	
Statut	SEM	Dép. siège social	β - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	637381013	Nombre de LLS	1178

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			
	2020	2021	2022	2023
Prévision du nombre de mutations internes	Nombre entier	Nombre entier	Nombre entier	Nombre entier
	2024	2025		
	Nombre entier	Nombre entier		

Rappel : ce critère optionnel n'a pas été retenu par le Préfet des Bouches du Rhône

Politique sociale
PS 1

Ouest Provence Habitat		
Nom de l'organisme	SEM	Dép. siège social 13 - Bouches-du-Rhône
Statut	637381013	Nombre de LLS 1178

<p>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.</p>								
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)						
	13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	2020	2021	2022	2023	2024	2025
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Seuil minimum de l'obligation réglementaire introduite par la loi Egalité et Citoyenneté

Nom de l'organisme		Ouest Provence Habitat	
Statut	SEM	Dép. siège social	Bouches-du-Rhône
N° SIREN	637381073	Nombre de LLS	1178

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	Zone	Engagements annuels, en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	% total	30%	30%	30%	30%	30%	30%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	% total	30%	30%	30%	30%	30%	30%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Nom de l'organisme		Ouest Provence Habitat	
Statut	SEM	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	637381013	Nombre de LLS	1178

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	Zone	Référence nombre total des attributions	Engagements annuels, en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	% total	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	% total	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Nom de l'organisme		Ouest Provence Habitat	
Statut	SEM	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	637387013	Nombre de LLS	1178

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	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2019	Engagements annuels, en %						
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	0							
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	292	26%	25%	30%	31%	31%		

Définition (Guide DHUP) :

Les logements considérés comme accessible au titre de cet indicateur sont tous les logements auxquels une personne en fauteuil roulant peut se rendre. Cela comprend les abords, les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les conditions d'accès aux bâtiments, les circulations intérieures horizontales et verticales des parties communes, les portes et les sas des parties communes, les revêtements des parois des parties communes, les locaux collectifs, celliers et caves, ainsi que les équipements susceptibles d'être installés dans les parties communes, notamment les dispositifs d'éclairage et d'information des usagers.

Intervention régulière à la demande des locataires pour adapter les logements

Annexe 2

Indicateurs accession sociale à la propriété

Indicateurs accession sociale à la propriété

Veillez 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	Ouest Provence Habitat		
Statut	SEM	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	637381013	Activité accession : nombre de ventes entre l'année 2017 et l'année 2019	

Précisions importantes :

- * Ce formulaire concerne les indicateurs relatifs à l'accèsion 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.

PS-ACC-1

Nom de l'organisme		Ouest Provence Habitat	
Statut	SEM	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	637381013	Nombre de ventes acc. 17-19	

		Engagements en pourcentage						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	
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 2017 à l'année 2019	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de l'année 2017	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de l'année 2018	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de l'année 2019	0%	0%	0%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Région entière	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Région entière 13 - Bouches-du-Rhône	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

Ouest Provence Habitat			
Nom de l'organisme			13 - Bouches-du-Rhône
Statut	SEM	Dép. siège social	
N° SIREN	637381013	Nombre de ventes acc. 17-19	

PP-ACC-1

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 2017 à l'année 2019	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période de l'année 2018	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période de l'année 2019	Engagements en pourcentage cumulés à 3 et 6 ans	De l'année 2020 à l'année 2022	De l'année 2020 à l'année 2025
						9%	5%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Région entière	0%	0%	0%		9%	5%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13 - Bouches-du-Rhône	0%	0%	0%		9%	5%

Annexe 3

**Délibération du conseil d'administration concernant la Convention
d'Utilité Sociale**

Autorisation d'engager la démarche de la Convention d'Utilité Sociale : Procès-Verbal du Conseil d'administration du 11/05/2017

1.6 Convention d'Utilité Sociale – 2^{ème} génération

Après avoir rappelé le cadre réglementaire, Alain RUIZ indique que la loi du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté, a modifié le dispositif des CUS 1^{ère} génération (2011-2016) et prorogé le dispositif actuellement en vigueur jusqu'au 31 décembre 2017.

Il précise que l'article 26 de la loi Egalité et Citoyenneté a défini les caractéristiques et la réglementation applicables aux CUS 2^{ème} génération, qui prévoit l'obligation pour les SEM immobilières et leur patrimoine conventionné d'élaborer et de transmettre au préfet un projet de CUS avant le 31 décembre 2017.

Il explique ensuite les différentes étapes nécessaires pour la rédaction de cette CUS 2^{ème} génération.

Au vu des délais extrêmement courts, il propose au Conseil d'Administration de se faire assister par un prestataire extérieur pour son élaboration.

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration :

- *Approuve l'engagement de Ouest Provence Habitat dans la procédure d'élaboration de la CUS 2^e génération*
- *Autorise le Directeur à procéder à l'association des collectivités territoriales et à la concertation avec les associations de locataires*
- *Autorise le lancement de l'actualisation du PSP*
- *Autorise le Président ou le Directeur par délégation à prendre toutes les dispositions nécessaires à retenir un prestataire de service chargé d'assister la SEM dans l'élaboration de la CUS 2^e génération et du PSP actualisé.*

Cette délibération, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des Administrateurs présents ou représentés.

