Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

Sacogiva
DEPUIS 1958

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE 2020-2025

SACOGIVA

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

ENTRE :

L'État

Représenté par M. Christophe MIRMANT, Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur,

D'une part

ET

SACOGIVA, dont le siège social est à Aix-en-Provence (13100), 6 bis rue de la Molle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Aix-en-Provence sous le numéro 307 502 831,

Représenté par M. Gérard Bramoullé, Président Directeur Général,

Et par M. Hervé Ghio, Directeur Général Délégué,
Dûment habilité à l'effet des présentes, conformément à la délibération en date du 16 avril 2015,

ET

La Métropole Aix-Marseille Provence, dont le siège social est situé à Marseille (13007), Le Pharo, 58 boulevard Charles-Livon,

Représentée par Martine Vassal, agissant en qualité de Présidente,

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Date :

Pour L'ETAT
Monsieur le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur

Pour la SACOGIVA	Pour la SACOGIVA
Monsieur Gérard Bramoullé Président Directeur Général	**Monsieur Hervé Ghio**

Pour la Métropole
Madame Martine VASSAL Présidente

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

PRÉAMBULE

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), approuvé ou actualisé depuis moins de 3 ans, 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 en réduisant le nombre d'engagements des organismes.

La loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), publiée le 24 novembre 2018, et son décret d'application ont notamment intégré à la CUS un plan de vente qui comprend la liste des logements que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et qui vaudra autorisation. Cette disposition a pour but de faciliter les ventes HLM et de permettre ainsi aux organismes de se constituer un capital financier pouvant être réinvesti dans la construction de nouveaux logements sociaux ou dans la réhabilitation du parc locatif existant.

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

SOMMAIRE

I – Présentation Générale de l'organisme au 1/01/19 9
II – Évaluation de la Convention d'Utilité Sociale 2011-2018 10
1) Evolution du contexte lié à l'organisme entre 2011 et 2018 10
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 11
2-4) Rénovation du parc de l'organisme 12
2-5) Accession sociale à la propriété 12
3) Synthèse de l'évaluation de la CUS 2011-2018 et enseignements pour la CUS 2019-2024 14
III – État des lieux 15
1) État des lieux du patrimoine 15
2) État du service rendu 15
3) État de l'occupation sociale 16
IV - Capacité économique, financière et patrimoniale à réaliser des investissements 17
V – Engagements 2019-2024 en matière de politique patrimoniale 18
1) Analyse des besoins des territoires et des besoins en réhabilitation 18
2) Engagements sur la politique patrimoniale 18
2-1) Engagements en matière de production nouvelle 18
2-2) Engagements en matière de rénovations énergétiques 20
2-3) Engagements en matière de réhabilitations 21
2-4) Ventes 21
VI – Engagements 2019-2024 en matière d'amélioration de la qualité de service rendu 23
1) Analyse des axes d'amélioration du service rendu 23
2) Plan d'actions pour améliorer la qualité du service rendu 23
2-1) Amélioration de la qualité de service 23
2-2) Amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite 23
2-3) Maîtrise des loyers et des charges 23
2-4) Lutte contre les impayés 24
VII – Engagements 2019-2024 pris par l'organisme en matière de gestion sociale 25
1) Analyse des axes d'amélioration de la gestion sociale 25
2) Engagements pour améliorer le rôle social 25
VIII – Synthèse du plan de développement 2019-2024 en matière d'accession sociale à la propriété 27
1) Analyse des besoins de la population en matière d'accession à la propriété 27
2) Synthèse des actions prévues dans le plan de développement de l'activité d'accession sociale à la propriété 27
2-1) Développement de l'offre d'accession sociale à la propriété 27
2-2) Engagements sur la politique sociale 27
2-3) Engagements sur le service rendu 28
IX – Synthèse des actions menées en matière de politique sociale et environnementale 29
X – Synthèse du plan de concertation locative 31
Annexe 1 : état des lieux du patrimoine 35
Annexe 2 : état du service rendu 36
Annexe 3 : état de l'occupation sociale 37
Annexe 4 : plan de mise en ventes 38

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Tableau 1 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de logements financés ...12
Tableau 2 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de logements livrés 12
Tableau 3 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'hébergements financés 14
Tableau 4 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'hébergements livrés 14
Tableau 5 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'attributions aux ménages identifiés dans le PDALHPD 15
Tableau 6 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'attributions aux ménages DALO 15
Tableau 7 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'attributions aux ménages sortant d'une situation d'hébergement 15
Tableau 8 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de rénovation énergétique de logements.....16
Tableau 9 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de logements vendus en accession sociale à des ménages modestes.....20
Tableau 10 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de garanties proposées aux acheteurs.....20
Tableau 11 : Engagements 2020-2022 d'agréments et de livraisons de LLS à l'échelle du Conseil de Territoire du Pays d'Aix de la Métropole Aix-Marseille-Provence 51
Tableau 12 : Engagements 2022-2024 d'agréments et de livraisons de LLS à l'échelle du Conseil de Territoire du Pays d'Aix de la Métropole Aix-Marseille-Provence 51
Tableau 13 : Engagements 2020-2022 d'agréments et de livraisons de LLS à l'échelle du Conseil de Territoire du Pays d'Aix de la métropole Aix-Marseille-Provence 51
Tableau 14 : Engagements 2022-2024 d'agréments de LLS à l'échelle du département.....51
Tableau 15 : Engagements 2020-2025 en matière de commercialisation de logements à l'échelle du département des Bouches-du-Rhône et du Vaucluse **Erreur ! Signet non défini.**
Tableau 16 : engagements 2019-2024 en matière d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, à l'échelle du département 71
Tableau 17 : coût de gestion locative 73
Tableau 19 : état du service rendu au 1/01/19.....95

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

I – Présentation Générale de l'organisme au 31 décembre 2019

Président Directeur Général : M. Gérard Bramoullé
Directeur Général Délégué : M. Hervé Ghio

Personne responsable du suivi de la CUS : Mme Béatrice Longhi
Adresse : 6 bis rue de la Molle – CS 70835 – 13626 Aix-en-Provence Cedex 1

Statut juridique : Société Anonyme d'économie Mixte

Description de l'actionnariat

Le capital social de 4 000 000 € se compose de 200 000 actions de 20 € réparties comme suit:

Ville d'Aix-en-Provence	110 000 actions
Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse	89 993 actions
Personnes physiques	7 actions.

Dotée d'une gouvernance publique qui associe des partenaires privés soucieux de l'intérêt général, la Sacogiva est une société anonyme d'économie mixte de construction et de gestion immobilière appartenant à la gamme des Entreprises Publiques Locales. Créée en 1958 pour répondre aux besoins en logement dans la Ville d'Aix-en-Provence, la Sacogiva s'est développée principalement par la construction de logements locatifs libres et conventionnés, puis plus récemment par la réalisation de programmes mixtes et de programmes d'accession à la propriété.

Nombre de salariés : 30 salariés dont 16 gardiens et employés d'immeubles

Plan Stratégique de Patrimoine approuvé par le Conseil d'Administration en date du 25 avril 2017 et actualisé en date 10 décembre 2019.

Nombre de logements familiaux gérés : 2 592 logements dont 1731 conventionnés

Nombre de logements familiaux en propriété : 2 210
Nombre de logements étudiants : 382
Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0
Nb de logements vendus en 2016-2018 dans le cadre de l'activité d'accession sociale : 0
Nombre de logements sociaux vendus au locataire en 2016-2018 : 0
Nombre de logements sociaux mis en commercialisation au locataire en 2016-2018 : 0

Territoires d'implantation actuels : Territoire du Pays d'Aix
Territoires d'implantation visés : Territoire du Pays d'Aix

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

La Sacogiva, société anonyme de construction et de gestion immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence est une société d'économie mixte détenue majoritairement par la Ville d'Aix-en-Provence (55%). Elle a été créée le 22 décembre 1958 pour répondre aux besoins en logement existant dans la ville d'Aix-en-Provence.

II – Évaluation de la Convention d'Utilité Sociale 2011-2019

1) Evolution du contexte lié à l'organisme entre 2011 et 2019

L'actionnaire majoritaire, jusqu'en 2014, a opté pour la spécialisation des opérateurs de logement sur la commune d'Aix-en-Provence. En effet, cette politique du logement, souhaitée par la Ville d'Aix-en-Provence, s'inscrivait dans une volonté de maîtrise d'une mixité de peuplement.

Ainsi, jusqu'aux élections municipales de 2014, la programmation de logements locatifs sociaux et de logements intermédiaires, à la demande de l'actionnaire majoritaire, a été principalement destinée aux actifs, suivant la logique de spécialisation des acteurs intervenant sur la commune d'Aix-en-Provence.

Suite aux élections municipales et au renouvellement des représentants de l'actionnaire majoritaire au sein du Conseil d'Administration de la Sacogiva, la Ville d'Aix-en-Provence a souhaité donner une nouvelle dynamique en faveur du logement.

Cette implication de la Ville d'Aix-en-Provence s'est concrétisée par un changement au sein de la gouvernance, Monsieur Gérard Bramoullé, ayant été nommé Président Directeur Général. Ce choix de gouvernance, guidé par le souhait de conserver un parallélisme des formes avec celui exercé au sein de la Société Publique Locale d'Aménagement, révèle toute la volonté de la Ville de maitriser ses deux bras opérateurs en matière de logements et d'aménagement.

Cette réorientation stratégique s'est également manifestée par la procédure de demande et d'obtention de l'agrément nécessaire pour poursuivre notre activité de construction et de gestion des logements locatifs sociaux.

En l'absence de Convention d'Utilité Sociale signée par le représentant de l'Etat, l'obtention de l'agrément, par arrêté ministériel du 11 juillet 2016 a permis à la Sacogiva de conforter son rôle de bailleur-constructeur au service d'un territoire.

En fonction des évolutions institutionnelles récentes et des besoins en logements des habitants, le projet stratégique de l'entreprise a évolué.

La société a souhaité coupler son développement avec un engagement de diversification de la production, aussi bien vers le logement social destiné aux personnes les plus défavorisées que vers le logement abordable, de façon à reconstituer la possibilité de trajectoires résidentielles complètes.

Notre capacité à diversifier nos activités, du logement très social à l'accession à la propriété, en fait un outil adapté à un environnement urbain dense et au contexte métropolitain.

Dans cette perspective, la Ville d'Aix-en-Provence, engagée en faveur du logement social et premier financeur après l'Etat dans le secteur, a souhaité s'engager dans un processus de modernisation de son opérateur local, en faisant le choix de la SEM.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

En effet, l'outil SEM, qui appartient à la gamme des Entreprises Publiques Locales, permet d'avoir une production diversiforme.

Sur un territoire tendu où les difficultés pour se loger sont sans cesse plus importantes, la Sacogiva peut apporter des réponses diversifiées aux habitants du territoire aixois.

2) Suivi des engagements

2.1) Développement de l'offre de logements locatifs sociaux

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) signée entre l'Etat et chaque organisme propriétaire d'un patrimoine de logements locatifs sociaux est un document contractuel rendu obligatoire par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. La CUS confirme la mission d'opérateur du service d'intérêt général du logement social confiée aux organismes.

Ce document opérationnel pour une durée de 6 ans, au service de la politique de développement du logement social et des actions en faveur des personnes défavorisées se distingue tant, par l'étendue de ses objectifs que par sa procédure d'élaboration et son suivi. Chaque aspect de la politique de l'organisme fait l'objet d'engagements et d'objectifs évalués à l'aide de 26 indicateurs déclinant la politique patrimoniale, la politique sociale, la qualité de service rendu aux locataires.

La mobilisation des bailleurs, des collectivités locales et des services de l'Etat s'est conclue par la signature de 47 CUS en PACA au 30 juin 2011 par le Préfet de Région après avis des Préfets de département.

En tant qu'acteur impliqué sur son territoire et conformément aux obligations légales, la Sacogiva a élaboré et signé une Convention d'Utilité Sociale qui a été transmise aux services de l'Etat dans les délais réglementaires impartis.

Ce document traduisant pleinement la politique et la stratégie de la société a été élaboré de façon sincère quant aux objectifs de développement de la Sacogiva qui s'inscrivaient en conformité avec les attentes des collectivités partenaires pour la période allant de 2011 à 2016.

Pour autant, les services de l'Etat n'ont pas souhaité présenter ce document à la signature du Préfet de Région.

Deux arguments ont été invoqués à l'appui de ce refus :

- une baisse importante du niveau de production de logements locatifs sociaux à partir de 2013 et une orientation de celle-ci quasi-exclusivement vers le PLS ;

- une baisse des objectifs d'accueil des ménages les plus fragilisés.

Pour autant, la Sacogiva joue pleinement son rôle de bailleur-constructeur dynamique et vise à développer une offre de logement adaptée aux besoins de différentes catégories de population.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Au cours de la période 2011-2015, 402 logements locatifs neufs ont été produits couvrant toute la palette des produits immobiliers (44 PLAI/ 78 PLUS/ 204 PLS/ 76 locatifs libre) ainsi que 90 logements en accession à prix maitrisés et 6 locaux d'activités.

La Sacogiva, à la demande de son actionnaire majoritaire, va poursuivre sa stratégie consistant à lier la production de logements sur les besoins nécessaires au développement de l'emploi.

Mais, elle est couplée avec un engagement de diversification de la production, aussi bien vers le logement social destiné aux personnes les plus défavorisées que vers le logement abordable, de façon à reconstituer la possibilité de trajectoires résidentielles complètes.

Le Pays d'Aix reste un territoire où le logement est cher malgré une tension du marché immobilier récente moins marquée.

Au cours des années 2000, les prix d'acquisition et de location des logements ont considérablement augmenté. Les classes moyennes et intermédiaires se trouvent elles aussi impactées dans leur accès au logement. Le parcours résidentiel s'en trouve grippé et la mobilité dans le parc ralenti.

En effet, malgré son image de territoire « riche », le Pays d'Aix est aussi concerné par la précarité et la pauvreté. Même si cette précarité est moins structurelle que dans le reste de l'aire métropolitaine, même si la concentration d'actifs est plus élevée, les effets de la crise ont été notables et de nombreux indicateurs se sont sensiblement dégradés.

On note ainsi une forte progression des titulaires du « RSA socle » dans les communes du pays d'Aix sud couplée à une dégradation marquée du chômage. A cela s'ajoute une tendance à la diffusion de la précarité, notamment dans le pays d'Aix nord.

Face à ces constats, le Conseil d'Administration de la Sacogiva, s'est engagé vers une spécialisation moins orientée de cet outil au service du logement.

Dans les années futures, la programmation est réorientée en faveur des besoins des publics les plus défavorisés tout en poursuivant la construction de programmes libres et en accession sociale à la propriété, dans une perspective d'équilibre financier des opérations et de mixité sociale.

Ainsi, le Conseil d'Administration, en sa séance du 8 décembre 2015 a souhaité engager la procédure d'élaboration de la CUS, et ainsi répondre, dans le cadre de la seconde contractualisation des engagements réciproques avec l'Etat, à la définition de son projet stratégique pour les six années à venir.

En parallèle et conformément aux dispositions introduites par la loi ALUR, la Sacogiva a présenté une demande d'agrément.

En sa séance du 17 juin écoulé, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a formulé un avis favorable.

Un agrément a été délivré par arrêté du 11 juillet 2016.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Logements financés (A1)											
Engagements	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL	TAUX
CUS	26	26	26	26	26	26	70	142	235	603	73%
Réalisés	27	75	8	0	8	12	69	71	171	441	

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

Logements livrés (A2)											
Engagements	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL	TAUX
CUS	6	191	116	100	20	20	0	0	0	453	38%
Réalisés	0	16	0	59	16	0	15	39	27	172	

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

Sur la période 2011 à 2019, la Sacogiva a produit 733 logements neufs (dont 144 logements en accession à la propriété).

La programmation de cette production, antérieure à l'année de rédaction de la CUS, s'est basée sur les études réalisées par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix et l'AUPA (agence d'urbanisme du Pays d'Aix) révélant les besoins en logements pour les actifs ayant des difficultés à se loger dans le parc privé de la commune aixoise.

La production de logements libre à loyers maîtrisés et de logements financés en PLS/PLUS, couplée à la stratégie de spécialisation des opérateurs, a conduit principalement à satisfaire les besoins en logement des actifs ne pouvant accéder au parc privé.

En effet, l'analyse des dynamiques démographiques et socio-économiques du bassin aixois démontrait une baisse constante de la création annuelle de ménages sous l'effet de la baisse du « solde migratoire ». Or, cette baisse du solde migratoire était en contradiction avec la hausse des emplois, démontrant une domiciliation croissante des actifs hors du territoire aixois.

Exprimée au travers de la programmation de la Sacogiva, la volonté était d'une part, de pouvoir répondre aux besoins des actifs travaillant sur le secteur aixois, et d'autre part, de créer une offre de logements à des tarifs permettant de juguler la hausse des loyers pratiqués dans le secteur privé.

Cette politique s'inscrivait également dans la perspective de limiter les déplacements quotidiens au sein du territoire métropolitain et limiter les saturations du réseau routier.

Par ailleurs, il convient de noter que la programmation des opérations de constructions neuves est intervenue à une période où le taux de logements sociaux à atteindre sur la commune d'Aix-en-Provence devait dépasser, dès 2013, le taux de 20%.

C'est la raison pour laquelle, le Conseil d'Administration de la Sacogiva, conformément aux besoins recensés dans le cadre du PLH, a intégré notamment dans sa programmation 2011-2016, des opérations de revitalisation des centres-anciens d'autres communes, notamment celles de Trets et Pertuis.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Ce n'est que par la suite avec les modifications intervenues dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, pour la commune d'Aix-en-Provence, que la production devait intégrer des opérations de constructions neuves sociales complémentaires.

L'ensemble des opérations a été réalisé en maîtrise d'ouvrage directe. La Sacogiva a souhaité, jusqu'à l'année 2016, éviter le recours à la VEFA. En effet, la volonté affirmée était d'assurer la maîtrise d'ouvrage sociale qui englobe la construction et la gestion du patrimoine. Le raisonnement en terme d'opération se faisait suivant le cout global, c'est-à-dire, en prenant en considération le coût à la livraison ainsi que le coût induit par 50 ans de gestion, englobant l'entretien courant et le gros entretien.

Dans la continuité logique de cette programmation, la Sacogiva a privilégié la réalisation d'opérations favorisant la mixité de peuplement.

L'opération emblématique de cette orientation stratégique est le « Domaine de la Grassie » situé sur la commune d'Aix-en-Provence comprenant 206 logements, dont 90 en accession à prix maîtrisés, 42 logements locatifs libres, 74 logements conventionnés (41 PLS, 18 PLUS et 15 PLAI), 1 bâtiment dédié à l'accueil des mineurs et des jeunes adultes en difficultés et six locaux d'activité.

Au-delà de la volonté de créer une mixité sociale, la création de logements sociaux et intermédiaires, dans un contexte général de renchérissement des coûts, nécessite des recettes significatives.

Aussi, pour mobiliser les fonds propres indispensables à la construction et à l'entretien de son patrimoine, la Sacogiva combine les produits d'exploitation et les marges liées aux opérations d'accession pour reconstituer ses fonds propres.

L'intervention sur un territoire tendu avec le poids significatif du foncier dans chaque opération conduit la Sacogiva à avoir une programmation mixte, alliant des opérations locatives à des opérations en accession à la propriété. Ce modèle permet l'équilibre financier des opérations avec l'injection des marges réalisées par la vente des logements au profit des opérations locatives sociales.

La réalisation d'opérations financièrement équilibrées a notamment permis la réalisation d'opérations de revitalisation des centres-anciens (Trets – Pertuis) dont le montage et les contraintes de réalisation impliquent nécessairement une mise de fonds propres conséquente (jusqu'à 41% de fonds propres pour la réalisation de logements PLAI sur la commune de Trets).

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

Dans la logique de spécialisation des opérateurs du logement, la Sacogiva ne s'était pas engagée sur des opérations de construction neuve de structures d'hébergement destinées aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence, en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales.

Elle a cependant, mis en place des partenariats avec des opérateurs reconnus dans ce secteur et tissé des relations constructives par une connaissance réciproque des opérations avec ADOMA et l'ALPA.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Toutefois, dans le cadre du montage de l'opération mixte, « Le Domaine de la Grassie », une partie d'un bâtiment a été dédiée à des locaux pour l'Association Acte 13. Cette Association prend en charge les mineurs et les jeunes adultes en difficulté. Au sein de cet ensemble immobilier, au-delà de la création de pièces communes (cuisine, réfectoire, laverie, salles communes…), 10 studios et 2 appartements ont été créés pour un usage de bureaux ainsi qu'une structure destinée à l'accueil des jeunes rencontrant des difficultés.

Hébergements et logements adaptés financés (B1)										
Engagements	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total	Taux
CUS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réalisés	0	0	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)										
Engagements	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total	Taux
CUS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réalisés	0	0	0	0	0	0	0		0	0

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

2.3) Attributions en faveur des ménages prioritaires

Les données détaillées dans les tableaux ci-après ne tiennent pas compte des attributions des logements pour étudiants afin de ne pas biaiser les résultats.

Tant en périmètre QPV qu'en périmètre HORS QPV, il est possible de constater que le nombre d'attribution à destination des personnes défavorisées est en constante augmentation depuis 2012. Cette augmentation s'explique par deux phénomènes concomitants.

D'une part, la mise en place du numéro unique depuis 2011 a permis de concrétiser la notion de délai anormalement long pour le demandeur servant de point de départ pour certains dossiers prioritaires.

En effet, deux catégories de demandeurs peuvent bénéficier du droit au logement garanti par l'État :

- les personnes prioritaires sans condition de délai,
- les autres personnes au terme d'un délai d'attente anormalement long.

Ce droit au logement a entrainé une proposition quasi systématique d'un ou de plusieurs « candidats DALO » pour les logements du contingent préfectoral, concrétisant la notion de délai anormalement long.

D'autre part, les CIL étant soumis à l'obligation d'attribuer 25 % de leur parc à des candidatures DALO, le nombre d'attributions a augmenté.

S'agissant des entrants dits DALO, environ 1% de nos locataires bénéficient d'un accompagnement spécifique par les services sociaux. Cette information est portée à notre connaissance préalablement à l'attribution du logement. Dans ce cas, un suivi particulier est effectué tout au long de la vie du bail.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Des échanges réguliers interviennent entre les services sociaux et les chargées de gestion locative pour appréhender les difficultés éventuelles auxquelles ces locataires peuvent être confrontés et trouver des solutions adéquates.

Pour la quasi-totalité des entrants dits DALO, un accompagnement social spécifique n'est pas opportun. C'est la consécration de la notion de délai anormalement long qui permet à ces demandeurs d'être éligibles prioritairement à l'attribution de logement.

En effet, nous constatons que les personnes concernées avaient formé une demande de logement social depuis de nombreuses années et, cumulativement logeaient dans des logements indécents ou inadaptés à la composition du ménage.

Attributions PDALHPD (F2)										
Engagements	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
CUS	40	40	40	40	40	40	40	40	40	360
Réalisés	95	115	89	105	168	80	130	112	145	1039

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

Attributions DALO (F3)										
Engagements	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
CUS	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	22.5
Réalisés	30	2	8	15	18	10	11	15	13	122

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

Relogements sortant d'hébergements (F4)										
Engagements	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
CUS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	45
Réalisés	17	17	17	16	16	16	3	9	3	114

Tableau 7 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'attributions aux ménages sortant d'une situation d'hébergement

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

2.4) Rénovation du parc de l'organisme

L'indicateur C4 concernait les logements de plus de 230 KWh/m²/an, soit en catégorie E et plus.

Cela concerne **19 logements** de notre parc dont 8 acquis en décembre 2015 (immeuble Gondraux) en centre-ville ancien d'Aix-en-Provence pour une réhabilitation totale.

Ces logements ne sont pas situés en QPV.

Logements rénovés énergétiquement (C4)										
Engagements	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total	Taux
CUS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réalisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tableau 8 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de rénovation énergétique de logements

C'est la raison pour laquelle les objectifs n'affichaient pas de logements rénovés énergétiquement sur la période considérée.

Néanmoins, la Sacogiva possède deux immeubles mitoyens de classe E, situés 22 et 24 rue du puits neuf, dans le secteur sauvegardé d'Aix en Provence, en zone US.

Programmes	Adresses	Codes Postal	Mise en gestion	Nbre lgts	Chauffage	ECS	DPE ENERGIE
22 RUE DU PUITS NEUF	22 rue du Puits Neuf	13100	31/01/2000	7	Ind Elec	Ind Elec	E
24 RUE DU PUITS NEUF	24 rue du Puits Neuf	Aix en Provence		4			E
GONDRAUX	5-7 rue des Gondraux	13090 Aix en Provence	04/12/2015	8	Ind Elec	Ind Elec	E

Ces immeubles, comprenant respectivement 7 et 4 logements, ont été réhabilités en 1999.

Au titre de l'amélioration thermique des logements, des travaux relatifs à l'isolation intérieure des murs de façade, la pose de faux plafonds isolants et la pose de menuiseries doubles vitrages ont été entrepris.

Toutefois, les recommandations applicables aux constructions existantes en zone US, le mode de chauffage électrique et la taille de ces ensembles de centre urbain, nous ont amené à ne pas intégrer de rénovation énergétique complémentaire sur ce parc à 6 ans.

Pour les autres ensembles immobiliers, eu égard à l'âge moyen du patrimoine, la politique d'entretien de la Sacogiva s'est basée sur des travaux constant d'amélioration du confort des locataires.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Durant la période 2011-2016, les travaux d'amélioration de performance énergétique suivants ont été réalisés :

- **Groupe immobilier « Les Fontaine de Sextius » (284 logements) :**
  Remplacement des fenêtres. Travaux réalisés par tranche échelonnée de 2011 à 2014.
- **Groupe immobilier « L'Esparelle » (102 logements) :**
  Remplacement des chaudières individuelles gaz et des radiateurs. Travaux réalisés par tranche échelonnée de 2010 à 2015.
- **Groupe immobilier « Le Parc Granet » (109 logements) :**
  Désembouage des réseaux de chauffage et remplacement des chaudières individuelles gaz. Travaux réalisés par tranche échelonnée de 2011 à 2013.
- **Groupe immobilier « La Margueride » (154 logements) :**
  Remplacement des chaudières individuelles gaz des logements. Travaux réalisés par tranche échelonnée de 2011 à 2014.
- **Groupe immobilier « Saint Jean de Luynes » (95 logements) :**
  Remplacement des chaudières individuelles gaz des logements. Travaux réalisés par tranche échelonnée de 2012 à 2014.
- **Groupe immobilier « La Victorine » (76 logements)**
  Remplacement des chaudières individuelles gaz des logements. Travaux réalisés par tranche échelonnée de 2009 à 2012.
- **Groupe immobilier « Le Forbin » (45 logements)**
  Mise aux normes du conduit des gaz brulés des chaudières en 2012

  Remplacement des radiateurs en 2015
- **Groupe immobilier « La Raymonde » (8 logements)**
  Remplacement des radiateurs en 2015.

Ainsi en 6 ans, 873 logements ont bénéficié des travaux d'amélioration de performance énergétique, soit 36% de notre patrimoine.

Par ailleurs, la Sacogiva a mis en œuvre des opérations spécifiques pour sensibiliser les locataires à des eco-gestes afin de limiter le coût des charges.

Afin de sensibiliser nos locataires aux économies d'énergie, la Sacogiva a participé à l'opération « un habitat pédagogique itinérant » dans le quartier Jas de Bouffan.

Issu d'un partenariat entre EDF, l'AR Hlm PACA & Corse et le groupe La Varappe, durant une semaine, les habitants du quartier Jas de Bouffan ont pu être accompagnés dans une démarche de réduction de leur consommation d'énergie. Des conseils simples et pratiques ont été dispensés, à travers des exemples concrets et chiffrés, pour permettre des économies réelles sur les factures d'électricité.

A l'intérieur d'un container, un espace virtuel recréant un appartement et les situations que l'on rencontre habituellement en matière de consommation d'énergie a été créé.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Par ailleurs, la Sacogiva distribue régulièrement à ses locataires des kits gratuits d'économie d'énergie.

Dans le cadre du dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie, la Sacogiva a conclu un partenariat avec une filiale de Total pour obtenir la mise à disposition d'éco-kits très complets pour les ménages de son parc locatif.

Parce que les dépenses énergétiques représentent une part importante des frais des foyers, la Sacogiva souhaite aider ses locataires à mieux maîtriser leurs consommations d'énergie tout en les amenant à agir au mieux en faveur de la planète.

Pour ce faire, la Sacogiva, grâce à son personnel de proximité, fortement impliqué, remet à ses locataires, sur leur lieu de résidence, un ensemble de 12 ampoules leds et un pommeau de douche écologique avec deux régulateurs de débit d'eau, dit mousseurs.

Cet éco-kit permettra aux bénéficiaires de faire des économies d'eau et d'électricité.

Cette action s'inscrit dans une volonté de la Sacogiva d'une démarche de développement durable aussi bien dans ses constructions neuves que dans l'usage et l'entretien des logements. En l'occurrence, comme avec le container d'habitat pédagogique, elle souhaite accompagner ses locataires dans cette même démarche de préservation de la planète, tout en favorisant une maitrise de leurs dépenses.

Plus récemment, un « guide vert » a été rédigé à l'attention des locataires. Ce guide permet d'informer les habitants sur les habitudes et gestes à adopter pour maitriser les consommations d'énergie, d'eau et d'évoquer la problématique de la gestion des déchets.

2.5) Accession sociale à la propriété

- **Politique d'accession à la propriété**

Au cours des années 60, la Sacogiva a édifié un programme immobilier de 260 logements et 52 garages en centre-ville d'Aix-en-Provence. Dès les années 80, cet ensemble immobilier, non conventionné, a été proposé à la vente aux locataires ou leur ayant-droit ayant une ancienneté de 1 an au moins dans l'immeuble.

La commercialisation de ces lots, avec une politique tarifaire très attractive, a pour objet de favoriser un parcours résidentiel et permettre d'accéder à la propriété tout en conservant une maîtrise des prix de vente.

La grille tarifaire a été basée sur les avis rendus par le service de France Domaine avec des réductions possibles suivant l'ancienneté des locataires.

En effet, le Conseil d'Administration, par délibération du 21 juin 2017, après analyse de l'occupation du parc, a décidé de proposer des modulations tarifaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Cette marge se décompose comme suit :

- Pour les locataires en place avant le 1er janvier 1976 : 8 %
- Pour les locataires en place avant le 1er janvier 1992 : 6 %
- Pour les locataires en place avant le 1er janvier 2007 : 4 %
- Pour les locataires en place avant le 1er février 2016 2 %.

Cette politique tarifaire permet ainsi aux locataires les plus anciens de pouvoir finaliser leur parcours résidentiel.

Un autre ensemble immobilier locatif libre est proposé à la vente aux locataires.

La résidence « La Raymonde » est un ensemble immobilier situé à l'ouest d'Aix-en-Provence, dans le quartier du Val Fleuri, 908 avenue Jean Dalmas.

Au sein de cette copropriété privée, composée d'immeubles collectifs et de villas, la Sacogiva est propriétaire de 8 villas mitoyennes de type V disposant de garages et de jardins.

Ce programme a été mis en location en août 1984.

Le Conseil d'Administration, après avis de France Domaine, a décidé la vente des villas au profit des locataires. Afin de favoriser un parcours résidentiel, le prix de vente est très attractif. Le prix moyen d'une villa est de 2 700€/m² soit un prix nettement inférieur à celui pratiqué pour les programmes neufs en accession sociale à la propriété (Antares – La Duranne 3 400€/m²).

Afin de s'assurer que l'application de prix maîtrisés ne soit pas détournée à des fins spéculatives, il est prévu un droit de préemption du bailleur en cas de revente du bien dans les 5 ans.

Une clause de rachat figure également dans les actes en cas de difficultés rencontrées par les nouveaux propriétaires.

- **Développement de l'offre d'accession sociale à la propriété**

La Sacogiva a édifié en 2010 sur la commune de Peynier un programme mixte regroupant 10 logements collectifs conventionnés et 14 villas en accession à la propriété à prix maîtrisés. Un contrat de location-accession a été conclu. Les occupants ont définitivement acquis le bien occupé en février 2016.

En 2015, un programme initialement mixte (locatif et accession) a été édifié dans le quartier d'Encagnane, Résidence « GIONO », boulevard du Docteur Schweitzer à Aix-en-Provence.

Ce programme contenait 18 logements destinés à la vente et 8 logements financés en PLUS.

Face à l'échec de la commercialisation, les logements n'ont pu être proposés à la vente.

Néanmoins et afin de proposer une mixité de peuplement au sein de ce quartier, les 18 logements ont été transformés en locatif libre.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Enfin, la Sacogiva s'est engagée en 2016 pour la réalisation d'un programme de 62 logements en accession à la propriété situé dans l'éco-quartier de la Duranne à Aix-en-Provence.

La commercialisation a été un réel succès car 33 contrats de réservation ont été signés, démontrant une adéquation entre le produit proposé et les capacités financières des futurs propriétaires.

Cependant, suite à un recours d'un riverain devant le Tribunal Administratif demandant l'annulation de l'arrêté de permis de construire, le projet a été suspendu dans l'attente du jugement.

Le Tribunal Administratif a rejeté la requête en annulation du permis de construire. Les travaux sont actuellement en cours. La date prévisionnelle de livraison du programme est fixée au 3ème trimestre 2022.

Part 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 du CCH (FACC.I)										
Engagements	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**Total**
CUS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réalisés	0	0	0	0	0	33	0	0	9	9

Tableau 9 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de logements vendus en accession sociale à des ménages modestes

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										
Engagements	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**Total**
CUS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réalisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tableau 10 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de garanties proposées aux acheteurs

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

3) Synthèse de l'évaluation de la CUS 2011-2019 et enseignements pour la CUS 2020-2025

A l'heure où les obligations de regroupement des organismes introduites par la loi ELAN mobilisent les acteurs du logement social, l'analyse de l'activité de la société durant ces huit années permet de mesurer les évolutions fortes menées selon un rythme soutenu dans un environnement économiquement tendu et juridiquement délicat.

Bien que la doctrine de l'État reconnaisse désormais la spécialisation d'opérateurs du logement sur des vecteurs spécifiques, comme le logement intermédiaire, la Sacogiva a connu une mue importante durant cette période en intervenant davantage vers des publics plus fragiles que ceux qui s'adressaient à elle jusqu'alors.

Si les sociétés d'économie mixte opèrent historiquement dans des champs où l'absence d'investissements purement privé obligent les collectivités publiques à une intervention économique, elles restent des opérateurs du logement social spécifiques intervenant plus globalement que ce que pouvaient réaliser les autres bailleurs sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier. Elles en développent un modèle économique spécifique qui s'est cependant généralisé depuis où les marges dégagées par la rentabilité de certains produits financent l'intervention sociale et au titre de l'intérêt général. Il faut se souvenir que leurs interventions viennent suppléer des carences de l'initiative privée dans le respect du principe constitutionnel de liberté du commerce et de l'industrie.

La Sacogiva a pu privilégier durant la période des axes stratégiques de développement par une coopération renforcée entre les deux leviers municipaux, que sont la S.P.L.A Société publique d'aménagement du Pays d'Aix et la Sacogiva.

Les interventions supplétives à la défaillance de l'initiative privée sont donc dans l'ADN de la société. Les opérations réalisées en centre-anciens n'auraient pas vue le jour sans ces SEM et en sont une parfaite illustration.

Dès 2011, la Sacogiva mesurait que les indicateurs de la CUS, bien que nombreux, pouvaient contribuer à la définition d'un projet d'entreprise et permettrait de piloter son activité quotidienne. À partir de 2014, on peut mesurer l'intégration des échanges fructueux avec les services déconcentrés de l'État dans la stratégie de la société qui mènera à l'attribution de l'agrément de la Sacogiva comme opérateur de logement social, en juillet 2016.

Le bilan de ces six années de CUS consacre ainsi la Sacogiva comme outil souple et réactif, proche des enjeux de son territoire d'ancrage du Pays d'Aix.

Le parcours résidentiel des locataires, tendant vers la propriété immobilière, a toujours été un souhait de la Sacogiva.

Bénéficiant de la diversité de son parc, de sa capacité à réaliser des opérations mixtes, elle propose depuis longtemps des cessions de patrimoine libre et non pas exclusivement social au bénéfice de ses locataires.

Dans le cadre d'opérations neuves comme du parc antérieur, cette approche sera renforcée dans le cadre de la future CUS. Elle pourrait être nécessaire pour assurer le financement des besoins de développement.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Elle est la réponse logique à cet accompagnement de la population qui ne pouvait intégrer directement le marché immobilier privé et peut désormais accéder à la propriété par un parcours protecteur où figurent clauses de préemption et obligations du vendeur dans l'accompagnement du primo-accédant.

La mobilité dans le parc devra s'en trouver améliorer. Par ailleurs, une attitude de veille sur la digitalisation du secteur et la prise en compte des souhaits de mutation ou les attentes des locataires profiteront des développements numériques récents.

L'implication de la Sacogiva, auprès des autres bailleurs, dans la Commission Intercommunale du Logement, mise en place par la Métropole Aix-Marseille-Provence motive une réflexion globale sur les attributions et précisera le rôle de chacun dans le traitement humain des publics prioritaires au-delà de la simple donnée statistique.
C'est ainsi qu'un usage renforcé et perfectible du SNE comme base unique de recensement de la demande reste localement une volonté forte.

Par ailleurs, la capacité à intégrer des expérimentations qui seraient légalement reconnues inciteront à l'innovation pour répondre aux enjeux importants du logement social. Démembrement de propriété et d'usufruit, contrat de résident pour des occupations courtes, conventionnement d'un parc social de fait sont autant de pistes qui figurent dans la prochaine Convention.

Les difficultés de production d'un niveau élevé de logements neufs, en zone tendue, liées à un accès à un foncier rare et onéreux, justifient l'accès à des réponses innovantes, expérimentales ou inspirées de modèles européens transposables.

L'anticipation de la Sacogiva de son développement à venir, par une maitrise de foncier, permettra un développement en périphérie proche de territoires en construction où l'urbanisation est désormais acquise.

Les données sociologiques que sont le vieillissement de la population où les recompositions familiales à titre d'exemples, sont autant de pistes sur lesquelles la Sacogiva s'engage avec une politique volontariste d'accessibilité et d'adaptabilité des logements comme une réflexion sur leur modularité.

L'inscription de la stratégie de la SACOGIVA dans la préparation d'un PLH métropolitain, qui se substituera à l'addition des PLH actuels, pour une nouvelle cohérence des territoires et éviter une spécialisation de ceux-ci par une mixité renforcée.

Les incertitudes quant aux moyens financiers comme celles relatives à la maîtrise foncière sont autant d'opportunités à se réinventer pour bénéficier de nouvelles dispositions législatives tant sur les recours abusifs sur les permis de construire que des exigences abusives de normes constructives.

La définition d'une stratégie modernisée bénéficiera des étapes précédentes de notre développement. La construction empirique d'un outil au service du Pays d'Aix alimentera les réflexions sur les objectifs ambitieux de la feuille de route régionale.

Être en capacité de réhabiliter les centres-anciens et investir des territoires en devenir, de la Résidence « Les Facultés », copropriété dégradée de plus de cinq cents logements, à la ZAC de la Constance, vierge de toute construction qui ne pourra recevoir exclusivement une promotion immobilière privée, les espaces pour la définition des objectifs de la CUS de deuxième génération sont considérables.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

III – État des lieux

1) État des lieux du patrimoine

La Sacogiva dispose d'un patrimoine de 2592 logements, dont 1731 logements conventionnés, majoritairement situés sur la commune d'Aix-en-Provence.

	Zonage QPV / Hors QPV				
	TOTAL	QPV		Hors QPV	
Individuel	**89**	0	0%	71	2.7%
Collectif	**2503**	125	4.8%	2396	92%
Total	**2592**	**En nombre et en pourcentage**		**En nombre et en pourcentage**	

Bien que situés sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille Provence, il convient de préciser que la Sacogiva dispose de 13 logements dans le département du Vaucluse, dont 3 conventionnés et localisés au sein d'un QPV.

	Répartition géographique par EPCI / Territoire diffus	
	TOTAL	Dont logements QPV
Métropole Aix Marseille Provence	**2592**	125

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de la Sacogiva comprend 2592 logements répartis sur 62 groupes immobiliers.

Le référentiel du PSP inclut tous les groupes gérés au 31 décembre 2019. Le périmètre d'analyse couvre 2 403 logements répartis sur 54 groupes. L'ensemble immobilier « Les Facultés », eu égard à sa situation particulière, le groupe immobilier « Gondraux » ainsi que les ensembles immobiliers livrés après 2018 ont été retranchés du périmètre de la réflexion stratégique.

Au-delà du Plan Stratégique de Patrimoine, le patrimoine de la société se compose des lots suivants :

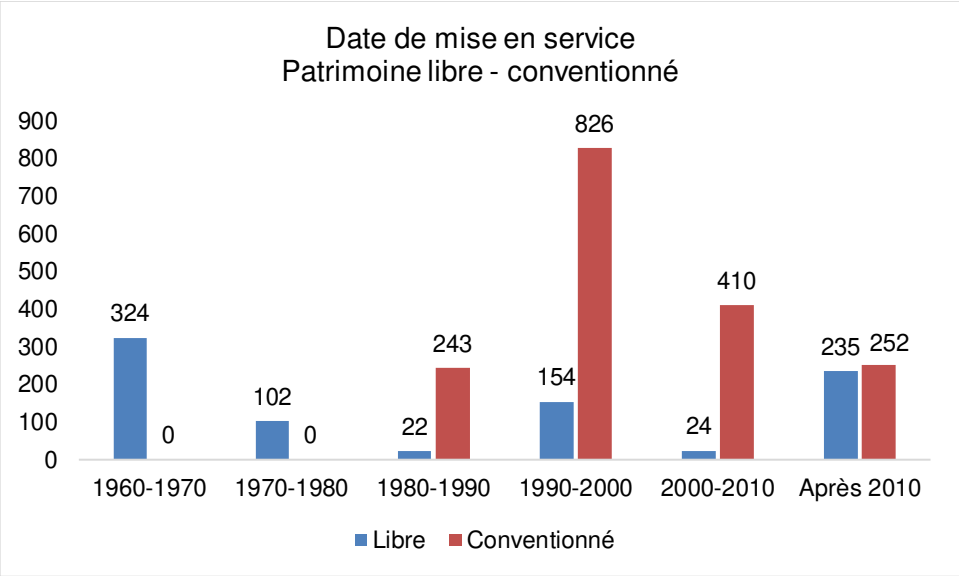
- logements locatifs conventionnés (1731)
- logements locatifs en marché libre (861)
- commerces et locaux divers (22).

Il se situe à 95.6% sur la commune d'Aix-en-Provence.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

L'activité de la Sacogiva a débuté, en 1960, par la gestion de patrimoine non conventionné avec la Résidence « Le Cour des Alpes ».

A partir de 1985, la Sacogiva a commencé à gérer du parc locatif social avec la Résidence « Le Forbin ».



Le patrimoine est assez récent :

- 16% du patrimoine date de la reconstruction d'après-guerre (1950-70)
- 3/4 du patrimoine a été bâti ou acquis après 1990
- 35% du patrimoine a été mis en service sur les 20 dernières années.

2) Attractivité des groupes immobiliers

La détermination de l'attractivité des groupes immobiliers a été réalisée selon les trois principaux critères suivants :

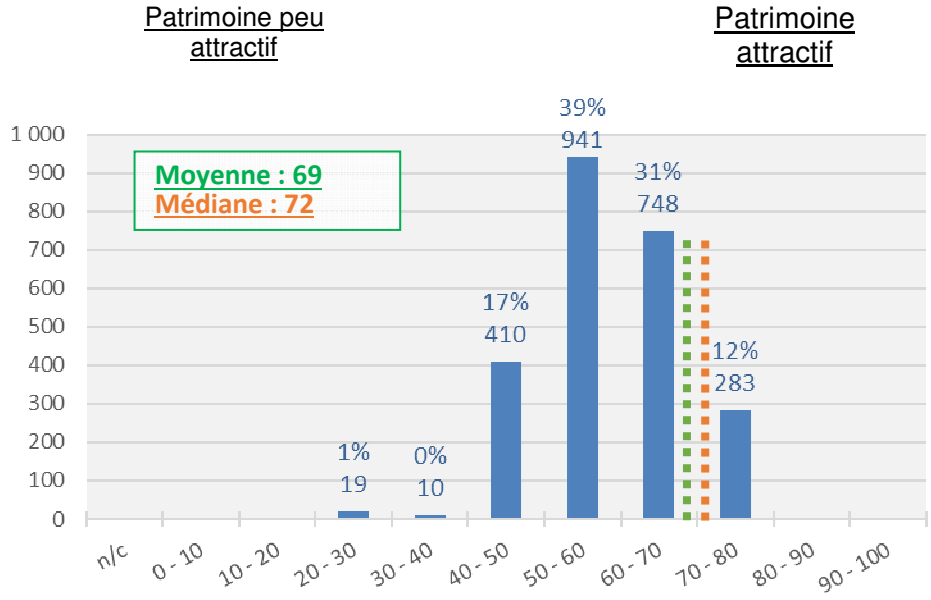
- environnement
- locatif
- qualité de construction.

Ces trois critères ont été décomposés en sous-critères détaillés dans le tableau suivant :

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Une cotation a été réalisée et les notes globales ont été normalisées sur une échelle allant de 0, pour les groupes immobiliers les moins attractifs, à 100 pour les plus attractifs.
La cotation révèle un patrimoine de bonne qualité, détenant de nombreux atouts.

Attractivité du patrimoine



Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

La segmentation

Une classification du patrimoine a été effectuée pour évaluer les enjeux patrimoniaux du PSP.

Cette classification a été opérée selon les critères suivants :

- Attractivité du patrimoine
- Etat technique du patrimoine
- Marges nettes d'autofinancement.

Le patrimoine coté *« peu attractif – besoins techniques importants – MNA négative »* représente 91 logements répartis sur 5 groupes immobiliers.

Code-PSP	Périm. PSP	Libellé du groupe	Type	Nb logements	MES	Commune	Financement majoritaire	ATM	ATTRACTIVITE	TECHNIQUE	MARGE AVEC DETTE	Montant total € / groupe (sur 15 ans)	Montant total € / logement / an
019	OUI	TERRASSES DE LA DURANNE	COL	20	2003	Aix-en-Provence	PLS	A-T-M-	50,00	37,43	47,64	395 366 €	1 318 €
022	OUI	24 RUE DU PUITS NEUF	COL	4	2000	Aix-en-Provence	PLUS	A-T-M-	39,00	30,28	47,59	89 745 €	1 496 €
031	OUI	PERTUIS	COL	9	2005	Pertuis	LIBRE	A-T-M-	25,00	38,44	31,56	179 537 €	1 330 €
037	OUI	MARECHAL LECLERC	COL	11	2008	Pertuis	LIBRE	A-T+M-	47,33	56,67	0,00	106 190 €	644 €
042	OUI	LE CASSINI	COL	47	2011	Aix-en-Provence	PLS	A-T-M-	50,00	27,38	35,56	1 199 360 €	1 701 €

Le patrimoine coté *« peu attractif – besoins techniques importants – MNA positive »* représente 271 logements répartis sur 7 groupes immobiliers.

Code-PSP	Périm. PSP	Libellé du groupe	Type	Nb logements	MES	Commune	Financement majoritaire	ATM	ATTRACTIVITE	TECHNIQUE	MARGE AVEC DETTE	Montant total € / groupe (sur 15 ans)	Montant total € / logement / an
008	OUI	CLOS GUYON	COL	15	1989	Aix-en-Provence	LIBRE	A-T-M+	46,67	20,23	100,00	437 428 €	1 944 €
009	OUI	VICTORINE	COL	76	1991	Aix-en-Provence	PLA	A-T-M+	50,00	34,61	52,87	1 650 276 €	1 448 €
014	OUI	LA MARGUERIDE	COL	154	1995	Aix-en-Provence	LIBRE	A-T-M+	50,00	39,85	71,17	2 784 884 €	1 206 €
021	OUI	22 RUE DU PUITS NEUF	COL	7	2000	Aix-en-Provence	PLA	A-T-M+	41,67	16,71	62,88	269 123 €	2 563 €
030	OUI	8 RUE PUITS NEUF	COL	3	2009	Aix-en-Provence	PLAI	A-T+M+	45,00	50,87	79,20	42 041 €	934 €
035	OUI	PEYROLLES	COL	10	2007	Peyrolles-en-Provence	PLAI	A-T-M+	27,67	43,26	61,78	207 799 €	1 385 €
038	OUI	TRETS RUE HOCHE	COL	6	2011	Trets	PLAI	A-T+M+	36,00	50,48	51,60	71 553 €	795 €

Le patrimoine coté *« peu attractif – bon état technique – MNA négative »* représente 247 logements répartis sur 3 groupes immobiliers.

Code-PSP	Périm. PSP	Libellé du groupe	Type	Nb logements	MES	Commune	Financement majoritaire	ATM	ATTRACTIVITE	TECHNIQUE	MARGE AVEC DETTE	Montant total € / groupe (sur 15 ans)	Montant total € / logement / an
010	OUI	LA VERDIERE	COL	204	1993	Aix-en-Provence	PLA	A-T+M-	40,00	74,27	49,94	742 797 €	243 €
034	OUI	LOCQUI	COL	16	2007	Aix-en-Provence	PLS	A-T+M-	50,00	66,97	36,32	91 993 €	383 €
054	OUI	TRETS PUJADE	COL	27	2015	Trets	PLAI	A-T+M-	44,33	59,93	45,34	221 481 €	547 €

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Le patrimoine coté *« peu attractif – bon état technique – MNA positive »* représente 146 logements répartis sur 3 groupes immobiliers.

Code-PSP	Périm. PSP	Libellé du groupe	Type	Nb logements	MES	Commune	Financement majoritaire	ATM	ATTRACTIVITE	TECHNIQUE	MARGE AVEC DETTE	Montant total € / groupe (sur 15 ans)	Montant total € / logement / an
020	OUI	PAUL CEZANNE	COL	139	2001	Aix-en-Provence	PLAI	A-T+M+	48,00	94,28	57,02	166 792 €	80 €
029	OUI	16 RUE LISSE BELLEGARDE	COL	4	2008	Aix-en-Provence	PLAI	A-T+M+	41,67	65,04	59,56	24 034 €	401 €
047	OUI	PERTUIS MIRABEAU	COL	3	2013	Pertuis	PLAI	A-T+M+	50,00	70,26	70,83	18 314 €	407 €

Le patrimoine coté *« attractif – besoins techniques importants – MNA négative »* représente 20 logements répartis sur 1 seul groupe immobilier.

Code-PSP	Périm. PSP	Libellé du groupe	Type	Nb logements	MES	Commune	Financement majoritaire	ATM	ATTRACTIVITE	TECHNIQUE	MARGE AVEC DETTE	Montant total € / groupe (sur 15 ans)	Montant total € / logement / an
024	OUI	AMADEUS-PLS	COL	20	2002	Aix-en-Provence	PLS	A+T-M-	58,33	39,00	49,93	366 474 €	1 222 €

Le patrimoine coté *« attractif – besoins techniques importants – MNA positive »* représente 993 logements répartis sur 13 groupes immobiliers.

Code-PSP	Périm. PSP	Libellé du groupe	Type	Nb logements	MES	Commune	Financement majoritaire	ATM	ATTRACTIVITE	TECHNIQUE	MARGE AVEC DETTE	Montant total € / groupe (sur 15 ans)	Montant total € / logement / an
001	OUI	COURS DES ALPES	COL	47	1960	Aix-en-Provence	LIBRE	A+T+M+	55,00	57,58	73,43	425 677 €	604 €
002	OUI	FONTAINES DE SEXTIUS	COL	284	1968	Aix-en-Provence	LIBRE	A+T-M+	64,00	34,79	75,57	6 972 985 €	1 637 €
003	OUI	ESPARELLE	COL	102	1977	Aix-en-Provence	LIBRE	A+T-M+	61,00	31,82	75,86	2 449 961 €	1 601 €
004	OUI	RAYMONDE	IND	8	1984	Aix-en-Provence	LIBRE	A+T-M+	52,67	18,16	90,54	239 873 €	1 999 €
006	OUI	FORBIN	COL	45	1985	Aix-en-Provence	PLA	A+T+M+	61,00	52,45	55,38	494 108 €	732 €
007	OUI	BOIS DE L'AUNE	COL	123	1987	Aix-en-Provence	PLA	A+T-M+	53,33	37,64	59,84	2 297 422 €	1 245 €
012	OUI	PARC GRANET	COL	109	1995	Aix-en-Provence	PLA	A+T-M+	75,00	32,45	55,14	2 736 711 €	1 674 €
013	OUI	LE PEROUSE	COL	87	1995	Aix-en-Provence	PLA	A+T-M+	61,00	35,31	54,74	1 904 515 €	1 459 €
017	OUI	GRANET II	COL	62	2001	Aix-en-Provence	PLA-PLALM	A+T-M+	58,33	46,58	57,98	928 932 €	999 €
018	OUI	DURANNE B' C	COL	57	2001	Aix-en-Provence	PLA-PLALM	A+T-M+	52,67	41,63	60,78	1 032 612 €	1 208 €
023	OUI	AMADEUS-PLUS	COL	44	2002	Aix-en-Provence	PLUS-PLS	A+T+M+	64,00	54,07	53,38	450 247 €	682 €
025	OUI	JEAN MONNET	COL	30	2004	Aix-en-Provence	PLUS	A+T-M+	58,33	45,56	60,66	472 888 €	1 051 €
036	OUI	CELONY	COL	3	2007	Aix-en-Provence	LIBRE	A+T-M+	51,00	37,00	84,98	35 044 €	779 €

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Le patrimoine coté *« attractif – bon état technique – MNA négative »* représente 285 logements répartis sur 9 groupes immobiliers.