Approbation du plan stratégique du patrimoine : Procès-Verbal du Conseil d'administration du 17/12/2019

2.5 Présentation du Plan Stratégique Patrimonial - PSP

Après avoir rappelé la réglementation de la Convention d'Utilité Sociale 2^{ème} génération, Alain RUIZ précise que préalablement à son lancement, la SEM doit disposer d'un PSP à jour et actualisé de moins de 3 ans.

Il présente ensuite l'actualisation qui porte sur la période 2020-2025 et qui succède à un précédent PSP élaboré en 2010.

Il précise que dans le cadre du Conseil De Concertation Locatif, Ouest Provence Habitat a présenté « l'état du service rendu aux locataires » et « les engagements pris en matière de gestion sociale » aux représentants des locataires.

Il conclut par les orientations stratégiques 2020-2025 et indique que ce plan présente les caractéristiques suivantes :

- Il témoigne des engagements qu'Ouest Provence Habitat entend mener ces prochaines années pour préserver et améliorer la qualité intrinsèque de son patrimoine et poursuivre la dynamique développement d'une offre variée et volontariste.
- Il s'appuie sur une structure financière optimisée et compatible avec les ambitions affichées du scénario mesuré, qui nécessite néanmoins le rachat, par la CDC et la CEPAC, des parts du Pôle Aéronautique pour 2.700K€ au plus tard sur l'année 2023.
- Il prépare par ailleurs la nouvelle Convention d'Utilité Sociale (2019/2024) qui déclinera, autour d'indicateurs, les politiques et ambitions d'Ouest Provence Habitat

Madame Roselyne GERIMAUX intervient pour faire remarquer que la réalisation du PSP est conditionnée au donouement du rachat des parts du Pôle Aéronautique et s'interroge sur la nécessité de revoir le cadensement du développement.

Alain RUIZ précise que c'est à l'horizon 2023 et qu'il conviendra d'y apporter une réponse, si le rachat des actions par la CDC et la CEPAC ne se concrétisait pas.

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration valide l'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine de Ouest Provence Habitat pour la période de 2020-2025 et il autorise la transmission de cette actualisation au Préfet.

Cette délibération, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des Administrateurs présents ou représentés.

2.7. Validation de la Convention d'Utilité Sociale (CUS)

Rappel :

- Dans le cadre de l'article L.445-1 du CCH (article 1 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion), Ouest Provence Habitat a élaboré une convention d'utilité sociale (CUS) 1^e génération.
Cette convention d'utilité sociale a été signée en janvier 2011 pour une durée de 6 ans et a donné lieu à une évaluation sur l'année 2014 dont les conclusions ont été présentées au Conseil d'Administration du 18 décembre 2014.
- L'article 26 de la loi Égalité et Citoyenneté a défini les caractéristiques et la réglementation applicables aux CUS 2^e génération.
Elle prévoit l'obligation pour les SEM immobilières et leur patrimoine conventionné d'élaborer une convention de d'utilité sociale avant le 31 décembre 2020.
La CUS 2^e génération devra être signée pour une durée de 6 ans au plus tard le 31 décembre 2020 avec un effet rétroactif des engagements au 30 juin 2020.
Les enjeux liés aux Conventions d'Utilité sociale sont importants, ils permettent de reconnaître l'activité des organismes de logements sociaux comme service d'intérêt économique général assurant une mission de service public et autorise donc en contrepartie l'octroi de compensation financière.

Récapitulatif des différentes étapes d'élaboration de la CUS 2^e génération :

- Afin de répondre aux dispositions de la CUS 2^e génération, la SEM s'est dotée d'un PSP actualisé depuis moins de trois ans et validée par le Conseil d'Administration du 17 décembre 2019.
- Le 29 octobre 2019, la SEM a convié les représentants des locataires à une réunion de concertation sur l'état des services rendus aux locataires et les engagements pris en matière de gestion sociale.
- En juin 2020, le projet de CUS a été transmis aux services de l'Etat et à la Métropole Aix-Marseille-Provence, collectivité territoriale associée.
- De juin à septembre 2020, une concertation et des échanges ont eu lieu avec la DDTM13.
- Le 20 octobre 2020, une réunion de présentation et d'échange a eu lieu avec les services de la Métropole
- Après cette phase de concertation, l'ensemble des indicateurs et des orientations de la CUS 2^e génération ont été validés par les services de l'État et les collectivités associées.
- Il est proposé au Conseil d'Administration de valider la CUS 2^e génération et d'autoriser sa transmission au Préfet.

PROJET DE DELIBERATION

Le Conseil d'Administration approuve les orientations et les indicateurs de la CUS 2^e génération, autorise sa transmission au Préfet et sa signature par le Président Directeur Général ou le Directeur Général Délégué de la société.

Annexe :

- Annexe 1 : Les indicateurs de la CUS

Annexe 4

Concertation avec les locataires

Convocation à la réunion d'information et de concertation du
29/10/2019



> Conseiller et accompagner > Loger et gérer > Développer et construire > Entretien et valoriser

Madame SPANU
Le Prépaou
9, allée du galoubet

13800 ISTRES

Istres, le 14 octobre 2019

Nos REF. : AJ/AR/933/2019

OBJET : Ouest Provence Habitat
CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIF – 29 octobre 2019

Madame,

J'ai l'honneur de vous informer que le Conseil de Concertation Locatif se réunira le :

Mardi 29 octobre 2019 à 10h00

Nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli :

- L'avis de convocation au Conseil de Concertation Locatif du Mardi 29 octobre 2019 à 10h00 qui se tiendra dans les locaux de :

Ouest Provence Habitat
Salle de réunion
2, Clément Trouillard
ISTRES

Nous vous remercions par avance de votre présence.

Nous vous prions de croire, Madame, à l'expression de nos sentiments distingués.

Le Directeur
Alain RUIZ

Ouest Provence Habitat – S.A.I.E.M
2, rue Clément Trouillard - 13800 Istres
Tél. : 04 42 53 72 42

S.E.M.L au Capital Social 2 738 000 Euro – SIRET 537 381 013 – RC 738 101 841 006



> Conseiller et accompagner > Loger et gérer > Développer et construire > Entretien et valoriser

Monsieur PONTIROLI
Le Prépaou
8, allée du galoubet
13800 ISTRES

Istres, le 14 octobre 2019

Nos REF. : AJ/AR/933/2019

OBJET : Ouest Provence Habitat
CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIF – 29 octobre 2019

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer que le Conseil de Concertation Locatif se réunira le :

Mardi 29 octobre 2019 à 10h00

Nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli :

- L'avis de convocation au Conseil de Concertation Locatif du Mardi 29 octobre 2019 à 10h00 qui se tiendra dans les locaux de :

Ouest Provence Habitat
Salle de réunion
2, Clément Trouillard
ISTRES

Nous vous remercions par avance de votre présence.

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

Le Directeur
Alain RUIZ

Ouest Provence Habitat – S.A.I.E.M
2, rue Clément Trouillard - 13800 Istres
Tél.: 04 42 55 72 42

S.E.M.L au Capital Social 2 788 000 € - SIRET 637 381 013 - RCS 637 381 013



> Conseiller et accompagner > Loger et gérer > Développer et construire > Entretien et valoriser

Monsieur GOUIN
1 Esplanade Bernard Laugier
CS 97002

13 808 Istres cedex

Istres, le 14 octobre 2019

Nos REF. : AJ/AR/933/2019

OBJET : Ouest Provence Habitat
CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIF – 29 octobre 2019

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer que le Conseil de Concertation Locatif se réunira le :

Mardi 29 octobre 2019 à 10h00

Nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli :

- L'avis de convocation au Conseil de Concertation Locatif du Mardi 29 octobre 2019 à 10h00 qui se tiendra dans les locaux de :

Ouest Provence Habitat
Salle de réunion
2, Clément Trouillard
ISTRES

Nous vous remercions par avance de votre présence.

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

Le Directeur
Alain RUIZ

Ouest Provence Habitat – S.A.I.E.M
2, rue Clément Trouillard - 13800 Istres
Tél.: 04 42 35 72 42

S.E.M.L au Capital Social 2 788 000 €uro – SIRET 537 381 013 – RC 798 101 841 001

Monsieur le Maire
Jean HETSCH
Avenue René Cassin
BP 5

13 771 Fos sur Mer cedex

Istres, le 14 octobre 2019

Nos REF. : AJ/AR/933/2019

OBJET : Ouest Provence Habitat
CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIF – 29 octobre 2019

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer que le Conseil de Concertation Locatif se réunira le :

Mardi 29 octobre 2019 à 10h00

Nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli :

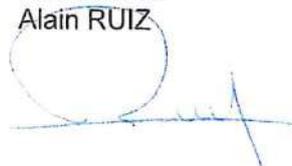
- L'avis de convocation au Conseil de Concertation Locatif du Mardi 29 octobre 2019 à 10h00 qui se tiendra dans les locaux de :

Ouest Provence Habitat
Salle de réunion
2, Clément Trouillard
ISTRES

Nous vous remercions par avance de votre présence.

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

Le Directeur
Alain RUIZ



Ouest Provence Habitat – S.A.I.E.M
2, rue Clément Trouillard - 13800 Istres
Tél : 04 42 55 72 42

S.E.M.L au Capital Social 2 788 000 Euro – SIRET 637 381 013 – RC 738 101 841 001

Compte rendu de la réunion du
29/10/2019



**Compte rendu de la réunion de concertation dans le
cadre du conseil de concertation locative du 29 octobre
2019**

**Concertation sur l'état de service rendu aux locataires et les engagements pris
en matière de gestion sociale pour la CUS N°2**

Présents :

- Alain RUIZ : Directeur d'Ouest Provence Habitat
- Anouar JABRI : Inspecteur Technique
- Patrice GOUIN : Administrateur élu siégeant au Conseil de Concertation Locative
- Mme SPANU: représentante des locataires dans le cadre du PCL/ administrateur locataires CLCV
- M. PONTIROLLI: représentante des locataires dans le cadre du PCL/ administrateur locataires CLCV
- M. TRINTIGNAC: représentant de la CLCV

Rappels sur les origines et la finalité de la convention d'utilité sociale n°2 :

Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 et les dispositions issues de la loi ELAN (décret fixant les indicateurs CUS publié le 28 juillet 2019).

Présentation du contenu attendu de la CUS n°2 :

1/ La concertation avec les représentants des locataires : objet de la présente réunion.

2/ L'Etat du service rendu aux locataires avec un classement du patrimoine selon les deux axes d'analyse (environnement/produit).

La classification retenue pour le patrimoine d'Ouest Provence Habitat est présentée aux membres du CCL ; une notation a été réalisée par les équipes de l'organisme sur la base de leurs connaissances technique du parc ainsi que sur leur expérience de gestion locative.

3/ les engagements pris en matière de gestion sociale qui traite de la politique d'attributions en matière de mixité sociale et de logement des publics prioritaires.