Code-PSP	Périm. PSP	Libellé du groupe	Type	Nb logements	MES	Commune	Financement majoritaire	ATM	ATTRACTIVITE	TECHNIQUE	MARGE AVEC DETTE	Montant total € / groupe (sur 15 ans)	Montant total € / logement / an
033	OUI	LA THUMINE PLS	IND	11	2006	Aix-en-Provence	PLS	A+T+M-	55,67	62,32	47,04	71 161 €	431 €
040	OUI	LE DEVENCON	COL	10	2010	Peynier	PLUS	A+T+M-	55,67	68,46	40,80	54 904 €	366 €
044	OUI	COTEAUX DE LA THUMINE PLS	COL	30	2011	Aix-en-Provence	PLUS-PLS	A+T-M-	52,67	45,54	44,05	437 728 €	973 €
045	OUI	THUMINE II	IND	8	2011	Aix-en-Provence	LIBRE	A+T+M-	52,67	81,01	33,59	18 949 €	158 €
046	OUI	LES MEES	COL	53	2012	Aix-en-Provence	PLAI-PLS	A+T-M-	61,00	47,04	45,88	718 380 €	904 €
048	OUI	GRASSIE SOCIAL	COL	74	2014	Aix-en-Provence	PLAI-PLUS-PLS	A+T+M-	72,33	73,35	42,80	276 095 €	249 €
049	OUI	GRASSIE LIBRE	COL	42	2014	Aix-en-Provence	LIBRE	A+T+M-	69,33	66,63	33,78	246 030 €	391 €
051	OUI	FREDERIC MISTRAL	COL	39	2014	Aix-en-Provence	PLS	A+T+M-	64,00	82,26	40,43	86 360 €	148 €
056	OUI	GIONO LIBRE	COL	18	2015	Aix-en-Provence	LIBRE	A+T+M-	54,67	70,57	43,14	82 166 €	304 €

Le patrimoine coté *« attractif – bon état technique – MNA positive »* représente 350 logements répartis sur 13 groupes immobiliers.

Code-PSP	Périm. PSP	Libellé du groupe	Type	Nb logements	MES	Commune	Financement majoritaire	ATM	ATTRACTIVITE	TECHNIQUE	MARGE AVEC DETTE	Montant total € / groupe (sur 15 ans)	Montant total € / logement / an
011	OUI	ST-JEAN DE LUYNES	COL	95	1994	Aix-en-Provence	PLA	A+T-M+	72,33	49,09	60,65	1 241 636 €	871 €
015	OUI	PONT DE L ARC	COL	23	2000	Aix-en-Provence	PLA-PLALM	A+T-M+	61,00	33,83	58,30	536 076 €	1 554 €
016	OUI	VILLAS GRANET	IND	5	2001	Aix-en-Provence	PLA	A+T+M+	75,00	58,88	67,21	52 354 €	698 €
026	OUI	L'ETOILE	COL	25	2003	Aix-en-Provence	PLUS	A+T-M+	52,67	49,86	65,29	268 059 €	715 €
027	OUI	VILLAS BAGATELLE	IND	11	2005	Aix-en-Provence	PLUS	A+T-M+	64,00	36,14	66,26	223 944 €	1 357 €
028	OUI	LOUIS AMOURIQ	COL	15	2003	Aix-en-Provence	PLUS	A+T+M+	52,67	63,37	54,14	127 188 €	565 €
032	OUI	LA THUMINE PLUS	MIX	104	2006	Aix-en-Provence	PLUS-PLS	A+T+M+	58,33	55,41	62,84	1 005 135 €	644 €
039	OUI	DOMAINE DE LA LUYNE	COL	18	2009	Aix-en-Provence	PLUS	A+T-M+	64,00	48,61	51,09	221 314 €	820 €
041	OUI	CLOSERIE DES CEPAGES	COL	4	2009	Trets	PLS	A+T-M+	51,67	43,49	52,96	64 495 €	1 075 €
043	OUI	COTEAUX DE LA THUMINE PLUS	COL	16	2011	Aix-en-Provence	PLUS	A+T-M+	55,67	36,07	51,13	295 043 €	1 229 €
052	OUI	PETIT VERSAILLE	COL	18	2013	Rognes	PLUS	A+T-M+	58,33	43,62	56,68	285 784 €	1 058 €
053	OUI	CLAIR LOGIS	COL	8	2015	Trets	PLUS	A+T+M+	51,33	71,05	56,10	31 723 €	264 €
055	OUI	GIONO PLUS	COL	8	2015	Aix-en-Provence	PLUS	A+T+M+	58,33	52,30	53,75	77 450 €	645 €

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

2) État du service rendu

La détermination de l'attractivité des ensembles immobiliers et de l'état de service rendu aux occupants a été réalisée selon les trois critères principaux suivants :

- L'environnement
- L'aspect locatif
- La qualité de la construction.

Chaque critère a le même poids, soit 1/12ème (environ 8%). Une note de 1 (mauvais) à 4 (excellent) a été affectée pour chaque groupe et pour chaque critère.
La majeure partie des critères ont été notés au cours d'une séance de travail collectif. Toutefois, les critères de coût ont été automatisés sur la base des données analysées par logement :

Coût du loyer : fonction du taux en €/m² et du conventionnement

	Logement social		Logement libre	
	Seuil	Note	Seuil	Note
LOYER	Moins de 6€/m²	4	Moins de 9€/m²	4
	De 6 à 7 €/m²	3	De 9 à 10 €/m²	3
	De 7 à 8 €/m²	2	De 10 à 11 €/m²	2
	Plus de 8€/m²	1	Plus de 11€/m²	1

Coût des charges : fonction du taux en €/m²

	Seuil	Note
CHARGES	0€/m²	4
	1 €/m²	3
	2€/m²	2
	3€/m²	1

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Ces trois critères ont été décomposés en sous-critères détaillés dans le tableau suivant :

CRITERES	PONDERATION
Environnement	
Services aux alentours	1
Transports en commun	1
Image du quartier	1
Locatif	
Gardiennage (tranquillité et propreté)	1
Coût du loyer	1
Coût des charges	1
Stationnement	1
Qualité de construction	
Taille et architecture	1
Mode de chauffage et ECS	1
Qualité de conception (extérieur, adaptabilité, rangement, acoustique…)	1
Qualité des environnements (PC, abords)	1
Equipements techniques (fibre, ascenseur)	1

Une cotation a été réalisée et les notes globales ont été normalisées sur une échelle allant de 0, pour les groupes immobiliers les moins attractifs, à 100 pour les plus attractifs.
La cotation révèle un patrimoine de bonne qualité, détenant de nombreux atouts.

Il convient de préciser que l'axe d'attractivité et qualité de service vise à apprécier l'adéquation du groupe par rapport aux souhaits des prospects : l'attractivité ne porte en aucun cas sur l'état technique du bâtiment, qui a fait l'objet d'un autre axe d'étude via le Plan stratégique de patrimoine.

Ainsi, pour qualifier les différents critères d'attractivité, le jugement porté sur le patrimoine a été réalisé indépendamment de son état technique.

Le critère qualité de construction ne porte pas sur l'état technique ou la vétusté des éléments mentionnés. Il a donc été évalué dans quelle mesure ces éléments apportent ou non du confort au locataire (leur conception initiale est agréable, adaptée aux usages, les logements sont bien équipés…)

- **Exemple 1** : une résidence peut être bien conçue, lumineuse et bien équipée même si elle est en mauvais état technique. Dans ce cas, la note de « qualité de construction » sera plutôt bonne**.**
- **Exemple 2** : Certaines conceptions de logement répondent moins bien aujourd'hui à de nouveaux usages (ex : cuisine fermée, baignoire, marches, baies vitrées orientées plein nord…), même si le logement est en très bon état technique. Dans ce cas, la note sera plutôt mauvaise.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

La qualification de l'environnement

Sous-critère	Poids critère	Descriptif	1	2	3	4
Services de proximité	**8,33 %**	Offre de services publics de proximité ↳ Nombre, proximité, diversité et qualité de l'offre d'équipements de services dans un rayon de 500m environ pour les zones urbaines, jusqu'à 3 km pour les zones rurales Offre de services commerciaux de proximité ↳ Idem offre services publics ↳ Couverture réseau téléphonie	Très mauvaise offre (éléments essentiels éloignés à 5 km et plus) Couverture réseau médiocre voire nulle	Offre de base lacunaire (points critiques repérés pour les services de base) et éloignement entre les services *Offre de base : Boulangerie, épicerie, pharmacie, point relais service public, squares / bancs, etc.*	Offre de base complète, diffuse (offre de base assurée en qualité et en quantité mais dispersée)	Concentration de services dans un faible rayon (offre de base assurée, avec services complémentaires) *Services complémentaires : équipements ou événements culturels et sportifs, hôpital, parc, mairie, écoles, magasins spécialisés (vêtements, high-tech…)*
Transport	**8,33 %**	Desserte du quartier par : ↳ Les transports en commun ↳ Le réseau routier (y compris les projets de transport, avérés à court terme) ↳ Facilité de stationnement	Très mauvaise accessibilité (zone excentrée, très mal desservie) Mise en danger pour les PMR, piétons, cyclistes Aucun stationnement possible	Mauvaise accessibilité (zone excentrée, offre de transport et réseau routier peu développés et peu variés) et / ou stationnement difficile	Bonne accessibilité (zone bien reliée avec une offre de transport de qualité) Stationnement non difficile	Très bonne accessibilité (offre de transport exceptionnelle : accessibilité aisée pour les PMR, diversité des modes et maillage important) et Stationnement non difficile
Image du quartier	**8,33 %**	↳ Image et réputation du quartier : est-elle un argument ou un handicap commercial, un frein à la location (mauvaise réputation du quartier, rejet par la grande majorité de la clientèle, incivilités, insécurité) ↳ Formes plus ou moins stigmatisantes (hauteurs des constructions dans le quartier, quartier essentiellement composé de grands ensembles, grandes nappes de parkings, éclairage public froid, impasses et impression d'enclavement) ⇨ Indépendamment du bâtiment	Insécurité du quartier (incident grave ou répétés) d'où une mauvaise image Formes urbaines dévalorisées (menace en termes d'attractivité quelle que soit la qualité de l'ensemble)	Réputation mitigée (quelques troubles épars) Formes urbaines dévalorisées mais partiellement reconfigurées	Absence de troubles et pas d'image négative du quartier Formes urbaines de qualité banale, sans atout particulier	Secteur / quartier connu pour être agréable à vivre Tissu urbain avec des atouts particuliers (centre historique, espace urbain bien conçu et approprié par les habitants)

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

La qualification de l'aspect locatif

					Notation		
Sous-critère	**Poids critère**	**Descriptif**	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**
Coût du loyer	**8,33 %**	1) Positionnement loyer par rapport à la concurrence 2) Cohérence entre la qualité de la prestation globale proposée et le du prix demandé au locataire, pour laquelle les retours d'expérience permettent de dégager une qualification objective		Le prix est en déconnexion par rapport au marché pour ce type de produit	Le prix est supérieur aux prix pratiqués par la concurrence pour un niveau de qualité comparable pour ce type de produit	Le rapport qualité prix est dans la moyenne de la concurrence pour ce type de produit	Le rapport qualité prix est excellent pour ce type de produit
Coût des charges	**8,33 %**	Le coût des charges liées à l'entretien, à l'énergie, aux équipements communs, est-il supportable pour les résidents ?		Les charges représentent plus de 50% du loyer	Les charges représentent entre 20 et 50% du loyer	Les charges représentent entre 5 et 20% du loyer	Les charges représentent moins de 5% du loyer ou moins de 20€ par mois
Gardiennage	**8,33 %**	↳ Présence du gardien sur les lieux ↳ Résidentialisation (démarcation physique plus ou moins sécurisante entre les espaces public et privé) ↳ Protections des ouvertures du logement ↳ Localisation du local poubelle (contre les incendies)	Pas de gardien mais sans que ce soit discriminant (ex : individuel)	Sentiment d'insécurité de la part des locataires	Résidentialisation légère (muret, démarcation simple n'empêche pas le franchissement ni vis-à-vis)	Digicode, badge, clé distincte pour les parties communes Résidentialisation (haies hautes, murs, clôtures)	Gardien sur place et bien connu Porte d'entrée sécurisée (3, 5 points…) Le local poubelle n'est pas dans le bâtiment (risque incendie)
Stationnement	**8,33 %**	↳ Facilité de stationnement ↳ Coût des emplacements si besoin		Il faut batailler pour trouver des places, même pour 1 seul véhicule par ménage. Ou coût important si payant	Stationnement conflictuel avec les riverains, difficulté à garer le 2e véhicule du ménage	Stationnement sécurisé mais payant	Stationnement gratuit et abondant pour 1 à 2 véhicules par ménage

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

La qualification de la qualité de la construction

				Notation			
Critère	**Poids critère**	**Descriptif**	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**
Aspect du bâti	**8,33 %**	Première impression donnée par l'édifice (hors abords extérieurs) ↳ Forme générale, architecture ↳ Qualité apparente des matériaux		Monotonie des formes et forte impression de saleté ou de délaissement *(béton fissuré, armatures apparentes, pourrissement du bois…)*	Monotonie des formes *(aspect « bunker », constructions « sans âme »)* Le bâti commence à accuser le passage du temps	Patrimoine entretenu, bâti agréable mais sans être le fleuron de votre patrimoine	Bâti de caractère, coloré, signature architecturale ou patrimoine historique Aspect bien entretenu ou « comme neuf »
Qualité de conception	**8,33 %**	Conception des parties privatives, qualité des prestations : ↳ Conception des pièces : Taille, forme et distribution des pièces, Confort du logement, présence de placards ↳ Présences et qualité des annexes : garages, cave, balcon, loggia, grenier, cellier etc. ↳ Fréquences des réclamations		Défauts de conceptions importants et qualités médiocres des parties privatives (taille inadaptée, équipements et annexes inexistantes) engendrant un niveau de réclamation élevé	Défauts de conception mineurs et qualité améliorable	Bonne conception et qualité mais sans excès d'atouts	Nombreux avantages : Eclairage naturel Bonne isolation thermique ou phonique Balcon avec vue / terrasse sans vis-à-vis Garage, cave, cellier

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

				Notation			
Critère	**Poids critère**	**Descriptif**	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**
Parties communes et abords	**8,33 %**	Conception et équipement des espaces extérieurs (sans regarder l'édifice) : ↳ Aménagement des abords, accès, circulations, cheminements piétons, présence et qualité de la signalétique ↳ Caractère résidentiel et sécurisé du site ↳ Conception et qualité des espaces verts, aires de jeux, mobilier urbain, éclairage éventuels ↳ Ensoleillement Conception des parties communes : ↳ Eclairage, équipements facilitant l'accès pour les handicapés ↳ Propreté des parties communes ↳ Contrôle et sécurisation des accès	groupes immobiliers pour lesquels la SACOGIVA ne possède pas la maîtrise du foncier immédiat (accès immédiat sur la rue sans jardin ou arrière-cour, pas de parking ou d'allée privée…) Idem : Pour les groupes individuels dans lesquels on ne peut parler de parties communes	Accumulation de défauts : Espaces verts délaissés et/ou jonchés de détritus Stationnement sauvage ou espace accaparé par la voiture Terrain vague, problèmes de stagnation des eaux de pluies Eclairage nocturne froid ou laissant des zones sombres Bâtiment complètement ombragé ou coincé par son environnement (flan de colline, derrière ou entre de grands bâtiments) Défauts de conceptions importants, et qualités médiocres des parties communes *(parties communes malpropres, de taille ou de volume inadaptés, luminosité faible, équipements inexistants ou mal conçus)*	Défauts de conception mineurs : pas plus de deux mauvais points parmi les exemples à gauche Défauts de conception mineurs et qualité améliorable	Bonne conception, propre mais sans éclat : pas plus de trois bons points parmi les exemples à droite	Accumulation d'attraits : Espaces verts florissants Démarcation douce et/ou agréable entre l'espace public et l'espace résidentiel Cohabitation sereine des modes entre stationnement automobile et passages pour les chaises roulantes, les poussettes Aire de jeux résidentielle Locaux poubelle facilement identifiables et propres Ensoleillement judicieux Conception et qualité excellente : hall d'entrée soigné (matériaux de standing), propreté irréprochable, décoration et senteurs (plantes, tableaux…)
Equipements techniques	**8,33 %**	↳ Ascenseurs ↳ Accès PMR ↳ Locaux vélos	Individuel et pavillonnaire	Pas d'ascenseur, Pas d'accès PMR	Ascenseur étroit ou demi-niveau Escalier étroit Accès PMR restreint au hall	Ascenseur (plus de 4 étages) Accès PMR généralisé	Présence d'un ascenseur pour un bâtiment de moins de 4 étages Accès PMR généralisé Local à vélo spacieux

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

				Notation			
Critère	**Poids critère**	**Descriptif**	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**
Mode de chauffage et ECS	**8,33 %**	↳ Côté pratique ↳ Côté environnemental ↳ Côté économique du mode de chauffage ↳ Isolation thermique		Chauffage « grille-pain » Très mal isolé (été ou hiver) Très mal orienté (ex : baie vitrée vers le nord) Les prospects rechignent dès qu'ils voient le mode de chauffage	Chauffage capricieux Chauffage électrique, difficulté à louer	Chauffage de bonne facture, économique Bonne isolation	Le chauffage est agréable, sans zone de fraîcheur (faible gradient de température) Chauffage qui plaît aux locataires par sa nature inhabituelle (au sol, urbain, solaire, géothermie, etc.) L'isolation est excellente L'orientation est judicieuse et le bâti protège contre le chaud en été

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

							Environnement			Aspect locatif				Qualité de la construction							Chauffage	
							1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1				
Code PSP	Libellé du groupe	Commune	Année MES	Nb Log (Conv)	Nb Log (N-Conv)	Attractivité (note)	Services de proximité	Transports en commun	Image du quartier	Coût du loyer	Coût des charges	Gardien-nage	Station-nement	Aspect du bâti	Qualité de conception	Parties communes et abord	Equipe-ments technique	Mode de chauffage	Ascen-seurs	Gardien	Mode de chauffage	ECS
031	PERTUIS	Pertuis	2005	0	9	22,2	4	1	1	3	2	2	1	1	1	1	1	2			Individuel Electrique	Individuel Electrique
036	CELONY	Aix-en-Provence	2007	0	3	25,9	2	1	4		0	1	4	1	1	1	1	0			Individuel Gaz	Individuel Gaz
057	GONDREAUX	Aix-en-Provence	2015			26,7	4	3	3		0	2	1	1	1	1	1	1			Individuel Electrique	Individuel Electrique
035	PEYROLLES	Peyrolles	2007	10	0	27,8	1	1	2	4	2	1	4	1	2	1	1	2			Collectif gaz	Collectif gaz
058	FACULTES	Aix-en-Provence	2016			33,3	4	4	1		0	0	3	1	1	1	1	2			Chauffage Urbain	Chauffage Urbain
008	CLOS GUYON	Aix-en-Provence	1989	0	15	56,7	1	2	4	1	2	2	3	2	3	3	2	2	2		Individuel Electrique	Individuel Electrique
038	TRETS RUE HOCHE	Trets	2011	6	0	36,1	4	1	1	4	3	1	1	3	1	2	2	2			Individuel Electrique	Individuel Electrique
022	24 RUE DU PUITS NEUF	Aix-en-Provence	1900	0	0	38,9	4	3	2	4	3	2	1	3	1	1	1	1			Individuel Electrique	Individuel Electrique
010	LA VERDIERE	Aix-en-Provence	1993	204	0	40	3	2	2		0	2	2	2	2	2	2	3	2		Collectif gaz	Collectif gaz
021	22 RUE DU PUITS NEUF	Aix-en-Provence	2000	11	0	41,7	4	3	2	4	4	2	1	3	1	1	1	1			Individuel Electrique	Individuel Electrique
029	16 RUE LISSE BELLEGARDE	Aix-en-Provence	2008	4	0	41,7	4	3	2	4	3	1	1	3	1	2	1	2			Individuel Gaz	Individuel Gaz
037	MARECHAL LECLERC	Pertuis	2008	0	11	41,7	4	1	2	2	4	2	1	3	2	2	2	2			Individuel Electrique	Individuel Electrique
041	CLOSERIE DES CEPAGES	Trets	2009	4	0	41,7	2	1	3	2	2	1	3	3	2	3	2	3			Individuel Electrique	Individuel Electrique
001	COURS DES ALPES	Aix-en-Provence	1960	0	74	44,4	4	4	3	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2		Collectif-Individuel gaz	Individuel Electrique-Individuel Gaz
053	CLAIR LOGIS	Trets	2015	8	0	44,4	2	1	3	3	3	1	1	3	3	2	3	3			Individuel Electrique	Individuel Electrique
054	TRETS PUJADE	Trets	2015	0	27	44,4	4	1	1	4	4	1	1	3	3	2	2	2			Individuel Electrique	Individuel Electrique
014	LA MARGUERIDE	Aix-en-Provence	1995	0	153	47,2	3	2	2	1	2	4	4	2	2	2	2	3	8	X	Individuel Gaz	Individuel Gaz
020	PAUL CEZANNE	Aix-en-Provence	2001	137	0	48,1	2	3	4		0	1		3	2	3	2	2			Individuel Electrique	Individuel Electrique
004	RAYMONDE	Aix-en-Provence	1984	0	8	50	2	3	3	2	3	1	4	2	3	3	2	2			Individuel Gaz	Individuel Gaz
019	TERRASSES DE LA DURANNE	Aix-en-Provence	2003	20	0	50	3	2	3	1	1	2	3	3	3	3	3	3	2		Collectif Electrique	Collectif Electrique
030	8 RUE PUITS NEUF	Aix-en-Provence	2009	3	0	50	4	3	2	4	4	1	1	3	2	3	1	2			Individuel Electrique	Individuel Electrique
034	LOCQUI	Les Milles	2007	16	0	50	2	1	3	1	3	1	3	4	3	3	3	3	1		Individuel Electrique	Individuel Electrique
042	LE CASSINI	Aix-en-Provence	2011	47	0	50	1	1	3	1	2	2	3	3	3	3	4	4	4		Individuel Electrique	Collectif Electrique
047	PERTUIS MIRABEAU	Pertuis	2013	3	0	50	4	1	1	4	3	1	1	3	3	2	3	4			Collectif Electrique	Collectif Electrique
009	VICTORINE	Aix-en-Provence	1991	75	0	52,8	2	2	2	4	4	2	3	2	3	2	2	3			Individuel Gaz	Individuel Gaz
018	DURANNE B' C	Aix-en-Provence	2001	56	0	52,8	3	2	3	3	2	2	3	3	2	3	2	3			Individuel Gaz	Individuel Gaz
026	L'ETOILE	Puyricard	2003	25	0	52,8	4	2	4	3	2	1	4	3	3	2	2	1			Collectif Electrique	Collectif Electrique
028	LOUIS AMOURIQ	Les Milles	2003	15	0	52,8	4	2	4	2	2	1	3	3	2	2	3	3	1		Individuel Electrique	Individuel Electrique
044	COTEAUX DE LA THUMINE PLS	Aix-en-Provence	2011	16		52,8	1	1	3	1	2	3	3	3	3	3	4	4		X	Individuel Electrique	Collectif Electrique
045	THUMINE II	Aix-en-Provence	2011	0	8	52,8	1	1	3	1	3	4	4	4	3	2	2	3		X	Individuel Gaz	Individuel Gaz
033	LA THUMINE PLS	Aix-en-Provence	1900	11	0	55,6	1	1	3	1	3	4	3	4	3	3	3	3			Individuel Gaz	Individuel Gaz
040	LE DEVENCON	Peynier	2010	10	0	55,6	2	1	3	4	2	1	4	3	3	3	3	3			Individuel Electrique	Individuel Electrique
043	COTEAUX DE LA THUMINE PLUS	Aix-en-Provence	2011	30	0	55,6	1	1	3	3	2	3	3	3	3	3	3	4			Individuel Electrique	Collectif Electrique
056	GIONO LIBRE	Aix-en-Provence	2015		18	55,6	2	2	2	1	2	2	3	4	4	3	4	3	1		Chauffage Urbain	Chauffage Urbain
003	ESPARELLE	Aix-en-Provence	1977	0	101	58,3	3	2	2	2	2	4	4	3	3	2	3	3	8	X	Individuel Gaz	Individuel Gaz
017	GRANET II	Aix-en-Provence	2001	62	0	58,3	4	3	3	3	2	2	3	3	2	3	2	3			Individuel Gaz	Individuel Gaz
024	AMADEUS-PLS	Aix-en-Provence	2002	0	0	58,3	4	4	3	1	1	4	2	3	3	2	3	3	1	X	Collectif Electrique	Collectif Electrique
025	JEAN MONNET	Aix-en-Provence	2004	30	0	58,3	3	2	3	3	2	2	3	3	4	3	2	3	1		Collectif gaz	Collectif gaz
032	LA THUMINE PLUS	Aix-en-Provence	2006	104	0	58,3	1	1	3	3	3	4	3	4	3	3	2	3		X	Individuel Gaz	Individuel Gaz
052	PETIT VERSAILLE	Rognes	2013	18	0	58,3	1	1	4	3	3	1	3	4	3	2	4	4	2		Individuel Electrique	Individuel Electrique
055	GIONO PLUS	Aix-en-Provence	2015	8	0	58,3	2	2	2	4	2	2	3	4	3	3	3	3			Chauffage Urbain	Chauffage Urbain
002	FONTAINES DE SEXTIUS	Aix-en-Provence	1968	0	282	61,1	4	4	2	2	2	4	2	2	3	3	3	3	15	X	Chauffage Urbain	Chauffage Urbain
007	BOIS DE L'AUNE	Aix-en-Provence	1987	122	0	61,1	2	3	2	4	3	2	4	2	3	3	3	3	4		Individuel Gaz	Individuel Gaz
015	PONT DE L ARC	Aix-en-Provence	2000	23	0	61,1	2	3	4	3	2	3	4	3	2	3	2	3			Individuel Gaz	Individuel Gaz
046	LES MEES	Aix-en-Provence	2012	53	0	61,1	3	2	3	1	2	2	3	4	3	3	4	4	4		Individuel Electrique	Collectif Electrique
006	FORBIN	Aix-en-Provence	1985	45	0	63,9	4	4	4	4	3	2	3	2	2	2	2	3	2		Individuel Gaz	Individuel Gaz
013	LE PEROUSE	Aix-en-Provence	1995	86	0	63,9	4	4	2	4	4	4	2	2	3	3	2	1	5	X	Individuel Electrique	Individuel Electrique
023	AMADEUS-PLUS	Aix-en-Provence	2002	63	0	63,9	4	4	3	3	2	4	2	3	3	2	2	3	2	X	Individuel Gaz	Individuel Gaz
027	VILLAS BAGATELLE	Aix-en-Provence	2005	11	0	63,9	4	3	3	2	3	3	4	3	3	2	2	3			Individuel Gaz	Individuel Gaz
039	DOMAINE DE LA LUYNE	Luynes	2009	18	0	63,9	4	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	1		Individuel Electrique	Individuel Electrique
051	FREDERIC MISTRAL	Aix-en-Provence	2014	39	0	63,9	1	1	3	4	1	4	2	4	4	3	4	4	1		Collectif Electrique	Collectif Electrique
049	GRASSIE LIBRE	Aix-en-Provence	2014	0	42	69,4	2	3	4	1	2	4	3	4	3	3	4	4	2	X	Individuel Electrique	Collectif Electrique
048	GRASSIE SOCIAL	Aix-en-Provence	2014	74	0	72,2	2	3	4	2	2	4	3	4	3	3	4	4	4	X	Individuel Electrique	Collectif Electrique
011	ST-JEAN DE LUYNES	Luynes	1994	94	0	75	4	2	4	4	4	4	3	3	3	3	2	3		X	Individuel Gaz / T6 Elec	Individuel Gaz / T6 Elec
016	VILLAS GRANET	Aix-en-Provence	2001	5	0	75	4	3	3	4	3	3	4	4	3	3	2	3			Individuel Gaz	Individuel Gaz
012	PARC GRANET	Aix-en-Provence	1995	108	0	77,8	4	3	3	4	3	4	3	3	3	4	3	3	3	X	Individuel Gaz	Individuel Gaz

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

La majorité du parc locatif conventionné de la Sacogiva se situe sur un territoire tendu. La vacance, hors vacance technique volontaire pour la réalisation de travaux dans les logements à la rotation, ne pose pas globalement pas de difficultés.