Les représentants des locataires et le référent de la CLCV ont validé le classement de patrimoine et prennent acte des engagements pris en matière de gestion sociale d'OPH.

Annexe 5

Justificatif des échanges avec les collectivités et les services de l'Etat

Courrier du 5 septembre 2017 à la Métropole, à la Préfecture et au Conseil
Départementale



Istres, le 02 octobre 2017

Conseil Départemental
A l'attention de la présidente du Conseil Départemental
Madame Martine Vassal

52 avenue Saint Just
13256 Marseille cedex 20

Contact :
04.42.55.72.42
ymane.farassi@scet.fr

N/Réf : AR/YF/586/2017

Objet : Elaboration de la Convention d'Utilité Sociale 2018-2023

Madame la Présidente,

En application de la Loi du 23 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE), modifiée par la Loi du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, les organismes de logement social ont l'obligation de conclure une Convention d'Utilité Sociale avec l'Etat.

C'est dans cette perspective que le Conseil d'administration de Ouest Provence Habitat, qui s'est réuni le 29 juin courant a décidé d'engager la procédure d'élaboration de la nouvelle Convention d'Utilité Sociale 2018-2023.

Nous vous adressons en pièce-jointe de la présente la copie de la délibération approuvant les modalités d'élaboration de ladite convention, celles-ci incluant l'association des départements, des établissements publics de coopération intercommunale et des établissements publics territoriaux.

Nous vous remercions de bien vouloir nous indiquer si vous souhaitez être signataire de la nouvelle Convention d'Utilité Sociale de Ouest Provence Habitat. Nous vous informons qu'en l'absence de réponse dans un délai de deux mois, vous ne pourrez plus l'être.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos salutations distinguées.

Alain RUIZ
Directeur Général Délégué

PJ : copie de la délibération du Conseil d'Administration

Ouest Provence Habitat
TRIGANCE 4 – 13, ALLEE DE LA PASSE PIERRE - 13800 ISTRES
Tél. 04 42 55 72 42 – Fax 04 42 56 54 62
Capital Social 2 788 000 euros – SIRET 637 381 013 – RC 73B 101 SALON



Istres, le 05 septembre 2017

Préfecture de la Région Provence-Alpes-Côte-D'Azur
Monsieur le Préfet de la Région PACA

Place Félix Baret – CS 80001
13282 Marseille Cedex 06

Contact :
04.42.55.72.42
ymane.farassi@scet.fr

N/Réf : AR/YF/496/2017

Objet : Elaboration de la Convention d'Utilité Sociale 2018-2023

Monsieur le Préfet,

En application de la Loi du 23 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE), modifiée par la Loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, les organismes de logement social ont l'obligation de conclure une Convention d'Utilité Sociale avec l'État.

C'est dans cette perspective que le Conseil d'administration de Ouest Provence Habitat, qui s'est réuni le 29 juin courant a décidé d'engager la procédure d'élaboration de la nouvelle Convention d'Utilité Sociale 2018-2023.

Nous vous adressons en pièce-jointe de la présente la copie de la délibération approuvant les modalités d'élaboration de ladite convention, celles-ci incluant l'association des départements, des établissements publics de coopération intercommunale et des établissements publics territoriaux.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de nos salutations distinguées.

Alain RUIZ
Directeur Général Délégué

PJ : copie de la délibération du Conseil d'Administration

Ouest Provence Habitat
TRIGANCE 4 – 13, ALLEE DE LA PASSE PIERRE - 13800 ISTRES
Tél. 04 42 55 72 42 – Fax 04 42 56 54 62
Capital Social 2 788 000 euros – SIRET 637 381 013 – RC 73B 101 SALON

Istres, le 05 septembre 2017

Métropole Aix-Marseille-Provence

Monsieur le Président Jean-Claude GAUDIN

48, Bd Charles Livon
13007 Marseille

Contact :
04.42.55.72.42
ymane.farassi@scet.fr

NRéf : AR/YF/495/2017

Objet : Elaboration de la Convention d'Utilité Sociale 2018-2023

Monsieur le Président,

En application de la Loi du 23 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE), modifiée par la Loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, les organismes de logement social ont l'obligation de conclure une Convention d'Utilité Sociale avec l'État.

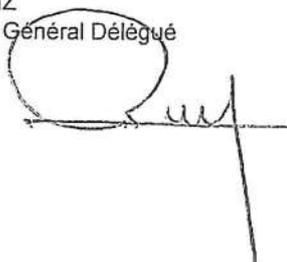
C'est dans cette perspective que le Conseil d'administration de Ouest Provence Habitat, qui s'est réuni le 29 juin courant a décidé d'engager la procédure d'élaboration de la nouvelle Convention d'Utilité Sociale 2018-2023.

Nous vous adressons en pièce-jointe de la présente la copie de la délibération approuvant les modalités d'élaboration de ladite convention, celles-ci incluant l'association des départements, des établissements publics de coopération intercommunale et des établissements publics territoriaux.

Nous vous remercions de bien vouloir nous indiquer si vous souhaitez être signataire de la nouvelle Convention d'Utilité Sociale de Ouest Provence Habitat. Nous vous informons qu'en l'absence de réponse dans un délai de deux mois, vous ne pourrez plus l'être.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Alain RUIZ
Directeur Général Délégué



PJ : copie de la délibération du Conseil d'Administration

Ouest Provence Habitat
TRIGANCE 4 – 13, ALLEE DE LA PASSE PIERRE - 13800 ISTRES
Tél. 04 42 55 72 42 – Fax 04 42 56 54 62
Capital Social 2 788 000 euros – SIRET 637 381 013 – RC 73B 101 SALON

**Les courriers de la Métropole et du Conseil
Départementale**



Direction de la vie locale
Service "Politique de la ville-habitat"

Marseille, le 19 DEC. 2017

Dossier suivi par : Marie-Claire CAMPENEIRE
Tél. : 04.13.31.39.31
Fax. : 04.13.31.16.75
Mél : mariclaire.campeneire@departement13.fr
Fichier : lnovea_cg13.fr\Add\DV_L_443\SPVL\HABITAT\CUS
2017\Ouest Provence Habitat CUS 2018-2023\Ouest Provence
Habitat CUS 2018-2023.docx

Monsieur Alain RUIZ
Directeur général délégué de Ouest Provence
Habitat
Trigance IV
13 allée de la Passe Pierre
13800 ISTRES

Reçu le
21 DEC. 2017

Monsieur le Directeur général,

Vous avez fait connaître à Madame la Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, votre projet d'engagement du travail d'élaboration de la convention d'utilité sociale (CUS) 2018-2023, acté par délibération du conseil d'administration de votre société, le 29 juin dernier.

Dans cette perspective et en application de l'article R445-2-4 du code de la construction et de l'habitation, vous avez adressé une copie de la délibération concernée au Département en lui proposant de s'associer à cette démarche.

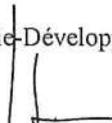
Je tiens à vous remercier de votre proposition.

Conformément à votre demande et malgré tout l'intérêt que revêt votre projet, je suis au regret de vous informer que le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône ne souhaite pas être signataire de la CUS 2018-2023 de «VILOGIA ».

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter toutes informations complémentaires susceptibles de vous être utile.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de ma considération distinguée.

Le DGA Stratégie-Développement du Territoire


Hugues de CIBON



Marseille, le 17 JAN. 2018

Monsieur François BERNARDINI
Président
Ouest Provence Habitat
Trigance IV
13, Allée de la Passe Pierre
13800 ISTRES

Nos réf: DGADU-23105/2017-11-84475
Dossier suivi par: Christelle MOUREN
T : 04 95 09 55 38

Objet: Elaboration Convention d'utilité sociale (CUS)

Monsieur le Président,

La Loi Egalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017 apporte de nouvelles dispositions sur les modalités d'élaboration des nouvelles Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des organismes de logements sociaux. Ces dispositions sont précisées dans le décret n° 2017-922 du 9 mai 2017.

La loi prévoit que la Métropole est signataire des CUS des Offices Publics de l'Habitat qui lui sont rattachés mais aussi, si elle le souhaite, de l'ensemble des CUS des bailleurs ayant du patrimoine sur son territoire.

D'une manière générale, la CUS doit permettre de mettre en lumière les politiques sociales, patrimoniales et d'investissement de qualité de service y compris en matière de concertation locative d'accession, d'hébergement et plus globalement les ambitions en matière de responsabilité sociétale et environnementale.

En avril dernier, lors de la rencontre que j'avais organisée avec l'ensemble des bailleurs, j'ai eu le plaisir de vous présenter les grands chantiers d'envergure lancés par la Métropole, et notamment son Programme Local de l'Habitat, la mise en œuvre de la convention de délégation des Aides à la Pierre, le lancement de la Conférence Intercommunale du Logement, l'élaboration future d'une Convention Intercommunale d'Attribution et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGDID). Comme je l'ai annoncé alors, je souhaite mettre en œuvre une politique partenariale ambitieuse avec tous les acteurs de l'Habitat, enjeu majeur d'une Métropole attractive, solidaire et innovante.

Les Sociétés d'Economie Mixte sont un partenaire important des communes, elles ont pour mission de les accompagner dans leur projet de développement pour répondre au plus près des besoins du territoire dans un objectif d'intérêt général.

.../...

.../...

Je vous confirme donc la volonté de la Métropole de s'engager dans l'élaboration et la signature de votre CUS.

J'ai, d'ores et déjà, demandé à mes services de s'organiser afin de collaborer avec vos équipes sur la conduite de ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes respectueuses et sincères salutations.


Arlette FRUCTUS

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
BP 48014 - 13567 MARSEILLE CEDEX 02
T : 04 91 99 99 00



Marseille, le 23 AVR. 2019

Présidente de la Métropole
Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

REÇU LE 15 MAI 2019

Monsieur François BERNARDINI
Président d'OUEST PROVENCE HABITAT
C/o SCET
13 allée de la Passe-Pierre
13800 ISTRES

Nos réf : DGADU-23105/2019-03-27486
Dossier suivi par : Coryne AGOSTINI

Objet : Convention d'Utilité Sociale (CUS)

Madame, Monsieur,

La Loi Egalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017 définit de nouvelles dispositions sur les modalités d'élaboration des nouvelles Conventions d'Utilité Sociale des organismes de logements sociaux. Ces dispositions sont précisées dans le décret n° 2017-922 du 9 mai 2017. La loi ELAN du 23 novembre 2018 apporte des évolutions dans le contenu des Conventions d'Utilité Sociale et précise un nouveau calendrier.

La loi prévoit ainsi que la Métropole soit signataire des Conventions d'Utilité Sociale des Offices Publics de l'Habitat qui lui sont rattachés mais aussi, si elle le souhaite, de l'ensemble des Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs ayant du patrimoine sur son territoire.