Le taux de rotation moyen observé sur plusieurs s'élève en moyenne autour de 10%.

S'agissant des ensembles immobiliers dont le taux de rotation moyen est supérieur à 10%, il est possible de constater, à la lecture de l'annexe 1, qu'il n'est pas forcément en corrélation avec la notation relative à l'état de service rendu aux occupants (excepté pour la résidence pour étudiants).

En effet, le taux de rotation parait élevé sur les deux programmes immobiliers situés dans le quartier de la Duranne. La localisation de ces ensembles immobiliers ainsi que le financement initial de ces opérations en PLS nous incitent à devoir mener une réflexion sur la modulation des loyers à la baisse. Une fois le niveau des loyers revu à la baisse, il sera plus facile de déterminer si la rotation élevée, observée sur ces groupes immobiliers, est uniquement due à leur localisation (1ère tranche de travaux réalisée au sein de la ZAC de la Duranne).

L'ensemble immobilier du Parc Granet, dont la notation s'élève à 77.8 connait un niveau de rotation moyen de 13.7%. Après analyse de ces données, il ressort des motifs de départ évoqués par les locataires une insatisfaction quant au délai de réalisation des travaux dans les parties communes.

Enfin, il est possible d'observer que certains groupes immobiliers situés en centre-ancien des communes d'Aix-en-Provence, Trets et Peyrolles ayant reçu une notation inférieure à 50 points, ont des taux de vacance et de rotation proches de zéro.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

3) État de l'occupation sociale

Conformément à l'article R. 445-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Sacogiva a effectué un état de lieux de l'occupation sociale de son parc conventionné, apprécié en tenant compte des ressources et de la composition des ménages logés dans chaque ensemble immobilier.

Tous les 2 ans, les bailleurs sociaux doivent ainsi réaliser une enquête auprès de l'ensemble des locataires de logements conventionnés, afin d'établir des statistiques sur l'Occupation du Parc Social qui seront transmises au préfet (loi du 4 mars 1996).

L'analyse de l'enquête OPS 2020 a été réalisée sur la base suivante :

Données OPS 2020	Nb de logts locatifs sociaux, **occupés**, répondant à la définition de l'enquête OPS	Nombre de ménages ayant répondu à l'enquête sur l'occupation des logements locatifs sociaux	Taux de réponse	Nombre de ménages **en QPV** ayant répondu à l'enquête sur l'occupation des logements locatifs sociaux	Nombre de ménages **hors QPV** ayant répondu à l'enquête sur l'occupation des logements locatifs sociaux
Département					
Bouches-du-Rhône	1 716	1 234	72%	99	1 135
Vaucluse	3	3	100%	3	0
EPCI					
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	1 719	1 237	72%	102	1 135

NOTA BENE : Afin de préserver l'anonymat, les données affichées respectent les préconisations de la CNIL quant au seuil minimal de 11 entités. En conséquence, le résultat de l'enquête pour le territoire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur le département du Vaucluse ne sera pas présenté (le nombre étant inférieur à 11).

Sur l'ensemble des logements locatifs occupés, le taux de réponse est de **72%**

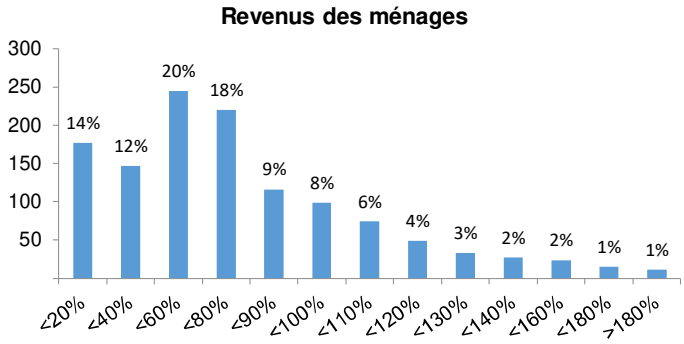
3.1) Ressources des ménages par rapport au plafond PLUS

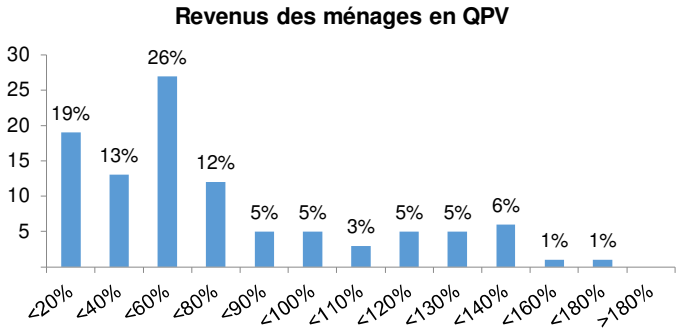
A l'échelle du parc, près d'un logement sur deux (46%) est occupé par un ménage particulièrement modeste (niveau de ressource inférieur à 60% du plafond PLUS, représenté par les 3 premières barres du graphique). La Sacogiva remplit donc son rôle d'accueil des populations les plus fragiles.

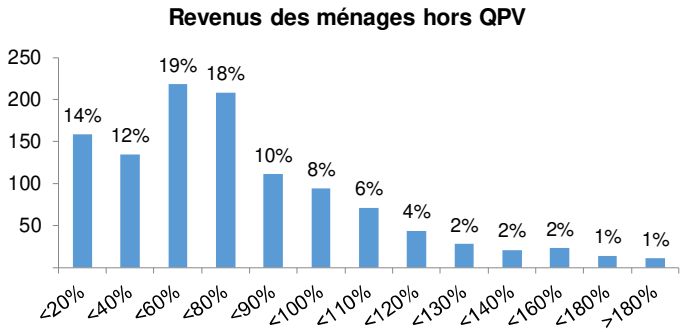
Au contraire, les ménages les plus aisés (>130% du PLUS) représentent seulement 6% du parc.

En QPV, près de 6 ménages sur 10 (58%) ont des revenus inférieurs au seuil PLAI contre 45% hors QPV.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021





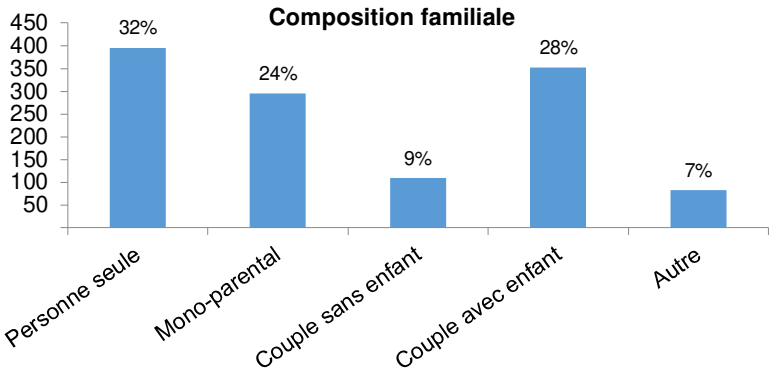


3.2) Composition familiale

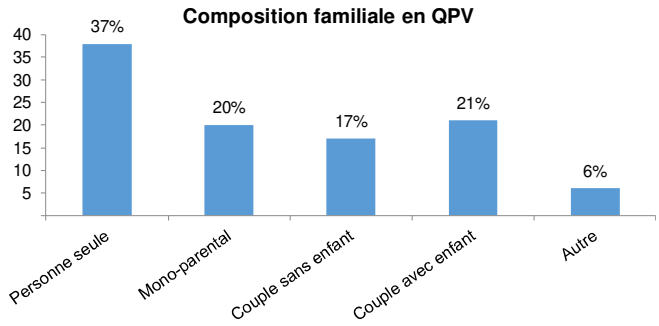
La catégorie la plus représentée est celle des personnes seules. Elle représente 32% des ménages. Aussi en additionnant les 24% de ménages monoparentaux, les revenus de 56% des ménages ne dépendent que d'une seule personne au sein de la cellule familiale.

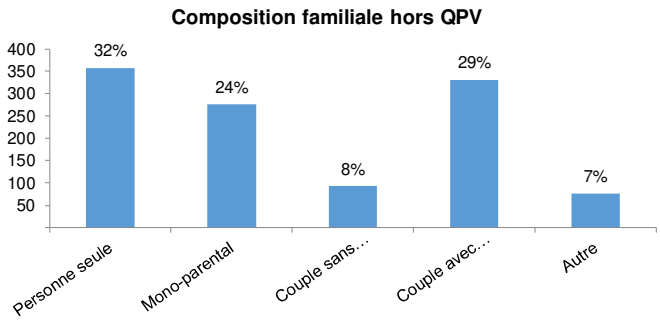
La présence de « personnes seules (+5 points) » et de « couple sans enfant (+8 points) » est très marquée en QPV en rapport avec les statistiques globales. Cette statistique peut être interprétée dans le sens d'un besoin de petites typologies, constat confirmé par les statistiques du Système National d'Enregistrement.

On observe que la Sacogiva a une occupation sociale assez équilibrée entre les personnes seules (32%), les familles monoparentales (24%) et les couples avec enfants (28%).

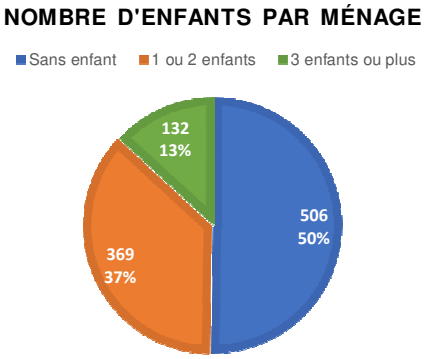


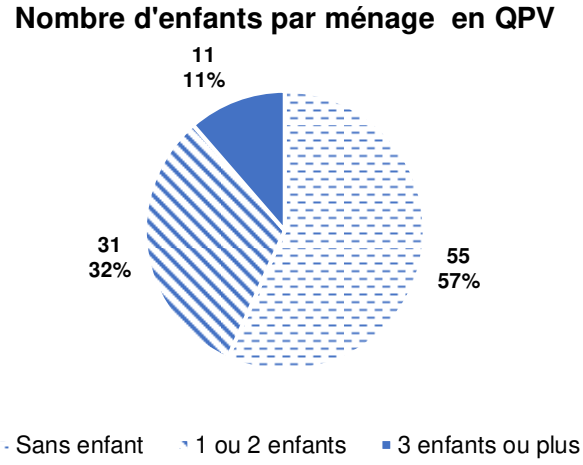
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021



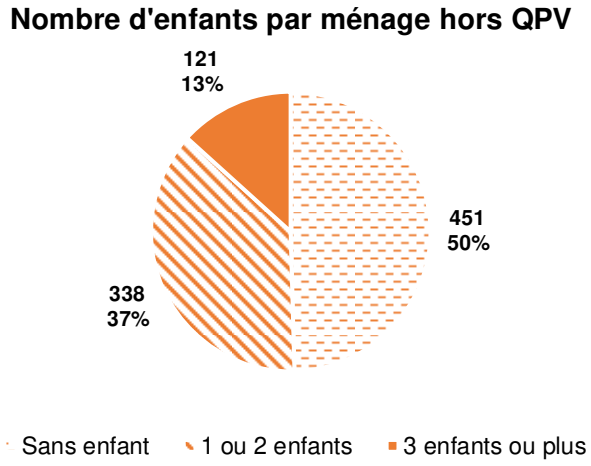


Nombre d'enfants





Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021



En QPV, 57% des ménages sont sans enfant, hors QPV, ce sont 50% des ménages.
On observe que la représentation des familles nombreuses, de 3 enfants et plus, est quasiment similaire en QPV (11%) que hors QPV (13%).

3.3) Statut de l'emploi

Selon les données de l'enquête OPS collectées sur l'emploi :

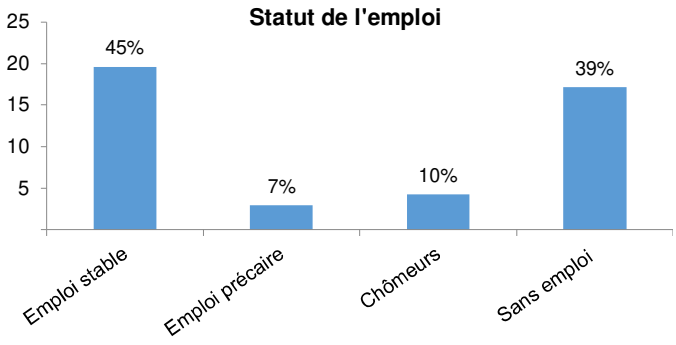
- 52% des répondants déclarent avoir un emploi, mais pour 7% celui-ci est jugé « précaire »,
- 10% des locataires du parc locatif sont au chômage,
- 39% des locataires du parc se déclarent « sans emploi » (retraités, enfants, étudiants, personnes au foyer).

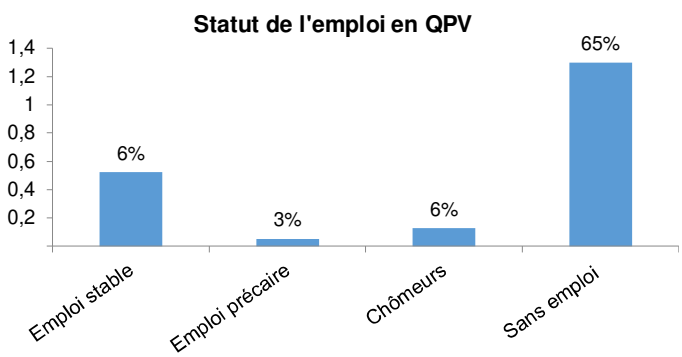
Le parc QPV est moins touché par le chômage avec 6% du parc au chômage contre 10% hors QPV. Toutefois, ce commentaire peut être relativisé car le nombre total de logements se situant en QPV représente 7% du parc conventionné.

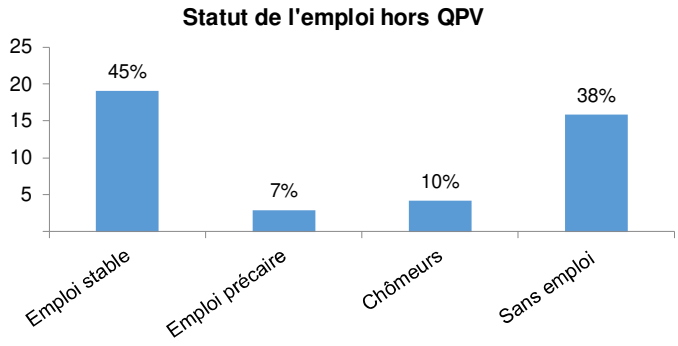
Cependant la proportion de personne se déclarant « sans emploi », elle est de 65% en QPV contre 38% hors QPV.

Nota : Les bénéficiaires de minima sociaux se déclarent dans la catégorie « sans emploi »

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021





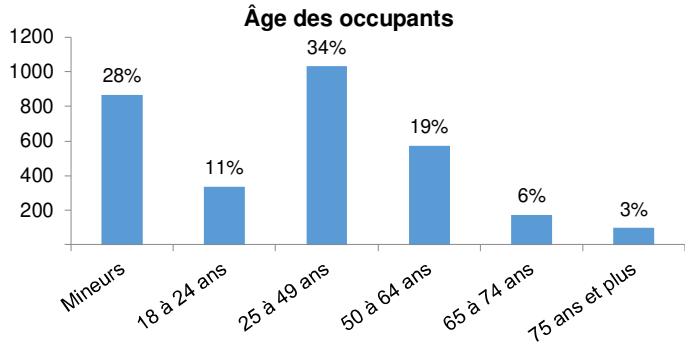


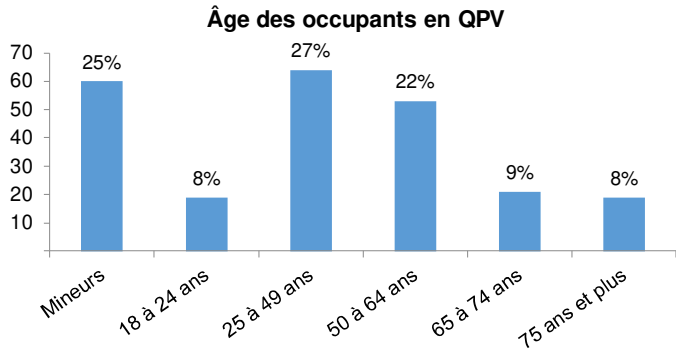
3.4) Age des occupants

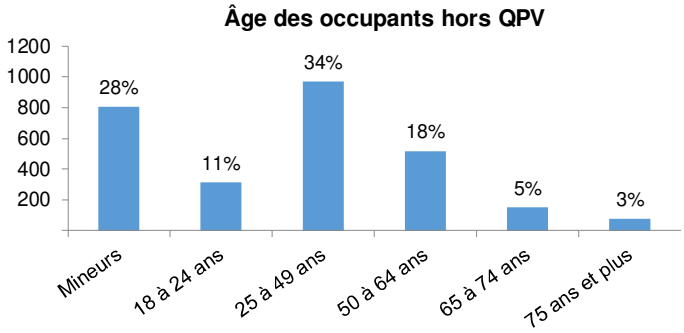
La catégorie d'âge des 25-49 est la plus représentée au sein du parc de la Sacogiva puisqu'elle représente 34% des occupants ayant répondu à l'enquête OPS.

→ Les mineurs quant à eux représentent 28% du total des occupants.

→ Les occupants sont plus âgés en QPV puisque 39% des occupants ont plus de 50 ans contre 26% hors QPV.







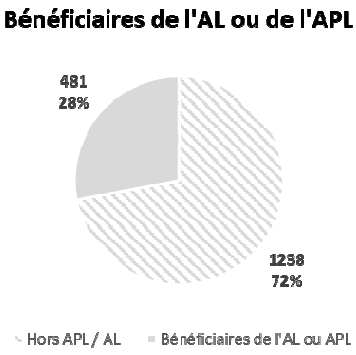
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

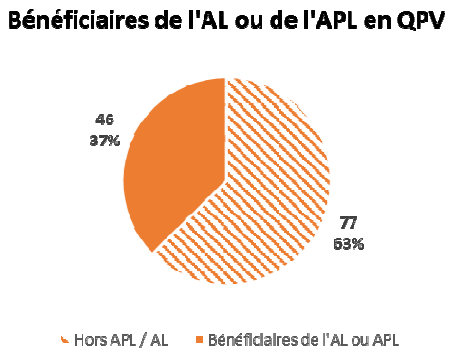
3.5) Bénéfice de l'aide au logement

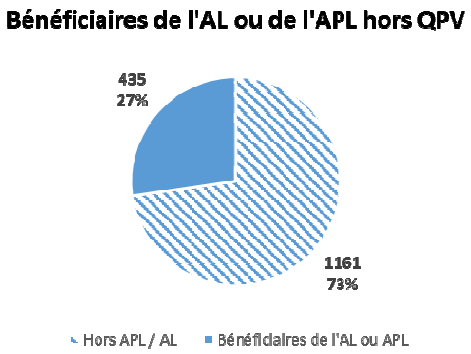
Selon les données de l'enquête OPS, nous constatons que :

→28% du parc bénéficie d'aide au logement

→La proportion de personne bénéficiant d'aide au logement est plus importante en QPV (37%) que hors QPV (27%).







Principaux enseignements

Il en ressort notamment :

Une contribution significative à loger les ménages les plus modestes : quasiment un logement sur deux (46%) est occupé par un ménage particulièrement modeste (niveau de ressource inférieur à 60% du plafond PLUS)

Les revenus de 56% de ménages ne dépendent que d'une seule personne (32% de personnes seules et 24% de familles monoparentales)

Toutes les tranches d'âges représentées avec notamment une prépondérance de la tranche d'âge la plus représentée est celle des 25-49 ans avec plus d'un tiers des occupants, les mineurs représentant 28% des occupants.

45% des occupants déclarent avoir un emploi stable et 39% sans emploi (cette catégorie intègre vraisemblablement les occupants touchant des minimas sociaux). Ces taux s'élèvent respectivement à 26% et 65% en QPV.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

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

4.1) Dispositif d'accompagnement proposé aux bailleurs par la Caisse des dépôts et consignations

Depuis la mise en œuvre des réformes gouvernementales impactant le secteur du logement social, la diminution des aides au logement et la mise en œuvre du dispositif dit de « Réduction de Loyer Solidarité » (RLS) ont ouvert une période de rigueur inédite pour notre entreprise.
A horizon 2024, la perte de ressources cumulée liée à l'application de la RLS s'élèvera à plus de 2.7 M€.

Parallèlement, la contribution CGLLS est passée de 153 k€ en 2017 à 444 k€ en 2019 pour culminer en 2020 à 641 k€, avant de décroitre, en raison de la livraison de programmes neufs.
Cette baisse significative et pérenne des ressources liées aux loyers qui ne peut être compensée par ailleurs nous incite à une gestion d'autant plus rigoureuse quant au suivi de nos principaux indicateurs d'activité tels que la vacance et les impayés.
Les prévisions tiennent compte de cette perte pérenne des ressources conjuguées à l'objectif assigné par le gouvernement de produire massivement du logement de qualité et abordable, notamment sur les secteurs les plus tendus.
Pour soutenir cette diminution des ressources financières, la Sacogiva a profité du dispositif d'accompagnement proposé aux bailleurs par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce dispositif comporte deux volets :

- un dispositif d'allongement de la dette,
- un réaménagement de l'encours par un passage à taux fixe.

Ainsi, au cours de l'année 2018, la Caisse des Dépôts et Consignations a proposé aux bailleurs un dispositif d'allongement de la dette. Chaque bailleur pouvait opter pour un allongement de la durée de ses encours allant de 5 à 10 ans.
Après analyse de la perte prévisionnelle annuelle de chiffre d'affaires locatif lié à la mise en œuvre de la réduction de loyer solidarité et afin de répondre à l'objectif de production de logements locatifs neufs fixé par le gouvernement, il a été décidé d'opter pour un allongement de la durée des emprunts, éligibles au dispositif, de 10 ans.
L'offre d'allongement de la durée des encours porte sur un périmètre de 22 lignes de prêts, pour un montant total de 31 194 373.66 €.

Ce dispositif permet d'avoir un impact positif significatif sur la trésorerie jusqu'en 2042 pour les emprunts réaménagés au cours de l'année 2018.

Au cours de l'année 2019, la Caisse des dépôts et consignations a proposé un réaménagement à taux fixe d'une partie de notre encours.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Actuellement, la dette constituée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations est indexée à 100% sur le Livret A.

Ainsi, l'offre proposée par la Caisse des Dépôts et Consignations a été constituée de trois mesures de réaménagement :

- 5 prêts concernés par un passage d'un taux de Livret A+1.30% à un taux fixe de 1.40%
- 7 prêts concernés par une baisse de marges
- 7 prêts concernés par un différé d'amortissement de 3 ans.

L'intérêt majeur de ce dispositif proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations a été de sécuriser plus de 10 millions de l'encours actuel par un passage à taux fixe.
Le dispositif d'allongement de la dette proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations et la renégociation de notre encours permettent de compenser les pertes de produits locatifs et les charges induites par les mesures gouvernementales en vue de la réforme du secteur du logement social.

S'agissant des emprunts réaménagés au cours de l'année 2019, ce dispositif permet, à horizon 2056, de gagner 280 k€, sur la période considérée.

4.2) Les opérations d'investissement – Hypothèses d'activité

Les opérations locatives et l'entretien du patrimoine

LOCATIF	2019	2020	2021	2022	2023	2024	CUMUL 2019-2024
LOCATIF CONVENTIONNE							
Logts livrés	0	26	59	252	209	178	**724**
Prix de revient à terminaison (K€)	0	2 851	11 954	36 965	31 691	29 761	**113 222**
Fonds propres engagés (K€)	0	410	2 897	2 466	4 315	4 726	**14 815**
LOCATIF NON CONVENTIONNE							
Logts livrés	0	0	0	0	52	52	**104**
Logts achetés	8		-8		-72	-72	**-144**
Prix de revient à terminaison (K€)	0	0	0	0	6 968	6 968	**13 936**
Fonds propres engagés (K€)	0	0	0	0	1 394	1 394	**2 787**
TRAVAUX IMMOBILISES (PSP)							
Prix de revient à terminaison (K€)	722	1532	1205	121	263	342	**4 185**
Fonds propres engagés (K€)	722	1532	1205	121	263	342	**4 185**
TOTAL INVESTISSEMENT							
Prix de revient à terminaison (K€)	**722**	**4 384**	**13 159**	**37 086**	**38 921**	**37 071**	**131 343**
Fonds propres engagés (K€)	**722**	**1 943**	**4 102**	**2 587**	**5 972**	**6 462**	**21 787**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Sur la période 2019 – 2024, Sacogiva envisage d'investir à terminaison des opérations locatives, près de **131.3 M€**, destinés à produire près de 828 logements et à entretenir le patrimoine existant (travaux immobilisés) pour plus de **4.1 M€**.

Ces investissements mobiliseront un montant significatif de fonds propres, plus de **21 M€**, soit 16% du total des fonds investis.

MISES EN CHANTIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Accession	24	108	86	60	0	0	278
Locatif	80	231	189	230	133	20	883
Total	104	339	275	290	133	20	1 161

MISES EN SERVICE	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Accession	0	0	24	108	86	60	278
Locatif	0	26	59	252	261	230	828
Total	0	26	83	360	347	290	1 106

Les opérations en accession à la propriété livrées sur la période 2019-2024

ACCESSION	2019	2020	2021	2022	2023	2024	CUMUL 2019-2024
ACCESSION							
Logts livrés	0	0	24	108	86	60	**278**
Coût de revient à terminaison (K€)	0	0	4 679	19 510	20 424	10 800	**55 413**
Marge dégagée à terminaison (K€)	0	0	894	2 130	1 968	600	**5 592**

Les marges dégagées par les 278 logements vendus en accession à la propriété connaissent un impact positif à partir de 2021, conformément au planning des opérations immobilières.

OPERATIONS ACCESSION LIVREES 2020-2024			
Exercice	**Commune**	**Programme immobilier**	**Nb de Lgts**
2020		Pas de livraison	**0**
2021			**24**
	Aix-en-Provence	La Clef des Champs (Acc libre)	24
2022			**108**
	Aix-en-Provence	Antares (Acc sociale)	62
		Célony Avon (Acc libre)	46
2023			**86**
	Aix-en-Provence	Bertrand (Acc libre)	24
	Aix-en-Provence	Les Milles (Acc libre)	31
	Aix-en-Provence	Crisafi (Acc libre)	31
2024			**60**
	Aix-en-Provence	La Constance (Acc libre)	**60**
TOTAL			**278**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

V – Engagements 2020-2025 en matière de politique patrimoniale

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

Sur la période de la CUS, le Conseil d'Administration de la Sacogiva a décidé de recentrer sa programmation en logement neuf sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence.

L'analyse du SNE conforte cette stratégie dans la mesure où il apparait, au titre de l'année 2019, que le nombre de demandes de logement actives sur la commune d'Aix en Provence est conséquent. En effet, l'examen des données issues du SNE permet de constater qu'il existe en moyenne 9000 demandes actives de logement sur la commune d'Aix-en-Provence dont 5900 demandes qui positionnent la Commune d'Aix-en-Provence en 1er choix.

Par ailleurs, l'analyse de la demande locative sociale sur la commune d'Aix-en-Provence fait apparaître que 41% des demandeurs de logement conventionné ont entre 25 et 39 ans et que ces derniers sont majoritairement des personnes seules (46%) et des personnes seules avec personne à charge (26%).

Les typologies moyenne des logements demandés sont des logements de type II (38%) et des logements de type III (30%).

Ces constats nous amènent ainsi à orienter notre production de logements neufs en conséquence.

Concernant l'accès au logement, l'accompagnement des personnes en difficultés et la prévention des ruptures, la Sacogiva s'engage à travailler en collaboration avec la plateforme territoriale d'accompagnement du Pays d'Aix.

La plateforme s'inscrit dans l'esprit du Logement d'abord : elle est centrée sur l'accès direct au logement et le maintien dans le logement, avec un accompagnement pluridisciplinaire des personnes identifiées en mobilisant les moyens de droit commun existant.

En effet, le public visé relève du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) et du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

L'expérimentation se déroule à l'échelle du Conseil de territoire du Pays d'Aix, avec un démarrage sur la commune d'Aix-en-Provence et une extension progressive sur les autres communes du territoire.

Dans le cadre de ce dispositif, les bailleurs sociaux peuvent intervenir selon deux modalités :

- Soit le contingent réservataire propose au bailleur un demandeur labellisé « PFTA » et la candidature est positionnée en rang n°1 ;
- Soit le bailleur a une démarche proactive suite au recensement des besoins en logement identifiés par la plateforme. Dans cette hypothèse, le bailleur contacte le référent du demandeur pour examiner les besoins et formaliser une proposition de logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Depuis la création de la plateforme, 14 ménages ont été identifiés par le dispositif et 6 ont déjà pu être relogés. La Sacogiva participe à ce dispositif et attribuera, au titre de l'année 2020, 1 logement labellisé « PFTA ».

Par ailleurs, afin de répondre au PDALHPD, la Sacogiva a mis à disposition des logements afin que puisse être créée une pension de famille. La création de la pension de famille « Soleil » a été agréée par la DRDJSCS PACA en juin 2018 avec une ouverture en 2019. La Sacogiva a mis à disposition 5 logements ainsi que les parties communes nécessaires au fonctionnement de la pension de famille situés dans le centre-ancien d'Aix-en-Provence.

2) Engagements sur la politique patrimoniale

2.1) Engagements en matière de production nouvelle

Orientations et programmes d'action

Sur la période de la CUS, la Sacogiva recentre sa programmation en logement neuf sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence avec une programmation totale sur la durée de la CUS de 712 logements soit 119 logements par an.

L'analyse de la demande locative sociale sur la commune d'Aix-en-Provence fait apparaitre que 41% des demandeurs de logement conventionné ont entre 25 et 39 ans et que ces derniers sont majoritairement des personnes seules (46%) et des personnes seules avec personne à charge (26%).
Les typologies moyennes des logements demandés sont des logements de type 2 (38%) et des logements de type 3 (30%).

L'analyse de cette demande oriente notre programmation sur les 6 prochaines années sur les hypothèses suivantes :

- Logement de type II 30%
- Logement de type III 45%
- Logement de type IV 20%
- Logement de type V 5%.

Par ailleurs, l'analyse de la situation socio-économique des emménagés récents sur le territoire d'intervention, plus jeunes que l'ensemble des locataires en place, disposent d'un niveau de vie inférieur lié à une situation professionnelle moins stable (début de parcours professionnel ou parfois en rupture de parcours). Ainsi, si 55 % des ménages logés dans le parc social sont éligibles à un PLAI, c'est le cas de 64 % des emménagés récents.

C'est surtout la part des ménages ayant les ressources les plus faibles qui est plus importante chez les emménagés récents (+ 9 points pour les ménages aux ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS) témoignant ainsi de l'accentuation de la fragilité économique des occupants du parc social.

Sur la commune d'Aix-en-Provence, les ménages à très faibles revenus (< 40 % des plafonds) sont plus représentés parmi les emménagés récents (+12 points et + 7 points).

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Pour répondre aux besoins des habitants, la programmation des opérations neuves s'effectue selon la répartition suivante :

Logements financés en PLAI : 40%
Logements financés en PLUS : 40%
Logements financés en PLS : 20%.

Il convient de préciser que le taux de logement financés en PLS correspond à la part correspondant à l'acquisition en VEFA de logements auprès de promoteurs privés dans le cadre d'opérations mixtes.

Par ailleurs, la programmation intègre la problématique du vieillissement de la population. En effet, un fort ancrage résidentiel des occupants du parc social renforce la tension exercée sur ce parc. Le Pays d'Aix se caractérise par une forte stabilité des locataires du parc social et un faible turn-over. La moyenne d'occupation des logements sociaux du Pays d'Aix est de 13 ans.

En effet, 16 % des ménages sont locataires du même logement depuis au moins 25 ans à Aix-en-Provence.

Le parc social, qui auparavant constituait un parc de début de parcours résidentiel, a ainsi évolué vers un parc d'occupation plus définitive d'où la présence importante de ménages âgés en son sein. En retour, le vieillissement de la population impacte directement la mobilité des ménages car les personnes âgées sont moins enclines à changer de logement.
Le fort ancrage résidentiel des occupants du parc social a des conséquences importantes puisqu'il concourt à limiter le nombre de logements libérés et donc à réduire la possibilité pour les ménages extérieurs d'y accéder.

Ce constat amène à inclure dans la programmation des logements neufs dédiés aux personnes âgées autonomes ou par le biais d'une intervention au sein de dispositif d'habitat intergénérationnel solidaire comprenant des logements locatifs sociaux.

Afin de permettre la libération des logements sous-occupés en raison du vieillissement des locataires et ainsi fluidifier l'accès au logement social, la production de logement intègre cette dimension avec un niveau d'adaptation des logements qui n'est pas stigmatisant pour les locataires et des espaces communs polyvalents, confortables et rassurants.

Ainsi, il a été décidé de répondre à un appel à projets lancé par le Conseil Départemental pour la création de 300 places en Résidence Autonomie.

Ainsi, notre programmation nouvelle intègre la création de 72 logements (22 T1 et 50 T2) dont 66 destinés à des personnes âgées autonomes et 12 places réservées à des personnes handicapées autonomes pour personnes âgées autonomes. Cette opération sera livrée en 2022.

L'implantation historique au sein de la Zac de la Bredasque a conduit la Sacogiva à s'investir pour la réalisation d'un projet d'intérêt général structurant. Dans le prolongement du projet de construction d'une résidence autonomie pour personnes âgées, le Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition d'une parcelle de terrain adjacente afin de construire une résidence pour adultes autistes.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Ce projet d'habitat inclusif « Les demeures d'Asper » comprendra :

- 10 logements T1 bis avec terrasse et jardin, tous de plain-pied,
- un espace commun polyvalent, confortable et accueillant,
- deux bureaux administratifs, un local entretien et des sanitaires,
- un stationnement aérien et semi-enterré pour les résidents, le personnel et les visiteurs.

Ces deux résidences seront gérées par l'Association Sud Génération.

Réserves émises

Les opérations programmées sur la période de la CUS réalisées en maîtrise d'ouvrage directe, soit 455 logements, sont sécurisées car la Sacogiva est titrée sur l'ensemble des terrains.

Des décalages de planning pourront éventuellement intervenir lors de l'instruction des permis de construire ou en cas de recours contentieux (ex : décalage de 4 ans pour une opération de construction de 62 logements en accession sociale à la propriété suite à un recours diligenté par un riverain).

Les opérations acquises en VEFA jusqu'à l'échéance 2023, soit 315 logements, sont également sécurisées car soit les contrats de réservation ont été signés avec les promoteurs, soit selon l'avancement de la maîtrise foncière par les promoteurs, le Conseil d'Administration a délibéré pour autoriser l'acquisition des logements locatifs sociaux.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Logements financés (PP-1) et livrés (PP-1bis) en 2020-2022		
Engagements CUS 2	**PP-1**	**PP-1bis**
Nombre de LLS	404	337
- dont PLAI	83	95
- dont PLUS	196	101
- dont PLS	125	141
- dont part hors QPV	100%	100%
- dont part hors (N)PNRU	100%	100%

Tableau 11 : Engagements 2020-2022 d'agréments et de livraisons de LLS à l'échelle du Conseil de Territoire du Pays d'Aix de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Logements financés (PP-1) et livrés (PP-1bis) en 2023-2025		
Engagements CUS 2	**PP-1**	**PP-1bis**
Nombre de LLS	308	581
- dont PLAI	73	154
- dont PLUS	119	270
- dont PLS	116	99
- dont part hors QPV	100%	91%
- dont part hors (N)PNRU	100%	91%

Tableau 12 : Engagements 2022-2024 d'agréments et de livraisons de LLS à l'échelle du Conseil de Territoire du Pays d'Aix de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Sur cette période, pour les logements livrés, 55 logements seront financés en PLS liés au conventionnement de studios au sein de la copropriété dégradée « Les Facultés ». 58 logements livrés (dont 55 au sein de la copropriété « Les Facultés ») ne seront pas conventionnés.

La programmation en logements neufs de la Sacogiva, sur la période concernée, ne s'oriente pas en faveur de la création de logements-foyers.

Logements foyers agréés (PP-LF-1) et mis en service (PP-LF-1bis) en 2020-2022		
Engagements CUS 2	**PP-1**	**PP-1bis**
Nombre de logements foyers	0	0
- dont part hors QPV	0%	0%
- dont part hors (N)PNRU	0%	0%

Tableau 13 : Engagements 2020-2022 d'agréments et de livraisons de LLS à l'échelle du Conseil de Territoire du Pays d'Aix de la métropole Aix-Marseille-Provence

Logements foyers agréés (PP-LF-1) et mis en service (PP-LF-1bis) en 2023-2025		
Engagements CUS 2	**PP-1**	**PP-1bis**
Nombre de logements foyers	0	0
- dont part hors QPV	0%	0%
- dont part hors (N)PNRU	0%	0%

Tableau 14 : Engagements 2022-2024 d'agréments de LLS à l'échelle du département des Bouches-du-Rhône

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

2.2) Engagements en matière de rénovations énergétiques

A l'instar des résultats de l'étude menée par la Fédération des EPL sur le classement énergétique des logements gérés par les Sem immobilières, il ressort que le patrimoine de la Sacogiva ne présente aucun logement avec une étiquette énergétique F ou G.

L'objectif de cette étude est de faire un état des lieux du classement énergétique des logements gérés par les Sem immobilières adhérentes et d'en sortir des grandes tendances. L'étude porte sur 88 Sem. Ces 88 Sem gèrent 305 335 logements en 2018.

Les données présentées résultent des déclarations faites par les Sem immobilières sur la plateforme harmonia (2018). La compilation des informations renseignées et le traitement statistique de ces informations nous permettent de faire un état des lieux du classement énergétique des logements gérés.

De manière générale il en ressort le classement énergétique suivant :

- Catégorie A : 15,87 % (soit 48 464 logts) des logements ;
- Catégorie B : 10,55 % (soit 32 205 logts) des logements ;
- Catégorie C : 29,30 % (soit 89 462 logts) des logements ;
- Catégorie D : 28,81 % (soit 87 969 logts) des logements ;
- Catégorie E : 9,89 % (soit 30 189 logts) des logements ;
- Catégorie F : 2,13 % (soit 6 506 logts) des logements ;
- Catégorie G : 3,45 % (soit 10 540 logts) des logements.

Ainsi, 84 % des 305 335 logements sur lesquels portent l'étude, se situent dans les catégories énergétiques A, B, C, et D (au-dessus de la moyenne du secteur). 10 % des logements se situent dans la classe E (dans la moyenne du secteur). Seulement 6 % des logements se situent dans les catégories F et G (en dessous de la moyenne du secteur).

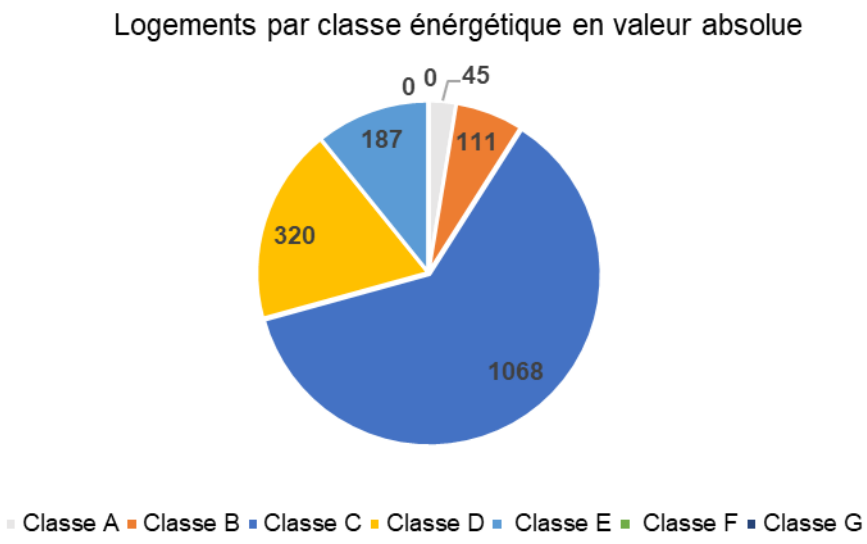
Comme évoqué précédemment, le patrimoine de la SACOGIVA ne comprend pas de logements sociaux classés F et G.

89.15% des 1731 logements conventionnés du parc au 31 décembre 2019 (soit 1544 logts), se situent dans les catégories énergétiques A, B, C, et D.

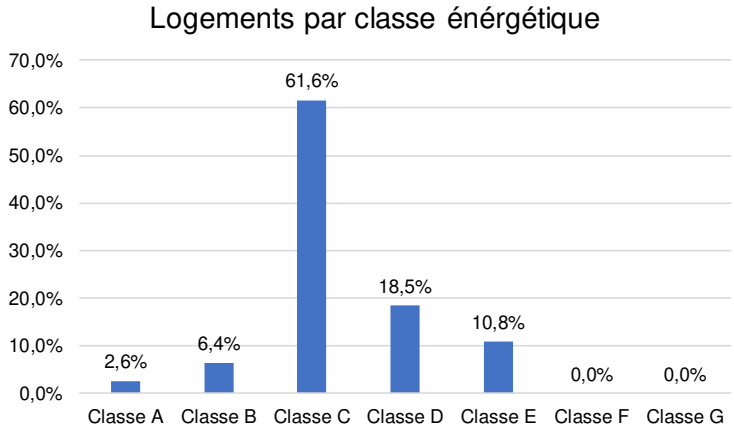
10.85%, soit 187 logts sur 1731, se situent dans la catégorie E. Ces logements ne sont pas situés en QPV.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Logements par classe énergétique en valeur absolue



Logements par classe énergétique en %



Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

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

Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements																									
Département	Références :	Prévisions en nombre, cumulés à 3 et 6 ans						Répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques, lors de l'année n-1							Prévision de la totalité du parc de la répartition par étiquettes énergétiques, année n+5											
	Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5	A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G				
13- Bouches-du-Rhône	0	0	0	0	0	0	0	45	111	1068	320	184	0	0	757	111	1068	345	159	0	0				
84-Vaucluse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3	0	0				

Parmi les quatre ensembles immobiliers classés E, la résidence « L'Etoile » (25 logts) et la résidence pour étudiants « Paul CEZANNE » (139 logts) pourraient faire l'objet de travaux d'amélioration visant à réduire les consommations d'énergie.

Ensemble immobilier « L'Etoile » : Etiquette E - 278 KWhep/m2.an ==> D - 227 KWhep/m2.an

Le chauffage est constitué de pompes à chaleur eau/air installées dans les parties privatives, raccordées sur une boucle d'eau commune, circulant dans l'ensemble du bâtiment.

A l'origine, la boucle d'eau devait fonctionner en géothermie sur nappe phréatique.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Ce système particulièrement vertueux en termes de rendement, n'a jamais pu fonctionner à la livraison, à cause de l'absence d'eau de nappe. Une action en justice a été diligentée à l'encontre des intervenants à l'opération de construction.

Désormais, la boucle d'eau commune est maintenue entre 18°C et 40°C à l'aide d'une chaudière électrique collective.

Le remplacement de la chaudière électrique collective, par une pompe à chaleur ou une chaudière gaz à condensation et le remplacement des pacs individuelles par des ventilo-convecteurs, constituerait une solution permettant de gagner une étiquette énergétique.

Ensemble immobilier « Paul Cézanne » : Etiquette E - 316 KWhep/m2.an ==> E - 252 KWhep/m2.an

Cette résidence accueille des étudiants, elle est actuellement gérée par Adoma.

Les studios sont équipés de convecteurs électriques pour le chauffage et de chauffe-eau électriques pour l'eau chaude sanitaire.
L'isolation des murs par l'extérieur, avec retours d'isolant au niveau des tableaux de baies, permettrait de réduire les consommations d'énergie sans gagner d'étiquette.

2.3) Engagements en matière de réhabilitations

Eu égard à l'âge du patrimoine, la Sacogiva privilégie une politique d'amélioration continue de son parc locatif.

Par ailleurs, la Sacogiva ne recourt pas à des emprunts pour le financement des travaux de réhabilitation.

Sur la période de la CUS, la Sacogiva va procéder à des travaux de réhabilitation (gros entretien) de 739 logements conventionnés répartis sur 7 ensembles immobiliers.

Les ensembles immobiliers concernés sont les suivants :

- Résidence « Le Forbin » (45 logements – Aix-en-Provence Centre-ville)

Les travaux concernent les postes suivants : réfection façades, remplacement jalousies PVC, remplacement chauffage, aménagements entrées immeubles, peinture cages d'escalier, travaux d'accessibilité.
L'enveloppe financière dédiée s'élève à 270 000 € TTC.

- Résidence « Le Bois de l'Aune » (123 logements – Aix-en-Provence Ouest QPV)

Les travaux concernent les postes suivants : réfection façades, peinture cages d'escalier et remplacement chauffage.

L'enveloppe financière dédiée s'élève à 766 700 € TTC.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

- Résidence « La Victorine » (76 logements – Aix-en-Provence Ouest)

Les travaux concernent les postes suivants : réfection abords de la Résidence, remplacement jalousies PVC, peinture cages d'escalier.

L'enveloppe financière dédiée s'élève à 183 700 € TTC.

- Résidence « La Verdière » (204 logements – Résidence pour étudiants – Commune d'Aix-en-Provence)

Les travaux concernent les postes suivants : réfection façades, peinture des garde-corps et remplacement des stores bannes.

L'enveloppe financière dédiée s'élève à 156 000 € TTC.

- Résidence « Saint Jean de Luynes » (94 logements – Aix-en-Provence Sud)

Les travaux concernent les postes suivants : réfection enrobés parkings, remplacement jalousies PVC, peintures cage d'escalier et remplacement des portes d'accès.

L'enveloppe financière dédiée s'élève à 425 600 € TTC.

- Résidence « Le Parc Granet » (109 logements – Aix-en-Provence Ouest)

Les travaux concernent les postes suivants : remplacement volets PVC, réfection cheminements, peinture des cages d'escalier et travaux d'accessibilité.

L'enveloppe financière dédiée s'élève à 343 000 € TTC.

- Résidence « Le Pérouse » (87 logements – Aix-en-Provence Centre-ville)

Les travaux concernent les postes suivants : peinture porches d'entrées, remplacement volets PVC, peinture cages d'escalier, remplacement ascenseur et travaux d'accessibilité parkings.

L'enveloppe financière dédiée s'élève à 318 000 € TTC.

Au-delà de ces réhabilitations qui pourraient être plus spécifiquement éligibles à un prêt de la CDC, la Sacogiva privilégie une politique de travaux d'amélioration continue de son parc locatif.

La campagne de travaux comprendra trois axes majeurs :

- une action massive de nettoyage des façades de nos groupes immobiliers ;
- la multiplication des opérations « coup-de point », qui visent par des interventions ciblées, faisant appel à plusieurs de nos fournisseurs, à une réparation globale de l'ensemble des désagréments qui semblent mineurs mais qui contribuent à la bonne perception du patrimoine (caches d'interrupteurs manquants, grooms de porte déboités, arrêtes de mur écorchées, plaintes en parties communes descellées,…) ;

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

- un accompagnement du vieillissement de nos locataires par un remplacement des baignoires par des douches pour permettre un maintien dans le logement en autonomie.

Ainsi, sur la période de la CUS et conformément aux prévisions du Plan moyen terme, la Sacogiva investira les montants suivants pour l'entretien de son parc locatif :

	Patrimoine conventionné		Patrimoine libre	
	Montant total	Montant par logement	Montant total	Montant par logement
2020	1 600 000 €	924 €	1 800 000 €	2 090 €
2021	1 200 000 €	693 €	2 900 000 €	3 368 €
2022	1 600 000 €	924 €	2 600 000 €	2 600 €
2023	1 200 000 €	693 €	750 839 €	872 €
2024	1 100 000 €	635 €	909 780 €	1 056 €
2025	1 300 000 €	751 €	574 000 €	666 €

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.

DPT	EPCI	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Nbre total de logts dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Lgts construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13-Bouches-du-Rhône	Métropole Aix-Marseille Provence	2589	739	139	221	147	128	52	52
84-Vaucluse	Métropole Aix-Marseille Provence	3	0	0	0	0	0	0	0

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

2.4) Ventes

Etat des lieux

L'activité de vente du patrimoine social n'a pas été encouragée par la nécessité de garantir l'équilibre financier et le développement de la structure. En effet, depuis sa création, la société n'a pas souhaité procéder à la vente d'un programme immobilier conventionné.

La commercialisation du patrimoine libre a été un levier utilisé pour dégager de la trésorerie, depuis les années 80 par la vente de logements aux locataires occupants et à leurs ayants-droits, puis plus récemment, par la construction de programmes mixtes en accession à la propriété.

Concernant la cession d'actifs, trois ensembles immobiliers non conventionnés sont concernés par cette politique de vente.
En moyenne, 2 logements sont cédés chaque année, depuis leur mise en commercialisation.

Par ailleurs, un programme immobilier de 62 logements en accession sociale à la propriété est en cours de construction. La livraison de ces logements était initialement prévue en 2016 mais un recours sur le permis de construire a décalé cette dernière. Celle-ci est désormais prévue pour le 3ème trimestre 2022.

Au-delà des opérations en mixité favorisant l'accession à la propriété et la construction de 62 logements en accession sociale à la propriété, il apparaissait difficile, jusqu'à lors, eu égard aux tensions existantes sur le coût et la raréfaction du foncier, de reconstituer une offre locative dans la mesure où le patrimoine de la société est majoritairement situé sur la commune d'Aix-en-Provence.

Toutefois, l'augmentation de sollicitations de la part de promoteurs privés pour l'acquisition en VEFA de logements locatifs sociaux depuis deux ans incite à reconsidérer la politique de vente afin de satisfaire aux besoins en logements des habitants.

Orientations pour la période 2020 à 2025

Afin de répondre à l'objectif gouvernemental de vente du patrimoine et d'intensifier le développement de la société, la Sacogiva entend encourager le parcours résidentiel des locataires.

La programmation de nouvelles opérations tend à se déployer principalement sur la commune d'Aix-en-Provence et sur l'ouest du département des Bouches-du-Rhône, territoires sur lesquels la pression sur le coût d'acquisition du foncier est forte.

L'intensification du développement nécessite des ressources en fonds propres plus significatives. A cet effet, il a été mené une réflexion sur la vente, au profit des locataires, des logements conventionnés.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

D'une part, une analyse des données issues de l'enquête d'occupation sociale a été menée afin de cibler les profils des occupants, tant sur leurs potentielles capacités financières que sur leurs profils pour évaluer si un projet d'acquisition de leur résidence principale pourrait les intéresser (niveau de ressources, ancienneté d'occupation, âge et composition familiale, stabilité de l'emploi et proportion des aides au logement).

Ces données ont été combinées avec l'ancienneté du patrimoine, le niveau d'entretien des immeubles et des prévisions en matière de travaux planifiés dans le cadre du PMT.

Ainsi, après analyse de l'occupation des logements, une étude a été menée sur les ensembles immobiliers ciblés en prenant en considération les paramètres suivants :

- Le nombre de logements,
- La date de livraison du programme,
- La date de programmation des travaux au titre du P.M.T.,
- Le niveau du loyer et des charges locatives,
- Le taux moyen annuel de rotation,
- La taux moyen annuel de vacance,
- La rentabilité locative du programme immobilier.

Il est ressorti de cette analyse que les groupes récents, financés en PLS, pourraient être proposés à la vente au profit des locataires.

Toutefois, il convient de préciser que ces prévisions ne valent pas plan de mise en vente au sens de l'article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation, et par conséquent autorisation de vente. Il s'agit d'une projection qui permettrait de disposer de fonds propres pouvant être nécessaires eu égard au niveau soutenu de la production de logements neufs envisagée sur la période étudiée.

Les communes concernées par la vente de logements situés sur leurs territoires et les collectivités qui ont apporté leur garantie au financement des opérations considérées n'ont pas encore été consultées.

La Sacogiva envisage de céder plusieurs logements financés en PLS au sein des résidences identifiées ci-après. Toutefois, ces aliénations feront l'objet d'une demande, au fil de l'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Ainsi, les groupes immobiliers ciblés sont les suivants :

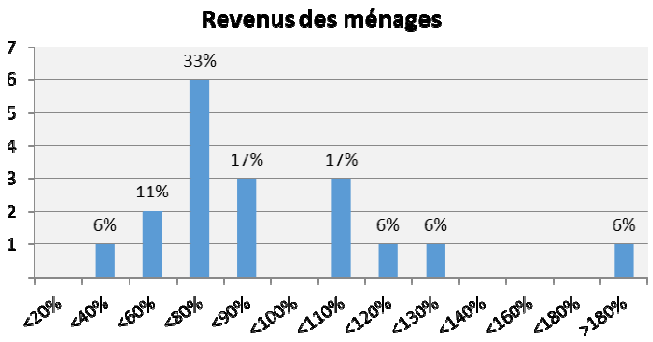
→ **« L'Amadeus » (20 logements PLS) - Commune d'Aix-en-Provence**

Cet ensemble collectif est situé au sein d'un ensemble immobilier mixte de 64 logements, dont 20 logements financés en PLS et 44 logements financés en PLUS. Un bâtiment est dédié aux logements PLS, ce qui permettrait de faciliter la gestion de l'immeuble en copropriété.
Cet ensemble immobilier a été livré en 2002.
Le taux moyen annuel de vacance s'élève à 0.8%.
Le taux moyen annuel de rotation s'élève à 3%.