D'une manière générale, la Convention d'Utilité Sociale doit permettre de mettre en lumière la politique sociale, la politique patrimoniale et d'investissement, la politique en matière de qualité de service des bailleurs y compris en matière de concertation locative, d'accession, d'hébergement et plus globalement ses ambitions en matière de responsabilité sociétale et environnementale. La loi Elan apporte un nouveau cadre pour les ventes HLM, qui doit pleinement s'inscrire dans les enjeux de la Métropole en matière de développement de l'offre.

Depuis sa création, la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé de grands chantiers d'envergure permettant de construire une politique de l'habitat ambitieuse et partenariale, afin de répondre aux enjeux d'une Métropole attractive, solidaire et innovante. L'élaboration du Programme Local de l'Habitat, la signature de la convention de délégation des aides à la pierre, la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement, la convention avec l'ARHLM sont autant d'outils et d'atouts pour répondre à ce défi.

.../...

Je vous confirme donc la volonté de la Métropole Aix-Marseille-Provence de s'engager dans l'élaboration et la signature de votre Convention d'Utilité Sociale.

D'ores et déjà, j'ai demandé à mes services de s'organiser afin de collaborer avec vos équipes sur la conduite de ce projet.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes salutations les meilleures.



Martine VASSAL

Courrier du 17/05/19 à Monsieur le Préfet de demande de délai supplémentaire pour l'élaboration de la CUS



> Conseiller et accompagner > Loger et gérer > Développer et construire > Entretien et valoriser

Préfecture des Bouches-Rhône
Place Félix Baret
CS 80001
13282 MARSEILLE Cedex 06

Istres, le 17 Mai 2019

Réf. : AR/SB/508/2019
Lettre recommandée avec AR
Objet : CUS - Demande de délai supplémentaire

Monsieur le Préfet,

Les lois « Egalité et citoyenneté » et portant **Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)** ont modifié les contours de la convention d'utilité sociale que les organismes de logement sociaux doivent signer avec l'Etat.

Le calendrier initial de négociation des conventions d'utilité sociale a été repoussé, compte tenu notamment des discussions alors en cours sur le projet de la loi ELAN.

Selon le nouveau calendrier :

- **avant le 1^{er} juillet 2019**, les organismes transmettent au représentant de l'Etat du département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale et associent les collectivités locales concernées à son élaboration.
- **Avant le 1^{er} janvier 2020**, ils concluent avec l'Etat une convention d'une durée de six ans renouvelable qui prend effet le 1^{er} juillet 2019.

Les préfets des départements du territoire où se situe le siège de l'organisme peuvent octroyer **un délai d'un an (renouvelable une fois)**, si l'organisme demandeur justifie d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes. Dans ce cas, la convention en vigueur est prorogée par avenant jusqu'à conclusion de la nouvelle convention.

Ouest Provence Habitat envisage un rapprochement avec la société Grand Delta Habitat à travers la création d'une société de coordination telle que prévu par la loi ELAN.

Comme le prévoit la loi un des objets principaux de cette société de coordination sera d'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre de la CUS communes au groupe, en conséquence nous sollicitons l'octroi d'un délai d'une année pour la transmission de notre projet de convention d'utilité sociale à vos services.

Soit un établissement avant le 1^{er} Janvier 2021 prenant effet le 1^{er} Juillet 2020.

Ouest Provence Habitat - S.A.I.E.M
Trigance 4 - 13, Allée de la Passe-Pierre
Tél. 04 42 55 72 42 - Fax 04 42 56 54 62



> Conseiller et accompagner > Loger et gérer > Développer et construire > Entretien et valoriser

Vous trouverez ci-joint la délibération qui sera présentée au prochain conseil d'administration de Ouest Provence Habitat.

Nous sommes confiants dans le fait que vous comprendrez l'intérêt de ce report, tant pour Ouest Provence Habitat, que pour les services de l'état et les collectivités locales associées, qui permettra une parfaite visibilité de la stratégie de notre future société de coordination.

Dans l'attente de votre réponse, nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de nos salutations distinguées.

Alain RUIZ

Directeur Général Délégué

PJ : Délibération du CA de OPH
Copie : Mr Aurélien Chazel chef du pôle habitat social

Ouest Provence Habitat - S.A.I.E.M
Trigance 4 - 13, Allée de la Passe-Pierre
Tél. 04 42 55 72 42 - Fax 04 42 56 54 62

Le courrier de la préfecture d'accord d'un délai supplémentaire pour l'élaboration de la CUS



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

LE PRÉFET

Marseille, le 17 5 OCT. 2019

Monsieur le Directeur Général Délégué,

Le Conseil d'Administration de votre organisme a délibéré en faveur d'une adhésion à une future Société Anonyme de Coordination (SAC) créée avec la Société Coopérative (SCOOP) Grand Delta Habitat.

Aussi, afin notamment de permettre à votre organisme de prendre en compte le Plan Stratégique d'Utilité Sociale de ladite SAC, vous avez formulé une demande de report d'un an des dates de transmission et de signature de votre convention d'utilité sociale (CUS). Ce projet d'adhésion à la SAC et cette demande de report s'inscrivent pleinement dans le cadre des dispositions de la loi ELAN.

J'ai donc l'honneur de vous communiquer mon accord pour que les dates de transmission et de signature de votre CUS soient portées respectivement au 30 juin 2020 et au 31 décembre 2020.