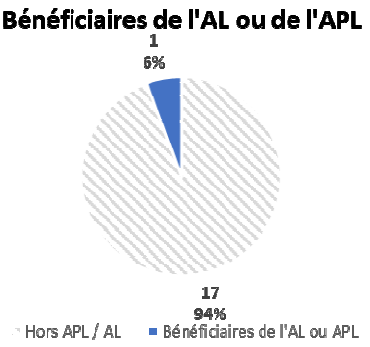
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Indicateurs financiers

Revenus des ménages par rapport aux plafonds PLUS

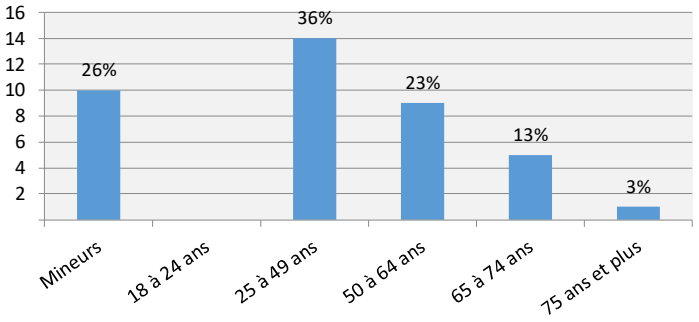


Bénéficiaires d'aides au logement

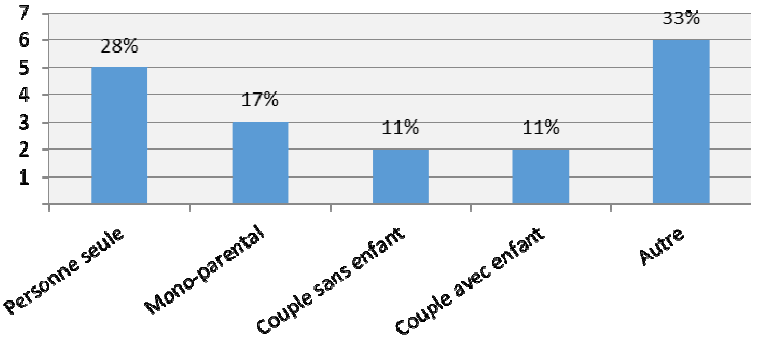


Profil des occupants

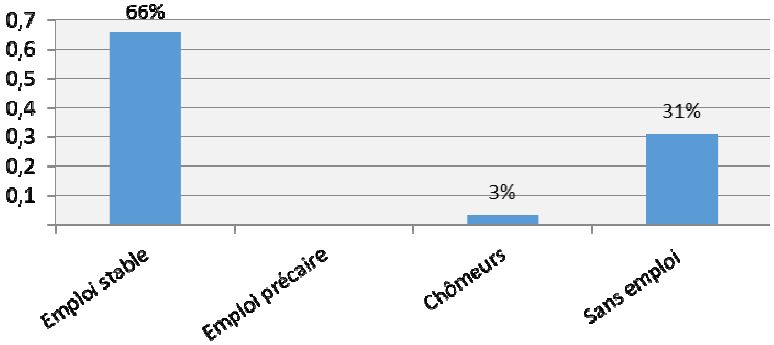
Âge des occupants



Composition familiale



Statut de l'emploi

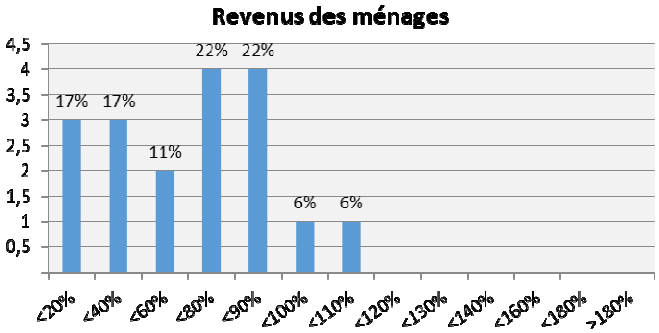


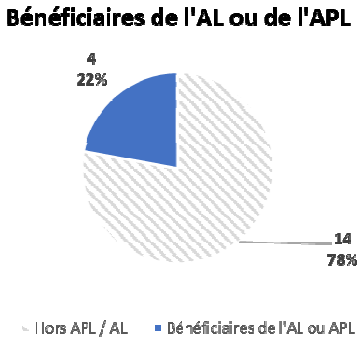
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

→ **« Les terrasses de la Duranne » (20 logements PLS) - Commune d'Aix-en-Provence**

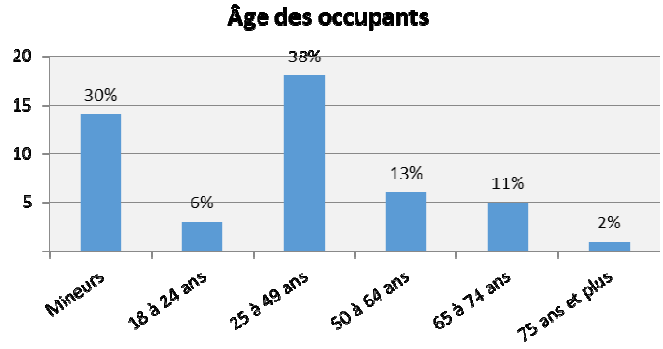
Cet ensemble immobilier est exclusivement composé de logements financés en PLS, permettant une transition vers la gestion en copropriété plus aisé.
Le programme immobilier a été livré en 2003.
Le taux moyen annuel de vacance s'élève à 6%.
Le taux moyen annuel de rotation s'élève à 5%.

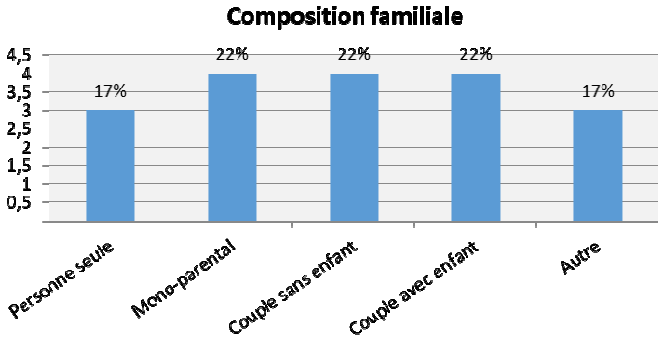
Indicateurs financiers

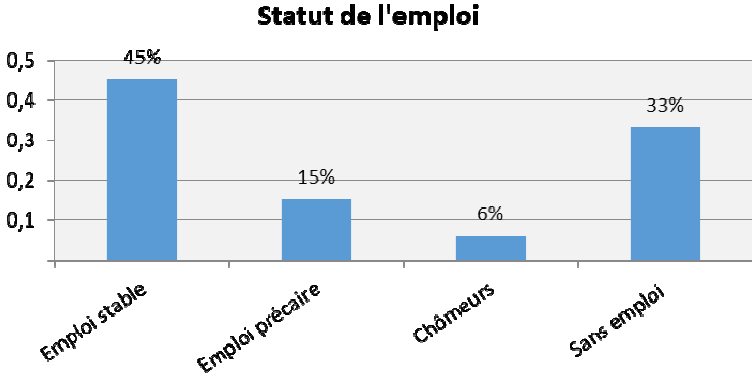




Profil des occupants





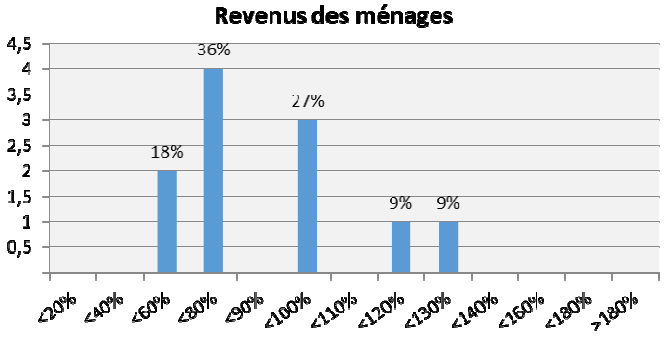


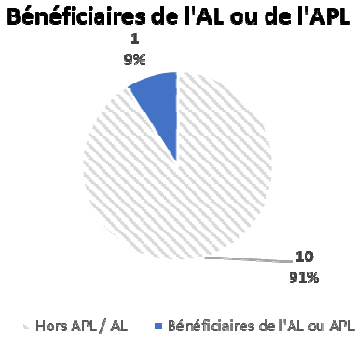
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

→ **« La Thumine » (11 villas PLS) – Commune d'Aix-en-Provence**

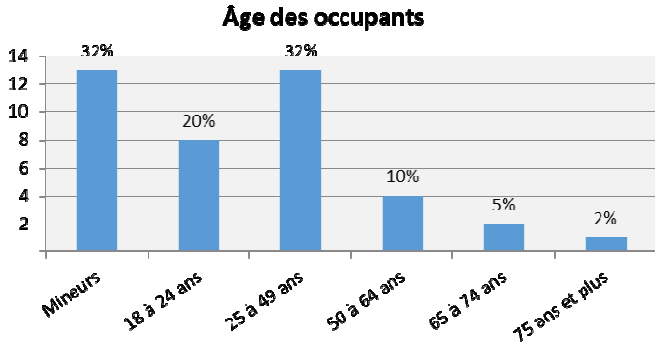
Au sein de ce programme mixte composé de 115 logements, 11 villas individuelles ont été financées en PLS. La localisation de ces logements individuels facilite la mise en gestion en copropriété.
Cet ensemble immobilier a été livré en 2006.
Le taux moyen annuel de vacance s'élève à 0%.
Le taux moyen annuel de rotation s'élève à 0%.

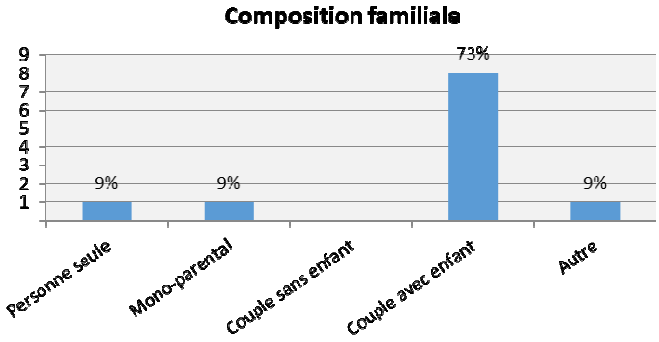
Indicateurs financiers

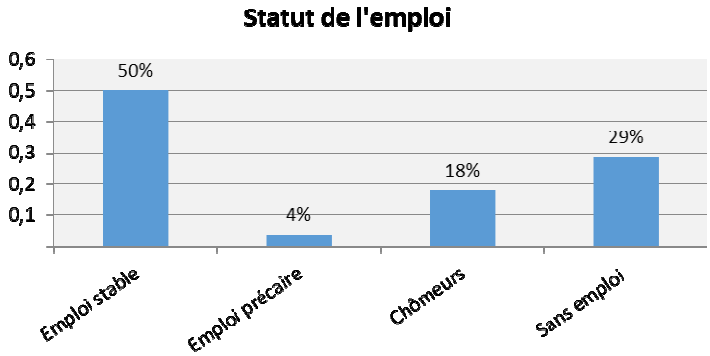




Profil des occupants





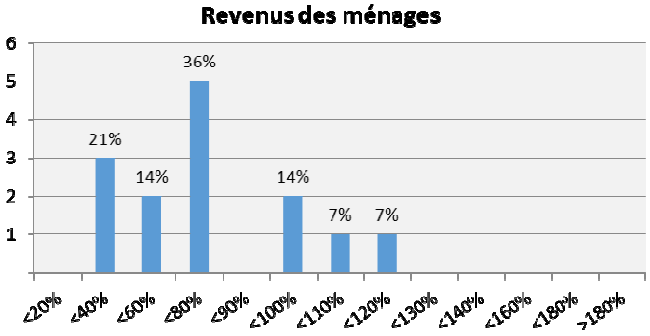


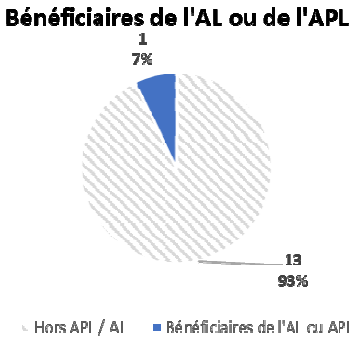
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

→ **« Locqui » (16 logements PLS) – Commune d'Aix-en-Provence**

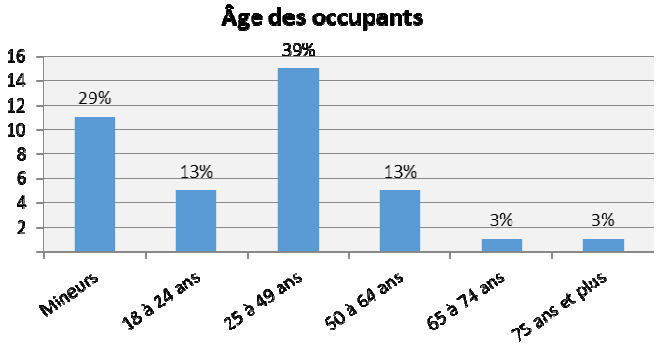
Cet ensemble immobilier, livré en 2007, se compose exclusivement de 16 logements financés en PLS.
Le taux moyen annuel de vacance s'élève à 0%.
Le taux moyen annuel de rotation s'élève à 0%.
Le programme a été livré conjointement à une opération d'accession à la propriété pour les locataires Sacogiva a nécessité la création d'une ASL ce qui pourra faciliter la mise en vente et la mise en gestion en copropriété.

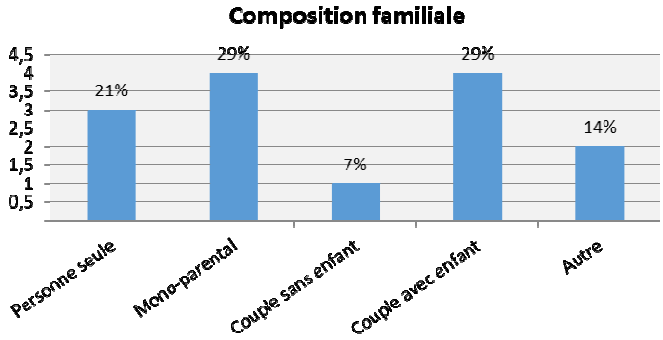
Indicateurs financiers

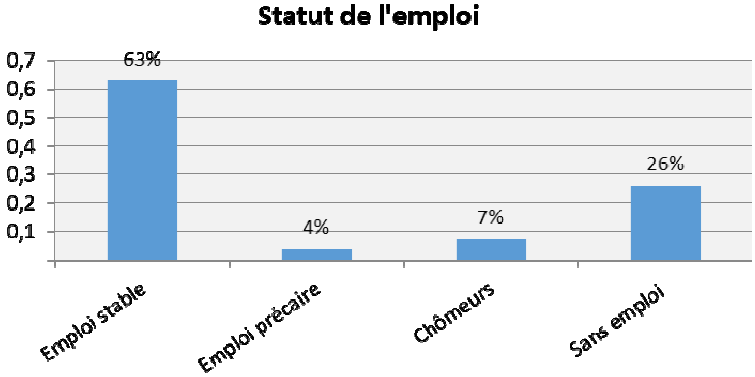




Profil des occupants







Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

→ **« Closerie des Cépages »** (4 logements) – Commune de Trets
Les logements se situent au sein d'une copropriété privée. Les locataires sont familiarisés avec le fonctionnement d'une copropriété. La Sacogiva a fait l'acquisition, en 2009, de 4 logements dans le cadre d'une opération en VEFA. Le taux de vacance et de rotation au sein de cet ensemble immobilier sont quasiment nuls.

En revanche, il n'est pas possible d'exploiter les données de l'enquête OPS eu égard au nombre de logements. En effet, la préservation de l'anonymat des données respecte les préconisations de la CNIL quant au seuil minimal de 11 entités statistiques.

Accompagnement des acquéreurs et sécurisation de la politique de vente

La sélection des programmes immobiliers proposés à la vente aux locataires ne dispense pas d'une analyse plus fine du profil des accédants potentiels et de l'adéquation du produit proposé aux possibilités de l'acquéreur avant l'acte d'acquisition.

Il sera ainsi nécessaire :

- D'évaluer les conditions et le contexte dans lequel le ménage peut accéder à la propriété, à travers l'analyse de la situation financière et sociale de l'accédant. A l'issue de cette évaluation, il pourra être recommandé d'inciter le ménage à ne pas accéder à la propriété tant que les conditions nécessaires ne sont pas réunies.

- D'assurer un effort de communication et d'information sur les coûts complémentaires liés au passage du statut de locataire à celui de propriétaire.

- Présenter le coût global et réel du bien proposé à la vente.

Au-delà de cet accompagnement préalable, la mise en œuvre de cette politique de vente sera sécurisée par l'insertion dans les actes de vente des clauses réglementaires relatives au rachat pour une période de dix années ainsi qu'une garantie de relogement.

Par la garantie de rachat, la Sacogiva s'engage à racheter le logement à un prix minimum garanti dans l'hypothèse où l'accédant se trouverait en difficulté au cours des dix années suivant son acquisition.

Par ailleurs, la garantie de relogement assure au ménage accédant de bénéficier, sous certaines conditions, d'une offre de relogement dans le parc locatif de la Sacogiva.

L'objectif visé est d'assurer, en cas d'échec de la phase d'accession à la propriété, un relogement du ménage dans des conditions satisfaisantes en termes de qualité de logement et de niveau de loyer.

Cette garantie de relogement pourra prendre diverses formes :

- une garantie avec maintien dans les lieux de l'accédant ;
- une garantie sans maintien dans les lieux, avec une offre de relogement dans un autre logement du patrimoine locatif.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

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

6.1) Analyse des axes d'amélioration du service rendu

La dernière enquête de satisfaction triennale a été réalisée au cours du deuxième trimestre de l'année 2017. Les résultats ont été présentés et actés par le Conseil d'Administration dans le cadre du rapport de gestion de l'exercice considéré.

Le taux de participation s'est élevé à 76%.

Concernant la méthodologie suivie, l'élaboration du plan d'échantillonnage représentatif de la diversité du parc locatif a reposé sur la méthode des quotas et a été construite sur les caractéristiques suivantes :

1/ La qualité de Quartier Prioritaire de la politique de la Ville ou non (QPV / Hors QPV)

2/ Le type d'habitat (Collectif ou Villa)

3/ Le secteur géographique : Aix-en-Provence, les communes rattachées à Aix (Les Milles, Luynes, Puyricard), les autres communes de l'agglomération (Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rognes, Trets).

Les thématiques suivantes ont été abordées :

- la qualité de vie dans votre quartier (tranquillité, ambiance générale, niveau d'équipements et de services),
- la qualité de vie dans le lieu d'habitation (tranquilité, sécurité, relations avec le voisinage…)
- les aménagements extérieurs de la résidence (espaces verts, clôture, cheminement, voirie, parking…)
- l'emménagement (conditions d'entrée dans le logement, informations, interlocuteur…),
- la propreté des parties communes (halls, escaliers, locaux poubelles…)
- le fonctionnement des parties communes (équipements, éclairage, accès, ascenseur…)
- le logement (sécurité, surface, éclairage, matériaux, isolation, chauffage, rapport qualité/prix…)
- les services et relations avec le bailleur (présence gardien, contact avec l'agent de proximité/bailleur…)
- information et communication (affichage, clarté des documents transmis, communication globale…)
- les réclamations techniques (délais d'intervention, résultat des interventions logement/parties communes…)
- les réclamations autres que techniques (gestion globale des autres réclamations et troubles de voisinage…).

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Cette enquête a permis de connaître la satisfaction de nos locataires et d'identifier les actions à mener pour améliorer nos actions.

Avec 81.4% de locataires satisfaits de leur bailleur, la Sacogiva propose un service apprécié.

Cinq critères, importants pour la satisfaction globale des locataires, sont en phase avec le niveau de performance attendu. Les points forts de notre action auprès des locataires sont les suivants :

- Les conditions d'entrée dans le nouveau logement (91.7% satisfaits)

Les nouveaux locataires jugent les conditions d'entrée dans le logement très satisfaisantes, tout comme les relations avec les interlocuteurs rencontrés à cette occasion.

- L'agent de proximité ou le gardien (84.6% satisfaits)

D'après les résultats de l'enquête, la Sacogiva a instauré une relation avec ses locataires, appréciée tant avec les agents de proximité ou gardiens tant pour l'accueil physique que téléphonique. Ces résultats nous incitent à maintenir une présence physique sur nos ensembles immobiliers.

- La satisfaction globale du logement (84.6% satisfaits)

Les locataires sont majoritairement satisfaits de leur logement en général et notamment, concernant sa clarté et sa répartition des surfaces. Concernant le chauffage, la satisfaction est très dépendante du mode de chauffage : les logements bénéficiant du chauffage urbain ou d'un chauffage individuel en gaz en sont globalement satisfaits, alors que les avis sont très partagés sur les autres modes de chauffage.

- L'accueil reçu lors des contacts avec le bailleur (84.3% satisfaits)

- L'information et la communication (83% satisfaits).

La communication et plus précisément l'information auprès des locataires sont appréciées. L'affichage dans les halls d'immeubles semble être un support très apprécié. L'enquête souligne tout de même la bonne pénétration d'internet chez les locataires puisque 85% disposent d'une connexion internet.

L'enquête a mis en exergue des axes d'amélioration des actions menées auprès des locataires.

- Les locataires âgés de moins de 40 ans soulignent les difficultés à contacter le bailleur. Cette donnée est révélatrice de l'utilisation généralisée d'internet par les plus jeunes générations et nous encourage ainsi à développer la digitalisation au sein de notre structure.

- Le traitement des troubles de voisinage (36 % satisfaits),

- Le traitement des réclamations techniques doit également être amélioré selon les résultats de l'enquête (40% satisfaits),

- La qualité des interventions dans le logement (52% satisfaits),

- Le rapport qualité-prix (63% satisfaits),

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

- Le chauffage (72% satisfaits)
- L'information reçue par les locataires lors de la réalisation de travaux dans les logements ou les parties communes est perfectible (74% satisfaits).

Les résultats de cette enquête ont été la base d'une réflexion organisationnelle pour la Direction de l'exploitation avec la création d'un service dédié à la Relation Client, notamment pour améliorer la prise en compte et la résolution des réclamations des locataires.

Par ailleurs, et au-delà du dispositif triennal d'évaluation, une enquête de satisfaction est désormais proposée à tous les locataires entrants dans les trois mois qui suivent leur emménagement.

6.2) Dispositifs de certification ou de labellisation en matière de qualité de service

Le Service Opérations Nouvelles a, pendant de nombreuses années, était certifiée Iso 9001 qui est une norme de management par la qualité. Ce système de certification n'a pas été poursuivi car les bénéfices attendus pour les locataires n'étaient pas corrélés au niveau d'investissement financier et au temps consacré par les collaborateurs pour le reporting à effectuer.

Dans le cadre de la Société de Coordination, la Sacogiva travaillera à la mise en place d'un référentiel qualité pour la satisfaction des locataires. Comme le projet d'entreprise le précise, cela pourrait aboutir à une démarche de certification mutualisée.

Cependant, les perspectives d'engagements sociaux et environnementaux de l'ensemble des membres de HACT France tendent davantage vers une certification RSE, intégrant de fait les locataires comme parties prenantes de la stratégie d'entreprise.

6.3) Plan d'actions pour améliorer la qualité du service rendu

Afin d'améliorer la satisfaction des locataires et l'efficience de la gestion des réclamations techniques et locatives, une réorganisation de la Direction de l'exploitation est intervenue durant l'année 2019.

A cet effet, les ressources ont été redéployées pour améliorer la prise en considération des attentes des locataires.
Une antenne, située en pied-d'immeuble du Bois de l'Aune dans le quartier du Jas de Bouffan (QPV) est entièrement dédiée à la réception des locataires, tant physique que téléphonique et à la prise en compte de leurs demandes locatives et techniques.
Une équipe composée de 5 personnes est dédiée aux relations avec les locataires.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Leurs objectifs sont de s'assurer de la satisfaction des locataires, du maintien de l'attractivité du patrimoine et de la pérennité du bâti, depuis la désignation des locataires jusqu'à leur départ.

Une équipe s'assure en back-office de l'efficience de la gestion locative, en maitrisant le suivi administratif des dossiers locataires. Cette équipe traite les demandes administratives liées à la vie du bail, optimise les périodes de rotation en vue de réduire la vacance des logements et s'assure de la détection des difficultés financières rencontrées par les locataires pour proposer des solutions amiables destinées à pérenniser le maintien dans le logement.

Ces deux équipes travaillent en étroit lien pour gagner en efficacité dans la réponse apportée aux attentes des habitants et de leur parcours résidentiel.

En moyenne, 350 dossiers de réclamations sont ouverts tous les mois par les locataires. La mise en place d'une organisation interne renouvelée s'est accompagnée d'outils permettant de mesurer, plus précisément, le délai de résolution des demandes formulées par les locataires.

Le maintien sur le patrimoine de Gardiens logés, contrairement au phénomène de remplacement par des responsables de secteur chez de nombreux autres OLS, permet une remontée d'informations fiable sur le patrimoine et son occupation. Interlocuteurs privilégiés des locataires, les 16 gardiens logés assurent aussi une représentation de la société sur d'autres programmes immobiliers en proximité.

Ils garantissent un quadrillage serré du patrimoine par la définition de secteurs géographiques cohérents. Leur présence quotidienne facilite l'accueil des entreprises et la communication avec les services administratifs. Ils sont le pendant d'une digitalisation renforcée, développée dans le cadre de la réorganisation mais qui dépasse le simple fonctionnement de la Sacogiva. Ils assurent un accès à l'information et aux services pour les locataires qui seraient exclus des outils numériques par leur absence de maitrise de ceux-ci (personnes illettrées, non francophones, sans accès matériel à internet par méconnaissance ou manque de moyens).

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

6.4) Amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Etat des lieux

Département	Sous-ensemble	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année 2019	
13 – Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	855	49%
84 - Vaucluse	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	0	0%

NB : *Le stock de logements accessibles ne comptabilise pas 70 villas individuelles qui sont accessibles mais qui sont, de fait exclues puisque toutes ces villas ne disposent pas de chambre au rez-de-chaussée.*

Dans ce stock sont inclus les logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite.

Ces logements résultent d'une part de travaux réalisés dans le cadre de financement spécifique qui ont permis de rendre accessibles des immeubles du parc ancien.
Les appartements bénéficient tous d'aménagement spécifique.