Je vous invite à porter une attention particulière, dans le cadre de la définition des modalités de gouvernance de la SAC, à la conservation, voire à l'amélioration, de la capacité de votre SEM à répondre aux stratégies de développement intercommunales établies localement.

Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône se tiennent à votre disposition pour vous apporter toutes les précisions nécessaires relatives aux modalités d'élaboration de votre CUS.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général Délégué, l'expression de ma considération distinguée.

Monsieur le Directeur Général Délégué
Monsieur RUIZ Alain
SAEM Ouest Provence Habitat
Trigance 4
13, allée de la Passe-Pierre
13 800 ISTRES

Pour le Préfet
La Secrétaire Générale

Juliette TRIGNAT

Copie : Madame Corinne TOURASSE, DREAL PACA

Préfecture des Bouches-du-Rhône – Place Félix Baret – CS 80001 – 13282 MARSEILLE CEDEX 06



Madame la Présidente du Conseil
Départemental Madame Martine VASSAL
52 avenue Saint Just
13256 Marseille cedex 20

Istres, le vendredi 31 juillet 2020

Courrier recommandé avec avis de réception n° 2C 145 795 5480 2
Nos ref AR/AG/494/2020/248
Objet : Convention d'Unité Sociale

Madame la Présidente du Conseil Départementale,

Conformément à la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, les organismes de logements sociaux ont l'obligation de conclure une Convention d'Utilité Sociale avec l'État.
Cette convention a pour objet de décliner les politiques sociales, patrimoniales, d'investissement et de qualité de service mise en œuvre par l'organisme.

Nous vous transmettons en pièce jointe le projet de Convention d'Utilité Sociale préparé par notre société.

Ce document de travail constitue la base d'un travail commun en vue d'une réunion de présentation et d'échanges avec les personnes publiques associées.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'expression de mes sincères salutations.

Directeur Général Délégué
Alain RUIZ

PJ : Projet de Convention d'Unité Sociale

Ouest Provence Habitat - S.A.I.E.M

2, rue Clément Trouillard 13 800 ISTRES

Tél. 04 42 55 72 42

contact@ouestprovencehabitat.fr

S.F.M. - Capital Social 2 048 880 euros - SIRET 137 201 013



Monsieur le Président du Conseil de
Territoire François BERNARDINI
Métropole Aix-Marseille-Provence
24 Chemin du Rouquier
13800 Istres

Istres, le vendredi 31 juillet 2020

Courrier recommandé avec avis de réception n° 2C 145 795 5481 9

Nos ref : AR/AG/495/2020/249

Objet : Convention d'Unité Sociale

Monsieur le Président du Conseil de Territoire,

Conformément à la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, les organismes de logements sociaux ont l'obligation de conclure une Convention d'Utilité Sociale avec l'État.

Cette convention a pour objet de décliner les politiques sociales, patrimoniales, d'investissement et de qualité de service mise en œuvre par l'organisme.

Nous vous transmettons en pièce jointe le projet de Convention d'Utilité Sociale préparé par notre société.

Ce document de travail constitue la base d'un travail commun en vue d'une réunion de présentation et d'échanges avec les personnes publiques associées.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes sincères salutations.

Directeur Général Délégué
Alain RUIZ

PJ : Projet de Convention d'Unité Sociale

Ouest Provence Habitat - S.A.I.E.M

2, rue Clément Trouillard 13 800 ISTRES

Tél. 04 42 55 72 42

contact@ouestprovencehabitat.fr

S.E.M.I. au Capital Social 3 048 880 euros - SIRET 637 381 013

Email du 31 juillet 2020 avec les personnes associées pour la présentation du projet

Aurelie Gabin

De: Aurelie Gabin
Envoyé: vendredi 31 juillet 2020 15:58
À: 'fabrice.avit@ouestprovence.fr'
Objet: Projet CUS 2020-2025 - Ouest Provence Habitat

De la part de Monsieur Ruiz :

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous le lien pour télécharger le projet de CUS, que nous avons transmis à Madame la Présidente de la Métropole par courrier.

<https://we.tl/t-1BdFSsPQKa>

Pour vos éventuelles remarques et compléments.

Je me tiens à votre disposition pour toutes informations complémentaires,

Bonne réception,

Cordialement,

Aurélié GABIN
Assistante de direction

2, rue Clément TROUILLARD
Chemin de Capeau
13800 ISTRES
Tel : 04.42.55.85.21

Aurelie Gabin

De: Aurelie Gabin
Envoyé: vendredi 31 juillet 2020 15:59
À: BRUN Laurie - DDTM 13/Service Habitat/Pôle Habitat Social
Objet: Projet CUS 2020-2025 - Ouest Provence Habitat

De la part de Monsieur Ruiz :

Bonjour Madame Brun,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous le lien pour télécharger le projet de CUS, que nous avons transmis à Madame la Présidente de la Métropole par courrier.

<https://we.tl/t-1BdFSsPQKa>

Pour vos éventuelles remarques et compléments.

Je me tiens à votre disposition pour toutes informations complémentaires,

Bonne réception,

Cordialement,

Aurélie GABIN

Assistante de direction

 **Ouest Provence
HABITAT**

2, rue Clément TROUILLARD

Chemin de Capeau

13800 ISTRES

Tel : 04.42.55.85.21

Email du 23 septembre 2020 de réponse à la DTTM13 sur les rectifications à faire

Aurelie Gabin

De: Aurelie Gabin
Envoyé: mercredi 23 septembre 2020 10:32
À: 'BRUN Laurie - DDTM 13/SH/PHS'
Objet: Réorganisation de notre tissu HLM et Projet de CUS d'Ouest Provence Habitat
Pièces jointes: 2019 - PV CA SIGNE - 06.06.2019.pdf; PV CA OPH 17 12 19.docx; Ouest Provence Habitat_Rapport PSP 191104 V2.pdf

De la part de Monsieur Ruiz,

Madame Brun bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les différentes informations que vous souhaitez concernant la réorganisation du tissu HLM et notre projet de CUS.

La réorganisation de notre tissu HLM :

Pour faire suite à nos différents échanges d'emails, je vous confirme qu'Ouest Provence Habitat envisage de créer une SAC avec les sociétés coopératives Grand Delta et Axédia.

Une délibération de principe a été prise le 6 juin 2019 que vous trouverez ci-joint.

Le projet de statuts a été réalisé et chacun des partenaires de la SAC doit le faire valider à son conseil d'administration fin octobre / début novembre.

Ouest Provence Habitat est une société économie mixte, la prise de participation au capital de la SAC pourra être prise qu'après décision des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires (Métropole, ville d'Istres, ville de Fos-sur-Mer et ville de Miramas) de la société et présents au conseil d'administration.

Le projet de CUS :

Je vous remercie de la lecture attentive de notre CUS, et je vous indique que nous allons bien entendu rectifier les différentes erreurs de saisie que vous avez précisée dans votre email du 31/08/2020.

Le PSP de la société a été validé au conseil d'administration de décembre 2019. Vous trouverez ci-joint la délibération et le document validé.

- Concernant la vente du patrimoine, je vous confirme qu'Ouest Provence Habitat n'a pas envisagé de vente complémentaire, sauf la continuité des ventes déjà engagées sur la résidence de la Grande Conque.
- Concernant l'appellation juridique, je vous précise que les différentes SEM, SAEM, SAIEM sont des appellations génériques pour qualifier une société économie mixte :
 - SEM : Société d'Économie Mixte
 - SAEM : Société Anonyme Économie Mixte
 - SAIEM : Société Anonyme Immobilière Économie MixtePour simplifier la lecture de la CUS, je vous indique que nous allons reprendre le document pour faire apparaître qu'une seule appellation.
- Concernant les points soulevés dans votre email du 30/08/2020 :
 - Je vous confirme que depuis le 1^{er} janvier 2016 à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence, les actions du SAN Ouest Provence ont été transférées à la Métropole qui est devenue actionnaire de la société OPH à hauteur de 32%.

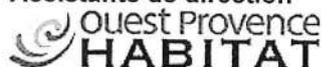
- Ouest Provence Habitat gère aujourd'hui 1276 logements répartis sur 28 résidences ainsi que 3 000m² de bureaux tertiaires.
La totalité des logements est conventionnée sauf 13 logements situés à Fos-sur-Mer.
- Effectivement, il s'agit d'une erreur de frappe, 73% des logements ont été attribués à des familles dont le plafond de ressource est inférieur au PLAI.
- Concernant la production nouvelle sur la durée de la CUS est évaluée à 483 logements.
La répartition du développement correspond au besoin identifié des territoires et à la volonté des collectivités sur lesquelles Ouest Provence envisage d'intervenir.
La proportion pourra effectivement évoluer, pour mieux s'adapter au besoin spécifique d'implantation de chaque opération.
- Ouest Provence Habitat réalise une partie de sa production par l'acquisition d'opération en VEFA (Vente en l'État de Futur Achèvement) auprès de promoteur privé en fonction des opportunités qui nous sont proposées.

Bonne réception,

Cordialement,

Aurélie GABIN

Assistante de direction

 Ouest Provence
HABITAT

2, rue Clément TROUILLARD

Chemin de Capeau

13800 ISTRES

Tel : 04.42.55.72.42

Courrier du 20 octobre 2020 de convocation à la réunion de présentation et d'échange avec les personnes associées



Monsieur AVIT Fabrice
Trigance 4
13 allée de la passe Pierre
13800 Istres

Istres, le mardi 20 octobre 2020

Courrier recommandé avec avis de réception n° 2C 145 793 9443 9
Nos ref AR/AG/2020/288
Objet : Convention d'Unité Sociale

Monsieur,

Conformément à la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, les organismes de logements sociaux ont l'obligation de conclure une Convention d'Utilité Sociale avec l'État. Cette convention a pour objet de décliner les politiques sociales, patrimoniales, d'investissement et de qualité de service mise en œuvre par l'organisme.

Nous vous transmettons en pièce jointe le projet de Convention d'Utilité Sociale préparé par notre société.

Ce document de travail constitue la base de la réunion de présentation et d'échanges avec les personnes publiques associées que nous organisons, en application du 2^e alinéa de l'article R 445-2-5, le :

Le mardi 27 octobre à 14H30 dans nos bureaux situés 2 rue Clément Trouillard 13800 Istres

à laquelle nous vous saurions gré de bien vouloir participer ou vous faire représenter.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes sincères salutations.

Directeur Général Délégué
Alain RUIZ

PJ : Projet de Convention d'Unité Sociale

Ouest Provence Habitat - S.A.I.E.M

2, rue Clément Trouillard 13 800 ISTRES

Tél. 04 42 55 72 42

contact@ouestprovencehabitat.fr

S.E.M.L au Capital Social 3 048 880 euros - SIRET 637 381 013