D'autre part, une partie résulte de la convention tripartite mise en place par notre société depuis l'année 2000 avec la Mairie d'Aix-en-Provence et le Conseil départemental puis depuis l'année 2018 avec l'Association Handitoit qui prévoit la réalisation d'au moins un logement adapté pour les personnes à mobilité réduite (PMR) sur nos opérations neuves aixoises en maîtrise d'ouvrage interne de plus de 20 logements.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Orientations stratégiques

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.									
Département	Sous-ensemble	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année N-1		Engagements annuels, en %					
				Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13 - Bouches-du-Rhône	Département	855	48%	52%	52%	56%	67%	76%	80%
84 - Vaucluse	Département	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Sur la période considérée, la Sacogiva va mettre en service 638 logements accessibles dont 78 logements adaptées pour les personnes à mobilité réduite.

La convention signée avec l'Association Handitoit Provence en janvier 2018 vise à favoriser l'accès des personnes handicapées aux nouveaux programmes de logement social sur le Pays d'Aix.

Cette démarche consiste à adapter dès la conception des programmes neufs, une série d'appartements accessibles et adaptés.

Les appartements seront adaptés pour les situations de handicap moteur entraînant la nécessité de modification de l'organisation du logement.

Le cas des personnes atteintes d'un autre handicap fait l'objet d'une attention particulière, en partenariat avec les référents techniques de l'Association Handitoit Provence dans le cadre des attributions des logements sociaux.

Dans le cadre de la convention, le représentant d'Handitoit Provence participe, en tant que conseil, au suivi des programmes d'habitat neufs de la Sacogiva, et, ceci, principalement dans le cadre de l'adaptation de ces projets pour les personnes handicapées. Il apporte aux services des Opérations Nouvelles de la Sacogiva, toute information nécessaire sur la connaissance des règles d'accessibilité.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Par ailleurs, le représentant d'Handitoit Provence fourni un cahier de préconisations répondant aux normes en vigueur et à leurs évolutions législatives éventuelles que la maîtrise d'ouvrage utilise pour la mise en œuvre des aménagements.

Par ailleurs, la construction d'une Résidence de 72 logements pour personnes âgées dépendantes permet de répondre à nos engagements dans la mesure où tous les appartements seront adaptés aux personnes à mobilité réduite.

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.									
Département	Sous-ensemble	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année N-1		Engagements annuels, en %					
				Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13 - Bouches-du-Rhône	Département	855	48%	52%	52%	56%	67%	76%	80%
84 - Vaucluse	Département	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Tableau 15 : engagements 2019-2024 en matière d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, à l'échelle du département

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

6.5) Maîtrise des loyers et des charges

Le Conseil d'Administration de la Sacogiva n'a pas souhaité s'emparer du dispositif expérimental prévu par la loi ELAN consistant en des baisses significatives des loyers (à des niveaux inférieurs ou égaux aux plafonds de loyers pris en compte pour le calcul de l'APL) en faveur des ménages nouveaux entrants dans le parc social dont les ressources sont inférieures à 80 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).

Toutefois, la localisation du parc locatif de la Sacogiva permet de répondre aux objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté qui impose qu'au moins 25 % des attributions de logements sociaux soient réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) au profit des demandeurs les plus modestes.
En effet, la Sacogiva répond à ces obligations et s'engage sur la période de la durée de la CUS à dépasser l'objectif plancher fixé par la réglementation pour répondre aux besoins en logements des demandeurs les plus modestes.

Par ailleurs, la diversité du patrimoine détenu, avec une part importante de logements non conventionnés, permet d'avoir une flexibilité sur le montant des loyers pratiqués. En effet, il est possible, selon le profil des ménages demandeurs, de moduler le tarif du loyer à la baisse afin de permettre à des familles d'accéder au logement. Les tarifs pratiqués permettent d'atteindre les seuils des loyers pratiqués au sein des groupes immobiliers conventionnés voire de se positionner en deçà des plafonds de loyers pour les nouveaux entrants.

Par ailleurs, sur le parc conventionné, en cas de mutation nécessitée par la situation sociale des occupants, il n'est pas fait application des tarifs à la relocation mais le montant du loyer est limité afin de permettre aux occupants de pouvoir se maintenir dans un logement.

Concernant la maîtrise du niveau des charges locatives, il s'agit d'une recherche permanente afin de ne pas faire supporter un risque supplémentaire d'impayés sur les populations les plus fragiles.

Une fois par an, la Sacogiva procède au calcul de régularisation de charges.

Les provisions pour charges sont ajustées en fonction du solde des régularisations de charges et de l'évolution des contrats en cours et à venir.

En complément, les travaux d'amélioration thermique ou électrique permettent de diminuer les factures des locataires, sans augmentation de loyers.

La saisie des factures de fluide et des contrats de maintenance par le service en charge des régularisations de charges assure un suivi au fil de l'eau des consommations.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Une analyse comparative des grands postes par programme permet d'engager une réflexion sur les équipements techniques avec la Direction de la Maîtrise d'ouvrage tant pour les programmes neufs via l'adaptation du cahier des charges que pour les réhabilitations envisagées.
Le souhait de mettre en œuvre progressivement et systématiquement des radars de détection plutôt que des interrupteurs avec minuterie pour l'éclairage des parties communes, l'usage d'ampoules LED… sont des exemples d'une politique d'entretien qui vise à réduire les charges locatives.

Une communication à l'attention des locataires pour leur implication dans la maitrise des gestes verts s'est traduite par un chapitre dédié dans le nouveau guide distribué lors de l'entrée dans le logement et accessible, par ailleurs, sur le site internet de la société.
L'opération de distribution, à l'ensemble des locataires, d'ampoules LED, de mousseurs et de pommeau de douche réalisée en 2017 pourrait être renouvelée durant le temps de la présente Convention.

Dans le cadre de la politique d'achat de la Société de Coordination une réflexion sera menée pour la mutualisation de certains postes entrant dans les charges, principalement l'énergie, avec un objectif de baisse des coûts.

G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année								
Référence Coûts de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L.452-4-1 et L.342-21 en euros			Engagements annuels, en €					
Au cours de l'année N-3	Au cours de l'année N-2	Au cours de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
1761	1696	1843	1857	1768	1676	1731	1705	1691

Pourcentage des loyers perçus correspondant au coût de gestion locative (G1)						
Engagements CUS 2	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Part des loyers perçus	28%	29%	27%	27%	27%	26%

Tableau 16 : coût de gestion locative

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

6.6) Traitement des impayés et préventions des expulsions

Depuis plusieurs années, 58 % des SEM constatent une hausse des impayés.
Nos impayés représentent 1% du quittancement. Au niveau national, les impayés représentent 1.3% du quittancement *(données Observatoire des SEM immobilières).*

Cette tendance haussière est préoccupante et la situation financière des familles se dégrade inexorablement.

La Sacogiva a toujours été vigilante sur l'appréhension des difficultés que peuvent rencontrer ses locataires. Notre organisation interne et la taille de notre patrimoine nous permettent de circonscrire les impayés et de trouver des solutions avec nos locataires, avant la phase contentieuse.

Organisation du service

Chaque chargée de clientèle gère environ 420 logements, permettant ainsi de suivre chaque locataire de la signature du bail d'habitation jusqu'à la sortie des lieux. Cette organisation interne permet d'avoir une démarche et un accompagnement personnalisés auprès de nos locataires qui sont en difficultés.

Ce processus est complété par une présence renforcée sur chaque groupe d'immeuble dans la mesure où la SACOGIVA emploie 1 gardien logé pour 80 logements en moyenne. La société tient à cette organisation tournée vers le terrain dont elle souhaite préserver le modèle, tout en accompagnant l'évolution du métier, afin d'offrir une qualité de service et une écoute facilitée auprès de nos locataires.

Cette approche interne est complétée par un partenariat conclu avec l'Association Logement du Pays d'Aix (ALPA), dans le cadre d'une convention qui met en place des procédures pour la prévention des impayés et l'accompagnement social.

Cela permet, pour les locataires qui le souhaitent, d'être accompagnés pour trouver les solutions permettant de résoudre les difficultés liées à l'occupation de leur logement.

Afin de compléter cette démarche, la Sacogiva est engagée dans le processus de prévention des expulsions en collaboration avec la Sous-Préfecture, le Service Logement de la Ville d'Aix-en-Provence, le CCAS, la CAF, le service Intégré d'Accueil et d'orientation (SIAO) et les représentants des services de gestion des contentieux des bailleurs (13 Habitat, Pays d'Aix Habitat, Logirem, Famille et Provence, UNICIL, SFHE, ERILIA). Aux côtés de l'ensemble de ces représentants, la SACOGIVA est membre de la CCAPEX locale d'Aix-en-Provence.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Cette commission a en effet pour objectif d'optimiser le dispositif de prévention des impayés et des expulsions locatives en coordonnant l'action des différents partenaires concernés principalement sur le territoire d'Aix-en-Provence.

Par ailleurs, la Sacogiva est signataire de la charte pour la prévention des expulsions domiciliaires des Bouches-du-Rhône. Cette charte a pour objet de favoriser le maintien des ménages dans leur logement lorsque ce maintien est possible et, à défaut de les accompagner en faveur de leur relogement ou hébergement dans un logement, adapté à leurs besoins et à leurs capacités financières.

En tant que bailleur social et signataire, la Sacogiva reconnait la prévention des expulsions comme devant générer une mobilisation forte de l'ensemble des partenaires concernés et s'engage à mettre en œuvre tous les moyens existants afin d'atteindre les objectifs fixés.

La procédure de prévention des impayés et des expulsions locatives

La phase de pré-contentieux :

Chaque semaine, il est édité la liste des locataires dont les situations pourraient devenir problématiques.

Il a été décidé, en interne, de mettre en place trois niveaux de relance de nos locataires qui sont associés à une démarche spécifique :

- Niveau de relance 1 : dès qu'un solde d'impayés de 20 euros est atteint, il est automatiquement généré l'envoi d'un courrier simple de rappel.

- Niveau de relance 2 : en cas de silence gardé du locataire pendant un mois et sans paiement, un courrier de mise en demeure lui est adressé.

- Niveau de relance 3 : Si le courrier de mise en demeure est resté vain et n'a pas permis la mise en relation avec le locataire, le dossier est transmis au service contentieux.

L'envoi d'un premier courrier de rappel est adressé aux locataires à la première échéance de loyer impayée. Cet envoi suscite souvent un premier contact entre la chargée de clientèle et le locataire en difficulté.

Au-delà de l'envoi de ce premier courrier de rappel, la recherche d'un contact avec les locataires qui présentent des difficultés de paiement est systématisée et les modes de contact sont diversifiés (appel téléphonique, mail, sms…).
Cet échange permet de proposer aux locataires différentes options :

- Soit un engagement moral et verbal de rétablissement de la situation. Cette solution est envisageable car les chargées de clientèle gèrent en moyenne 420 logements et ont une connaissance personnalisée des familles logées sur le parc immobilier.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

- Soit la proposition d'un plan d'apurement écrit et signé. Le respect de ce plan est suivi directement par les chargées de clientèle. Le non-respect de ce plan peut entraîner une prise en charge du dossier par le service contentieux.

- Soit la recherche de solutions alternatives, pour les situations plus complexes, par la mise en relation avec des partenaires sociaux comme les travailleurs sociaux du CCAS, de la CAF et l'Association ALPA.

En effet, la SACOGIVA a signé une convention cadre avec l'A.L.P.A (Association Logement du Pays d'Aix). La mission de l'ALPA est d'accueillir et d'accompagner toute personne ou famille en difficulté, notamment du fait de ses conditions d'habitat pour :

- ✓ Favoriser l'accès et le maintien au logement des personnes en difficulté d'insertion sociale,
- ✓ Susciter la participation active à la définition de leurs propres solutions dans les différentes étapes de l'accès au logement,
- ✓ Mettre en œuvre, accompagner et participer à l'évolution des dispositifs en faveur de l'accès au logement dans le cadre d'actions institutionnelles.

L'action de l'ALPA permet d'accompagner nos locataires qui **connaissent des difficultés** à un moment donné et/ou une rupture familiale ou sociale.

En matière de maintien dans le logement, l'expertise des conseillers sociaux de l'ALPA permet de :

- ✓ Prévenir les expulsions et accompagner dans le logement.
- ✓ Évaluer les difficultés.
- ✓ Identifier les freins à la résolution.
- ✓ Définir des objectifs d'intervention et leurs modalités de réalisation.
- ✓ Améliorer ou restaurer les liens avec les bailleurs.
- ✓ Prévenir les risques locatifs.
- ✓ Conseiller sur le plan juridique.
- ✓ Solliciter le réseau et les partenaires conventionnels de l'ALPA.

Le partenariat avec cette association est historique avec la SACOGIVA. Il a d'ailleurs été renforcé par l'implantation des locaux de l'association en pied d'immeuble du groupe « Les Fontaines de Sextius », patrimoine de la Sacogiva, situé rue Albert Baudoin à Aix-en-Provence.

La phase contentieuse

Malgré le travail de prévention réalisé, si les locataires sont toujours en situation d'impayés, la procédure contentieuse est mise en œuvre.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Les situations d'impayés

Le service contentieux gère, à fin décembre 2019, 153 dossiers de ménages débiteurs répartis comme suit :

- Parc conventionné : 93 dossiers
- Parc libre : 60 dossiers.

La Sacogiva a toujours opté pour une politique de maintien dans les lieux renforcée avec la mise en œuvre des dispositifs suivants :

- FSL Maintien : bien que la mise en place de ce dispositif soit conditionnée par l'accord préalable de la Caisse d'Allocations familiales, dès son approbation, la procédure en cours est annulée et la SACOGIVA signe un nouveau bail avec le locataire concerné (en cas de constatation de la clause résolutoire).

- Les plans d'apurement : la signature de ces plans peut intervenir avant ou après la résiliation du bail d'habitation.
  Avant la résiliation du bail, le plan d'apurement est généralement passé au stade du commandement de payer.
  Après la résiliation du bail, pour les allocataires bénéficiaires des prestations d'aide au logement, un protocole d'accord est signé pouvant aboutir à la régularisation d'un nouveau bail si ce dernier est respecté. Pour les locataires ne bénéficiant pas de l'APL, nous signons un accord de règlement ou tolérance pouvant également aboutir à la signature d'un nouveau bail. L'accord de tolérance est signé lorsque le locataire, placé en indemnité d'occupation, n'a pu s'engager sur un montant mensuel fixe mais qu'il consent à des efforts pour régler un montant légèrement supérieur au terme exact.

Au-delà de la mise en place de ces dispositifs de soutien aux locataires ayant des difficultés, l'accompagnement par les services sociaux est systématique. Nous entretenons des rapports réguliers avec ces services pour chaque locataire en situation d'impayés.

Sur les cinq dernières années, 1 seule expulsion domiciliaire est intervenue (locataire en situation d'impayés pendant 13 ans et de mauvaise foi manifeste) malgré l'obtention de 62 concours de la force publique.

Cependant, il est observé une tendance haussière du niveau des impayés locatifs ainsi qu'une augmentation significative des effacements de dette locative dans le cadre d'un plan de redressement ou d'une procédure de rétablissement personnel au titre du surendettement.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

VII – Engagements 2020-2025 pris par l'organisme en matière de gestion sociale

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

Véritable feuille de route des acteurs locaux de la politique du logement et de l'hébergement en direction des ménages les plus en difficultés, le PDALHPD 2016-2020 fixe les 7 axes prioritaires. Notre action s'inscrit en pleine conformité avec cette politique avec une participation active sous les hospices de l'Association Régionale HLM à l'ensemble des réunions visant à décliner factuellement le plan (Information des ménages, prévention des expulsions, offre de logements adaptés au handicap…).

L'État rappelle régulièrement au sein des publics prioritaires une gradation possible de ces priorités. L'adoption nécessaire par la CIL d'orientations pour la politique d'attribution s'impose pour la redéfinition d'une stratégie d'attribution au sein de Sacogiva.

En effet, la Sacogiva, ne disposant que d'un contingent faible sur son parc, pense profiter de la mise en œuvre de la gestion des attributions en flux et des orientations de la CIA pour intégrer de possibles objectifs renouvelés dans les attributions aux publics prioritaires et ainsi rappeler aux réservataires les engagements pris dans le cadre de la présente Convention.

La gestion des relations avec le SIAO

La Sacogiva participe activement au groupe inter-bailleurs, piloté par l'Association Régionale HLM, qui assure les relations avec le SIAO pour la plateforme territoriale du Pays d'Aix.

L'ensemble des documents validés au cours de l'année 2019 permettant de proposer des process de traitement des demandes pour une réponse rapide, effective et pragmatique ont trouvé une mise en œuvre effective.

Une action d'information des collaborateurs pour intégrer les spécificités des demandes sur la PFTA sera réalisée avant la fin de l'année.

La Sacogiva a rappelé la possibilité de mettre à disposition du parc privé, disposant dans le cadre de la copropriété des Facultés de plusieurs T1 qui pourraient répondre aux besoins d'une partie des publics prioritaires. Cependant, le montage administratif et les dernières sécurisations devront intervenir pour une mise en œuvre facilitée. Un intermédiaire pour de l'intermédiation locative (IML) pourrait être sollicité.

La gestion des demandeurs DALO

Au même titre que pour l'ensemble des publics prioritaires, Sacogiva participe activement aux travaux de l'Association Régionale HLM pour coordonner sa politique d'attribution aux orientations locales en cours de définition par les pouvoirs publics.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Ainsi, Sacogiva pourrait identifier des logements pour le programme d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL). Le programme ne manque pas de rappeler le rôle essentiel de l'organisme en charge de l'accompagnement social aux côtés du bailleurs.
La Sacogiva travaille à la mise en œuvre de conventions avec ces intervenants.

Elle dispose de conventions avec l'ALPA, l'ADIJ, le collectif AGIR qui pourraient donner lieu à des attributions dans le cadre du programme AVDL mais a aussi entamé des discussions avec le CCAS, avec lequel des baux glissants pour des publics DALO pourraient être décidés.

2) Engagements pour améliorer le rôle social

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 modifie l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation. Les attributions de logements locatifs sociaux doivent permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

A ce titre, l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation dispose qu'au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral du représentant de l'État dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale enregistrés dans le système national d'enregistrement ; ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

En parallèle, l'article L. 441-5 du code de la construction et de l'habitation cadre les objectifs de mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville fixant un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux mentionnés ci-dessus. À défaut d'une telle disposition dans les orientations approuvées, cet objectif est de 50 %.

La SACOGIVA s'engage également à respecter le PDALHPD et les différentes conventions de réservation conformément à la charte signée avec la Direction Départementale des Territoires et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale.

L'Article L.442-5-2 du code de la construction et de l'habitation précise les termes suivants :

Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Il transmet à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- 1° Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;
- 2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du présent code ; 3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- 5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. Les articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locataires ainsi identifiés.

La CALEOL statuera en toute souveraineté sur les dossiers présentés par la Sacogiva.

L'adoption nécessaire par la CIL d'orientations pour la politique d'attribution s'impose pour la redéfinition d'une stratégie d'attribution. Le Conseil d'administration n'a pas souhaité, à ce jour, mettre en place de politique d'attribution par « scoring » pour accompagner le règlement de la CALEOL. Pour autant, la Sacogiva pense profiter de la mise en œuvre de la gestion des attributions en flux et des orientations de la CIA, rappelées aux réservataires, pour répondre à son engagement de faire progresser de 5 points (soit 20%) ses objectifs sur la période de la CUS.

2.1) Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés [PS-1, PS-2 et PS-3]

Après l'entrée en vigueur de la CUS, lorsqu'une nouvelle orientation d'une conférence (intercommunale) du logement ou une nouvelle répartition des objectifs d'attribution dans la convention (intercommunale) d'attribution apporte une modification aux objectifs de Sacogiva de l'engagement PS-1 de la CUS, cette modification s'applique à la CUS, conformément à l'article R.445-6 du CCH, dès son entrée en vigueur. Le bailleur en informe le préfet signataire et le préfet de département de l'EPCI concerné, par simple notification.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

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.

Département	EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
			Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13- Bouches-du-Rhône	Ensemble du département	non	25%	26%	27%	28%	29%	30%
13-Bouches-du-Rhône	Métropole Aix-Marseille Provence Département	non	25%	26%	27%	28%	29%	30%
84-Vaucluse	Ensemble du département	non	0%	0%	0%	0%	0%	0%
84-Vaucluse	Métropole Aix-Marseille Provence	non	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Nota : Sur le territoire du Vaucluse, la Sacogiva dispose uniquement de 3 logements locatifs sociaux situés en QPV.

Les résultats retenus au titre de l'année N-1 sont issus des CALEOL. Ils ne prennent pas, volontairement, en considération les attributions de logements conventionnés pour étudiants, afin de ne pas biaiser les résultats. En effet, au sein de la résidence pour étudiants, l'ensemble des dossiers est éligible au 1er quartile.

Le résultat obtenu pour l'année N-1 est de 19% soit 24 baux signés sur 127. En intégrant les attributions réalisées au sein de la Résidence pour étudiants, le résultat obtenu serait de 34%.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Les données chiffrées portant sur les refus des ménages

Au titre de l'année N-1, trois refus de logement ont été constatés post-attribution. Il y a donc peu de refus après passage en, CALEOL (12% sur le 1er quartile) et les refus ne sont pas tous motivés par les demandeurs.

Lorsque les refus sont motivés, les raisons de ces refus sont les suivantes :

- Suite à plusieurs propositions émises par différents bailleurs, le demandeur privilégie l'une des propositions par rapport à celle formulée ;

- Le logement proposé ne convient pas (le quartier, l'absence de parking ou la vue sur le parking de la résidence).

La politique menée pour respecter les engagements :

- Contingents réservataires : sur son parc social, la Sacogiva ne dispose que de 110 logements sur son propre contingent. La majorité des logements étant contingentée, il nous appartient d'identifier, lors des propositions de candidatures, les ménages pouvant répondre à ces critères afin de présenter en CALEOL les dossiers et d'orienter les besoins. Nous rappelons ici que la CALEOL n'est pas seulement un lieu d'enregistrement mais aussi un lieu de décision.

- Contingent bailleur : identification des besoins par une connaissance des demandeurs et proposition en adéquation.

- Etablissement de statistiques post-CALEOL permettant un suivi et un réajustement des indicateurs.

- Bénéfice de l'évolution de l'infocentre SNE permettant d'identifier ces ménages.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

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.

Département	Sous-ensemble	Zone	Engagements annuels, en %					
			Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du Département	% total	26%	27%	28%	29%	30%	31%
		% hors QPV	25%	26%	27%	28%	29%	30%
13 – Bouches-du-Rhône	Métropole Aix-Marseille Provence	% total	26%	27%	28%	29%	30%	31%
		% hors QPV	25%	26%	27%	28%	29%	30%
84 - Vaucluse	Ensemble du Département	% total	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		% hors QPV	0%	0%	0%	0%	0%	0%
84 - Vaucluse	Métropole Aix-Marseille Provence	% total	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		0% hors QPV	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Pour cet indicateur, la distinction QPV / hors QPV n'est pas significative car la Sacogiva dispose seulement de deux ensembles immobiliers situés en QPV qui totalisent 125 logements et sur lesquels nous disposons seulement de trois logements sur le contingent bailleur.

Avec un taux de rotation moyen de 10% par an, il parait inopportun d'établir des statistiques sur les groupes situés en QPV.

Les attributions réalisées en 2019 :

- Sur le contingent bailleur (logements non réservés et rendus pour un tour) hors QPV : 10 attributions sur 42 soit 24 % ;

- Sur les autres contingents réservataires : 65 attributions sur 127 soit 51 %.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Les données chiffrées portant sur les refus des ménages

- **Attributions DALO** : il n'y a pas eu d'attribution sur le contingent bailleur. Des attributions ont été enregistrées sur d'autres logements réservés pour lesquels des motifs de refus ont pu être recensés. Ces refus interviennent avant le passage des dossiers en CALEOL ou au moment de la proposition. Dans ces circonstances, les données peuvent difficilement être prises en compte. Toutefois, il ressort de ces refus des motifs récurrents :

  1. Absence de réponse à la proposition formulée,
  2. Logement inadapté en terme de typologie ou de situation géographique.

- **Attributions pour les ménages prioritaires** : depuis 2017, nous avons constaté 21 refus qui ne sont pas tous motivés. Les motifs de refus suivants ont été recensés :

  1. Logement ne convient pas : 6
  2. Coût du loyer : 2
  3. Problèmes financiers : 2
  4. Relogement : 2
  4. Secteur géographique demandé qui finalement ne convient plus
  2. Quartier non satisfaisant : 1

- **Autres attributions** : depuis 2017, nous avons constaté 7 refus post-attribution pour les motifs suivants :

  1. Absence de réponse à la proposition formulée : 2
  2. Refus sans motif : 2
  3. Refus pour cause de relogement dans le parc social d'un autre bailleur : 2
  4. Dossier incomplet : 1
  5. Situation du logement (logement en rez-de-chaussée) : 1

La politique menée pour respecter les engagements :

- Contingents réservataires : sur son parc social, la Sacogiva ne dispose que de 110 logements sur son propre contingent. La majorité des logements étant contingentée, il nous appartient d'identifier, lors des propositions de candidatures, les ménages pouvant répondre à ces critères afin de présenter en CALEOL les dossiers et d'orienter les besoins. Nous rappelons ici que la CALEOL n'est pas seulement un lieu d'enregistrement mais aussi un lieu de décision.

- Contingent bailleur : identification des besoins par une connaissance des demandeurs et proposition en adéquation.

- Etablissement de statistiques post-CALEOL permettant un suivi et un réajustement des indicateurs

- Bénéfice de l'évolution de l'infocentre SNE permettant d'identifier ces ménages.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

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.									
Département	**Sous-ensemble**	**Zone**	**Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de l'année N-3 à N-1, parmi le nombre total des attributions**	**Engagements annuels, en %**					
				Année N	**Année N+1**	**Année N+2**	**Année N+3**	**Année N+4**	**Année N+5**
13 - Bouches-du-Rhône	Ensemble du Département	% total	8%	8%	9%	9%	10%	10%	10%
		% hors QPV	8%	8%	9%	9%	10%	10%	10%
13 – Bouches-du-Rhône	Métropole Aix-Marseille Provence	% total	8%	8%	9%	9%	10%	10%	10%
		% hors QPV	8%	8%	9%	9%	10%	10%	10%
84 - Vaucluse	Ensemble du Département	% total	0%	8%	9%	9%	10%	10%	10%
		% hors QPV	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
84 - Vaucluse	Métropole Aix-Marseille Provence	% total	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		% hors QPV	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

La gestion des publics prioritaires

Sacogiva rappelle dans le règlement interne de la CALEOL ses orientations d'attribution.

En veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers, à l'égalité des chances des demandeurs et à la diversité de la demande constatée localement, la Commission procède à l'attribution des logements selon les critères généraux de priorité définis par la loi et au bénéfice notamment des demandeurs prioritaires au sens de la loi DALO et des personnes visées par le PDALHPD. Il est tenu compte notamment de la composition, du niveau des ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de son patrimoine, de l'éloignement du lieu de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs et de leur activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

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

Cette partie est sans objet, l'activité d'accession sociale à la propriété a été inférieure à 20 ventes sur les dernières années.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

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

9.1 Définition d'une raison d'être

Après l'adoption de la loi PACTE en mai 2019, la Sacogiva a engagé une réflexion sur sa raison d'être. Il lui semblait logique comme Société d'économie mixte, ancrée dans son territoire pour le service d'une mission d'intérêt général, de procéder à la formalisation de sa finalité, prenant en compte ses impacts et ses contributions à son environnement, au-delà de la simple définition d'une stratégie d'entreprise, comme elle le faisait jusqu'alors.

Le renouvellement d'une majorité de son Conseil d'administration consécutivement aux élections municipales, prévues en début d'année, devait donner lieu à un échange entre les organes de gouvernance autour de ce projet. Le calendrier modifié par la crise sanitaire n'a que décalé de quelques mois un dossier central d'une nouvelle mandature au sein de la Sacogiva.

9.2 Ressources humaines et dialogue social

La Sacogiva mène annuellement des entretiens professionnels en parallèle des entretiens d'évaluation. Ceux-ci permettent, entre autres, la définition de la politique de formation des collaborateurs mais aussi de rappeler la cohérence d'une action pour une entreprise publique locale au service de l'intérêt général. Le rôle central du logement, mis en exergue durant la période de confinement liée à la crise sanitaire que nous avons traversé en 2020, doit conduire l'activité des salariés avec professionnalisme.

Marquée par l'emménagement des fonctions ressources dans un nouveau siège aixois, l'organisation a été repensée avec cette unité géographique de la société. Fortement orientée sur l'amélioration de la relation client depuis 2017, la stratégie d'entreprise a accompagné l'autonomisation vis-à-vis du groupe Habitat en Région, filiale de la Caisse d'Épargne, puis depuis 2019, la construction d'une stratégie autonome au sein d'une Société de coordination, récemment agréée HACT-France. La communication par la Direction générale, accompagnée de la Direction des Ressources humaines, a cherché à donner le sens et les finalités de ces démarches à l'ensemble des collaborateurs dans le cadre des séminaires de Direction et de journées rassemblant l'ensemble du personnel.

Le transfert vers Sacogiva de plusieurs personnels administratifs d'un Groupement d'Intérêt Économique pour les missions d'exploitation et de maîtrise d'ouvrage a nécessité l'ouverture d'une négociation sur un Accord d'entreprise.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

La transposition et la modernisation d'un Accord d'entreprise de 1985, complété sur la réduction du temps de travail d'un Accord de 1999 et sur l'égalité professionnelle d'un Accord de 2014, se poursuit depuis plus d'un an, avec une application provisoire des dispositions d'origine.

Un Accord complémentaire sur la mise en œuvre du télétravail, bénéficiant des évolutions législatives récentes sur le sujet, permettrait au-delà de l'amélioration de la qualité de vie des salariés, de diminuer l'emprunte carbone avec la réduction des trajets domicile – travail de 10 à 20% en fonction du nombre de jours accordés. Le déploiement de ce mode d'activité ne peut intervenir qu'après une évolution du système d'information et en garantissant un accueil de qualité aux locataires.

9.3 Partenariats et innovation sociale

La Sacogiva, ancrée sur le territoire aixois depuis de nombreuses années, tisse des relations privilégiées avec de nombreux partenaires locaux pour faciliter la mise en œuvre de mesures sociales reconnues.

Par la mise à disposition de locaux sur son parc libre, elle a pu accueillir Unicités dans le cadre de la Résidence « Les Facultés » pour la promotion des gestes écoresponsables, d'autres structures comme Wimoov, Association d'insertion par la mobilité, qui propose des solutions de mobilité adaptées aux besoins de tous les publics en situation de fragilité ou l'Ecole des Parents, bénéficient aussi du soutien de la Sacogiva.

Des partenariats avec des associations pour l'intégration par le logement : ALPA sur le parc privé et social ou le collectif AGIR qui cherche des solutions ponctuelles d'hébergement pour les migrants, les accompagne au quotidien notamment dans leurs démarches administratives en vue de l'obtention d'un statut de réfugié, demandent réactivité et conviction dans un environnement administratif parfois complexe.

Une convention avec le CCAS est en discussion pour permettre l'intervention de cette structure auprès des publics fragiles et isolés présents sur notre patrimoine et pour lesquels la stratégie digitale de communication et de signalement n'est pas accessible.

Une réflexion est engagée avec la désignation d'un exploitant pour la création de jardins partagés sur des délaissés de programmes immobiliers, des mesures visant à promouvoir l'agriculture urbaine et l'accueil de ruches sur le patrimoine.

Une expérimentation d'achat de véhicules électriques lors du renouvellement du parc automobile pourrait être réalisée dans une stratégie de mobilité limitant l'émission de gaz à effet de serre.
L'absence d'offre d'autopartage ou même de vélopartage sur la commune obligera la société à répondre par une politique intégrée sur cette question.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

X – Synthèse du plan de concertation locative

Le Plan de Concertation Locative est élaboré pour définir les modalités pratiques de la concertation applicable aux ensembles immobiliers du patrimoine conventionné de la Sacogiva et pour préciser le cadre de la concertation applicable avec l'ensemble des organisations représentatives des locataires.

Il instaure le Conseil de concertation locative et prévoit des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. Il prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.

En application de la loi SRU, la Sacogiva a signé son Plan de Concertation Locative le 23 juillet 2019 avec effet rétroactif au 1er janvier 2019. Il a fait suite aux élections des représentants des locataires qui se sont tenues le 07 décembre 2018.

Conformément au protocole national signé le 27 juin 2018 entre la Fédération des EPL et les organisations nationales représentatives des locataires, la SACOGIVA, Société Anonyme d'économie mixte de construction et de gestion immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence, a organisé une concertation avec les associations de locataires en vue de conclure un accord local sur les modalités d'organisation des opérations électorales ainsi que sur leur déroulement et leur calendrier.

Cet accord prévoyait que les élections devaient se dérouler le 7 décembre dernier et fixait la date limite pour le dépôt des listes des candidats au 26 octobre 2018.

Une seule association, la C.N.L., a présenté une liste de candidats.

Les résultats ont été les suivants :

Nombre d'électeurs :	1619
Nombre de votants :	200
Bulletins blancs ou nuls :	31
Suffrages exprimés :	169.

Un désaccord, dans le cadre de la négociation du protocole, s'est élevé au sujet de la dotation financière et des justificatifs demandés pour le remboursement des frais de l'Association.

Le Conseil de Concertation Locative est l'instance de pilotage de la concertation de Sacogiva.

Il est présidé par le Directeur Général Délégué, ou l'un de ses représentants désignés.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Il se réunit chaque fois que nécessaire et a minima, trois fois par an, au siège social de Sacogiva, ou sur un lieu différent précisé dans la lettre de convocation en accord entre les parties et déterminé lors de la précédente session du Conseil de Concertation Locative.

Le secrétariat du Conseil de Concertation Locative est assuré par Sacogiva qui procède aux convocations des réunions, à l'élaboration des ordres du jour y compris les sujets portés par les représentants des locataires et qui établit les comptes-rendus des débats et décisions.

L'ordre du jour de chaque réunion est préparé conjointement par le bailleur et les représentants des locataires. Il doit être définitivement arrêté au plus tard 10 jours avant la date de réunion.

Les convocations et l'ordre du jour définitif seront envoyés par courrier simple et/ou par mail. Ils seront accompagnés des supports relatifs aux points qui seront abordés. Ils seront adressés aux structures départementales et aux administrateurs élus.

Le secrétariat de séance du Conseil de concertation locative diffuse le projet de compte-rendu aux membres du Conseil de concertation locative dans le mois qui suit la tenue des réunions. Ils disposent d'un délai d'un mois pour proposer les éventuelles modifications. A l'expiration de ce délai, le compte-rendu définitif sera diffusé aux membres permanents et présents en séance. Il sera définitivement validé au prochain Conseil de concertation locative.

Chaque année, il est adressé aux structures départementales et aux administrateurs élus représentants les locataires la mise à jour du patrimoine conventionné de la Sacogiva, par voie dématérialisée, sous format excel (nom des résidences, nombre de logements, copropriété à signaler…).

La concertation locative s'organise autour des thématiques qui relèvent de la gestion locative, patrimoniale et du « bien-vivre ensemble ».

L'amélioration de la concertation passe par le maintien et le renforcement des rapports entre le Bailleur et les amicales, associations ou groupement de locataires. A cette fin, le Bailleur veille à :

- → Associer les associations et/ou groupements de locataires aux décisions qui concernent leurs bâtiments, leurs groupes ou l'association représentative,
- → Répondre à leurs demandes d'informations ou explications,
- → Informer en cas de changement de prestations et de services concernant les locataires et l'association représentative,
- → Faciliter la vérification des charges locatives sur présentation des justificatifs et factures en application des textes en vigueur,
- → Signer des accords collectifs après concertation, dans la limite de leurs compétences,
- → Informer sur le plan des gros travaux de réparation et leur déroulement.

La concertation locative s'organise autour des thématiques suivantes :

- → Bilan des campagnes de régularisation de charges et règles de répartition

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

→ Qualité de service rendu
→ Gestion de la relation clients
→ Evolution des textes réglementaires
→ Indicateurs de gestion locative et patrimoniale
→ Convention d'utilité sociale
→ Réparation locative et état des lieux.
→ Programmation neuve et réhabilitation du parc locatif
→ Projet d'amélioration et de réhabilitation énergétique
→ Informations sur le Plan Stratégique du Patrimoine
→ Maintenance et travaux de gros entretien du parc immobilier locatif.

Sont exclus des thèmes de la concertation locative, les processus internes conduits par les équipes opérationnelles, les situations individuelles des locataires et tous les autres domaines relevant de l'application de textes réglementaires ou législatifs.

Le Conseil de concertation locative demeure une instance consultative. Il ne se substitue pas au Conseil d'Administration et à ses débats.

L'amélioration de la concertation locative passe aussi par des rapports réguliers, étroits et approfondis entre le bailleur et les organisations de locataires.
C'est pourquoi, à la demande du bailleur ou des associations, il peut être instauré des groupes de travail thématiques réunissant bailleur et associations.

Les groupes de travail ont pour objectif de poursuivre et d'approfondir les débats engagés en Conseil de concertation locative sur une thématique précise.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

ANNEXES

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Annexes 1 et 2 : Etat des lieux du patrimoine et état de l'occupation sociale

Données générales				Données ensemble immobilier												Données service rendu			Données occupation sociale								
N° ensemble immobilier	Adresse de l'ensemble immobilier	Nom de l'ensemble immobilier	Numéro de la conv APL	Année construction	Financement initial	Nombre de logements	QPV	Indiv/ collect	Nombre de logements	Type de surface (SU ou SC)	Surface totale	Répartition du nombre de logements en fonction de la correspondance au mode de financement initial				Nombre de logement au pdr majoré	Typologie de service rendu aux locataires	Taux de rotation en %	Taux de vacance en %	% d'occupation					Nombre de ménages en situation de dépassement du pdr du lgt	Nombre de ménages tenus de s'acquitter du SLS	Nombre de ménages bénéficiant de l'APL
												PLAI	PLUS	PLS	PLI					PLAI	PLUS	PLS	PLI	>PLI			
006	25 Cours Gambetta - 13100 Aix en Provence	FORBIN	13.2.05.1984.80.416.1.013.023.350	1985	PLA	45	Hors QPV	C	45	SC	5 674	0	45	0	0	0	63.9	0,90	0,70	42	38	2	0	16	10	8	13
007	3 place Victor Schoelcher - 13090 Aix en Provence	BOIS DE L`AUNE	13.2.06.1986.80.416.1.013.023.483	1986	PLA	122	QPV	C	122	SC	14 127	0	122	0	0	0	61.1	10,22	2,15	57	30	4	0	6	20	0	48
009	2 Av des Jardins d`Estelle - 13 090 Aix en Provence	LA VICTORINE	13.2.12.1989.80.416.1.013.023.1021	1990	PLA	76	Hors QPV	C	76	SC	10 172	0	76	0	0	0	52.8	6,02	2,93	47	47	0	0	4	11	3	34
010	23/25 Rue de la Verdière - 13090 Aix en Provence	Résidence étudiante la Verdière	13.2.12.1992.80.416.1.013.023.1619	1992	PLA	204	Hors QPV	C	204	SC	11 000	0	204	0	0	0	40	0,00	0,00	100	0	0	0	0	0	0	0
011	Av F. Vidal et R. Daugey et Impasse du Stade - 13080 Luynes	ST JEAN DE LUYNES	13.2.12.1992.80.416.1.013.023.1650	1994	PLA	95	Hors QPV	C	95	SC	12 045	0	95	0	0	0	75	1,92	0,47	35	51	3	0	9	24	12	29
012	510 Av de Bagatelle - 13090 Aix en Provence	PARC GRANET	13.2.11.1993.80.416.1.013.023.1895	1994	PLA	109	Hors QPV	C	109	SC	13 863	0	109	0	0	0	77.8	13,76	3,89	26	64	2	0	5	27	9	24
013	80 Av de Pérouse - 13090 Aix en Provence	LE PEROUSE	13.2.12.1994.80.416.1.013.023.2155	1994	PLA	87	Hors QPV	C	87	SC	11 081	0	87	0	0	0	63.9	10,51	2,11	41	51	4	0	2	13	6	29
015	230 Route des Milles - 13090 Aix en Provence	PONT DE L ARC	13.2.12.1998.80.416.1.013.023.2563	2000	PLA TS	3	Hors QPV	C	23	SU	1 468	3	20	0	0	0	61.1	4,35	1,00	100	0	0	0	0	0	0	2
			13.2.12.1998.80.416.1.013.023.2563	2000	PLA	20														63	31	0	0	5	2	1	9
016	510 Av de Bagatelle - 13090 Aix en Provence	VILLAS GRANET	13/2/12.1999/80.416/1/013/023/2689	2000	PLA	5	Hors QPV	I	5	SU	516	0	5	0	0	0	75	0,00	0,00	20	60	20	0	0	2	1	2
017	485 Av de Bagatelle - 13090 Aix en Provence	GRANET II	13/2/12.1998/80.416/1/013.023/2600	2000	PLA TS	9	Hors QPV	C	62	SU	4 261	9	53	0	0	0	77.8	10,40	3,61	37	37	0	0	25	5	5	4
			13/2/12.1998/80.416/1/013.023/2600	2000	PLA	53														42	55	0	0	2	7	1	19
018	Av du Grand Vallat / Rue des Monges- 13100 Aix en Provence	DURANNE B C	13/2/12.1998/80.416/1/013.023/2662	2000	PLA TS	15	Hors QPV	C	57	SU	3 854	15	42	0	0	0	52.8	5,17	0,69	64	35	0	0	0	5	4	7
			13/2/12.1998/80.416/1/013.023/2662	2000	PLA	42														38	53	2	0	5	7	3	20
019	55 Av Augustin Fresnel - 13100 Aix en Provence	TRSSES DE LA DURANNE-PLS	13/2/10.2001/99.865/1/013.023/2918	2002	PLS	20	Hors QPV	C	20	SU	1 491	0	0	20	0	0	50	24,39	7,13	38	55	0	0	5	1	0	4
020	Chemin du Four - 13090 Aix en Provence	Résidence étudiante Paul Cézanne	13/2/02.1994/80.416/1/013.023/1931	1993	PLA TS	139	Hors QPV	C	139	SU	7 847	139	0	0	0	0	48.1	0,00	0,00	100	0	0	0	0	0	0	0
021	22 Rue du Puits Neuf - 13100 Aix en Provence	22 RUE DU PUITS NEUF	13.2.03.1997.80.416.1.013.511.2408	1998	PLA	7	Hors QPV	C	7	SC	575	0	7	0	0	0	41.7	12,50	5,13	57	42	0	0	0	0	0	1
022	24 Rue du Puits Neuf - 13100 Aix en Provence	24 RUE DU PUITS NEUF	13.2.03.1997.80.416.1.013.511.2409	1998	PLA	4	Hors QPV	C	4	SC	280	0	4	0	0	0	38.9	0,00	0,00	100	0	0	0	0	0	0	2
023	165B et 205 Av. de Pérouse - 13090 Aix en Provence	AMADEUS-PLUS	13/2/04.2001/99.865/1/013.023/2793	2002	PLUS 60%	14	Hors QPV	C	44	SU	3 101	14	30	0	0	0	63.9	5,56	4,14	85	14	0	0	0	2	2	12
			13/2/04.2001/99.865/1/013.023/2793	2002	PLUS 100%	26														45	45	4	0	4	4	2	9
			13/2/04.2001/99.865/1/013.023/2793	2002	PLUS 120%	4														50	25	25	0	0	1	0	1
024	165A Av de Pérouse - 13090 Aix en Provence	AMADEUS-PLS	13/2/10.2001/99.865/1/013.023/2915	2002	PLS	20	Hors QPV	C	20	SU	1 361	0	0	20	0	0	58.3	10,53	2,66	10	57	0	0	31	6	2	1
025	96 Rue Jean Monnet - 13090 Aix en Provence	RESIDENCE JEAN MONNET	13/2/06.2001/99.865/1/013.023/2868	2002	PLUS 60%	9	Hors QPV	C	30	SU	2 073	9	21	0	0	0	58.3	6,56	1,67	77	22	0	0	0	2	1	6
			13/2/06.2001/99.865/1/013.023/2868	2002	PLUS 100%	18														52	41	0	0	5	1	1	5
			13/2/06.2001/99.865/1/013.023/2868	2002	PLUS 120%	3														33	33	33	0	0	1	0	1
026	Place du Préfet de Morant - 13540 Puyricard	RESIDENCE DE L`ETOILE	13/2/06.2001/99.865/1/013.023/2867	2003	PLUS 60%	8	Hors QPV	C	25	SU	1 822	8	17	0	0	0	52.8	3,57	0,95	85	14	0	0	0	1	1	4
			13/2/06.2001/99.865/1/013.023/2867	2003	PLUS 100%	15														50	42	0	0	7	2	1	6
			13/2/06.2001/99.865/1/013.023/2867	2003	PLUS 120%	2														50	50	0	0	0	0	0	1
027	510 Av de Bagatelle - 13090 Aix en Provence	VILLAS BAGATELLE	13/2/06.2002/99.865/1/013/023/2977	2004	PLUS 60%	4	Hors QPV	I	11	SU	872	4	7	0	0	0	63.9	9,09	2,47	100	0	0	0	0	0	0	3
			13/2/06.2002/99.865/1/013/023/2977	2004	PLUS 100%	6														50	50	0	0	0	1	0	3
			13/2/06.2002/99.865/1/013/023/2977	2004	PLUS 120%	1														100	0	0	0	0	0	0	1
028	13BIS rue Louis Amouriq - 13290 Les Milles	RESID. LOUIS AMOURIQ	13/2/11.2002/2002.845/1/013.023/3018	2003	PLUS 60%	5	Hors QPV	C	15	SU	924	5	10	0	0	0	52.8	10,00	3,96	50	50	0	0	0	2	0	2
			13/2/11.2002/2002.845/1/013.023/3018	2003	PLUS 100%	8														0	100	0	0	0	2	0	1
			13/2/11.2002/2002.845/1/013.023/3018	2003	PLUS 120%	2														50	50	0	0	0	0	0	0
029	16 Rue Lisse Bellegarde - 13100 Aix en Provence	16 RUE LISSE BELLEGARDE	13/2/06.2005/2002-845/1/013.023/3315	2000	PLUS 60%	4	Hors QPV	C	4	SU	219	4	0	0	0	0	41.7	0,00	0,00	100	0	0	0	0	0	0	3
030	8 Rue du Puits neuf - 13100 Aix en Provence	8 RUE PUITS NEUF	13/2/06.2005/2002-845/1/013.023/3316	2000	PLUS 60%	3	Hors QPV	C	3	SU	207	3	0	0	0	0	50	0,00	0,00	66	33	0	0	0	1	1	1
032	250 Rue du piemont - 13090 Aix en Provence	LA GRANDE THUMINE - PLUS	13/2/02.2003/2002.845/1/013.023/3047	2003	PLUS 60%	23	Hors QPV	C	104	SU	8 200	32	72	0	0	0	58.3	6,29	1,15	100	0	0	0	0	9	4	23
			13/2/02.2003/2002.845/1/013.023/3047	2003	PLUS 60%	9		I												0	100	0	0	0	9	4	23
			13/2/02.2003/2002.845/1/013.023/3047	2003	PLUS 100%	31		C												6	66	10	0	16	13	8	30
			13/2/02.2003/2002.845/1/013.023/3047	2003	PLUS 100%	31		I												10	64	9	0	16	13	8	30
			13/2/02.2003/2002.845/1/013.023/3047	2003	PLUS 120%	6		C												0	83	16	0	0	2	1	4
			13/2/02.2003/2002.845/1/013.023/3047	2003	PLUS 120%	4		I												66	0	33	0	0	2	1	4
033	250 Rue du piemont - 13090 Aix en Provence	LA THUMINE VILLAS PLS	13/2/08-2004/2002-845/1/013-023/3228	2003	PLS	11	Hors QPV	I	11	SU	957	0	0	11	0	0	55.6	0,00	0,00	0	63	18	0	18	2	1	1
034	430 Av Celestin Bressier -13290 Les Milles	RESIDENCE LOCQUI	13/2/03.2006/2002-844/1/013-023/3398	2005	PLS	16	Hors QPV	C	16	SU	1 196	0	0	16	0	0	50	0,00	2,64	26	46	13	0	13	2	0	2
035	5 Rue de la Gare - 13860 Peyrolles	LES ROSIERS	13/2/04.2007/2002.845/1/013.007/3456	2007	PLAI	10	Hors QPV	C	10	SU	818	10	0	0	0	0	27.8	0,00	0,00	66	33	0	0	0	3	2	3
038	24 PL. Pailheret/15 rue Hoche - 13530 Trets	RUE HOCHE	13/3/06.2007/2002.845/1/013.023/3465	2008	PLAI	6	Hors QPV	C	6	SU	293	6	0	0	0	0	36.1	0,00	0,00	100	0	0	0	0	0	0	5
039	365 Rue Elie Jean dit "NONO" - 13080 Luynes	DOMAINE DE LA LUYNE	13/2/06.2007/2002.845/1/013.023/3464	2008	PLUS 60%	5	Hors QPV	C	18	SU	1 183	5	13	0	0	0	63.9	10,81	5,03	60	40	0	0	0	2	2	4
			13/2/06.2007/2002.845/1/013.023/3464	2008	PLUS 100%	11														54	27	9	0	9	2	2	6
			13/2/06.2007/2002.845/1/013.023/3464	2008	PLUS 120%	2														0	100	0	0	0	0	0	0
040	Rue du Jaillet - 13790 Peynier	LE DEVANCON	13/3/10.2008/2002.845/1/012072/3557	2008	PLUS 60%	3	Hors QPV	C	10	SU	631	3	7	0	0	0	55.6	0,00	0,00	66	33	0	0	0	1	0	2
			13/3/10.2008/2002.845/1/013072/3557	2008	PLUS 100%	6														0	100	0	0	0	1	0	2
			13/3/10.2008/2002.845/1/013072/3557	2008	PLUS 120%	1														100	0	0	0	0	0	0	0
041	Av de la Sainte Victoire - 13530 Trets	CLOSERIE DES CEPAGES	13/3/01.2009/2002-845/013023/3606	2008	PLS	4	Hors QPV	C	4	SU	309	0	0	4	0	0	41.7	25,00	14,03	66	0	33	0	0	0	0	1
042	55 Pl. Jean-Dominique Cassini - 13100 Aix en Provence	RESIDENCE LE CASSINI	13/2/07.2009/2002.845/1/013023/3664	2009	PLS	47	Hors QPV	C	47	SU	3 585	0	0	47	0	0	50	22,68	12,78	35	45	7	0	11	5	1	14
043	100 Rue du Piémont - 13090 Aix en Provence	COTEAUX LA THUMINE PLUS	13/2/05.2010/2002.845/013023/3829	2009	PLUS 60%	5	Hors QPV	C	16	SU	1 112	5	11	0	0	0	55.6	18,75	6,25	80	20	0	0	0	1	0	4
			13/2/05.2010/2002.845/013023/3829	2009	PLUS 100%	9														44	55	0	0	0	0	0	5
			13/2/05.2010/2002.845/013023/3829	2009	PLUS 120%	2														0	100	0	0	0	0	0	1
044	65 Rue de la Tramontane - 13090 Aix en Provence	COTEAUX LA THUMINE PLS	13/2/07.2009/2002.845/1/013023/3663	2009	PLS	30	Hors QPV	C	30	SU	1 971	0	0	30	0	0	52.8	22,73	12,20	36	50	6	0	6	2	1	11
046	180 Rue Jean Amado - 13090 Aix en Provence	LES MEES	13/2/05.2011/2006.569/013023/4144	2011	PLS	48	Hors QPV	C	53	SU	3 630	5	0	48	0	0	61.1	11,32	5,94	32	54	6	0	6	3	1	14
			13/2/05.2011/2006.569/013023/4143	2011	PLAI	5														100	0	0	0	0	0	0	5
047	130 Pl. Mirabeau - 84120 Pertuis	PLACE MIRABEAU	13/3/10.2011/2006.569/013023/4286	2011	PLAI	3	QPV	C	3	SU	139	3	0	0	0	0	50	0,00	0,00	66	33	0	0	0	1	0	2
048	350 Route des Milles - 13090 Aix en Provence	DOMAINE DE LA GRASSIE	13/2/05.2011/2006.569/013023/4139	2010	PLAI	15	Hors QPV	C	74	SU	4 763	20	13	41	0	0	72.2	9,94	4,43	64	35	0	0	0	5	5	10
			13/2/05.2011/2006.569/013023/4138	2010	PLUS 60%	5														75	25	0	0	0	1	1	3
			13/2/05.2011/2006.569/013023/4138	2010	PLUS 100%	11														27	72	0	0	0	4	0	2
			13/2/05.2011/2006.569/013023/4138	2010	PLUS 120%	2														0	50	0	0	50	1	0	0
			13/2/05.2011/2006.569/013023/4140	2010	PLS	41														40	48	5	0	5	2	1	9
051	18 Av Laurent Vibert - 13090 Aix en Provence	FREDERIC MISTRAL	13/2/05.2011/2006.569/013023/4142	2010	PLS	39	Hors QPV	C	39	SU	794	0	0	39	0	0	63.9	61,40	24,75	92	7	0	0	0	0	0	10
052	Chemin de Versaille - 13840 Rognes	LE PETIT VERSAILLE	13/3/11.2012/2006.569/013023/4550	2012	PLUS 60%	5	Hors QPV	C	18	SU	1 210	5	13	0	0	0	58.3	31,58	8,58	75	25	0	0	0	1	1	3
			13/3/11.2012/2006.569/013023/4550	2012	PLUS 100%	11														50	50	0	0	0	1	0	3
			13/3/11.2012/2006.569/013023/4550	2012	PLUS 120%	2														100	0	0	0	0	0	0	2
053	13 Av Pasteur - 13530 Trets	CLAIR LOGIS	13/3/08.2013/2011.1191/013023/4666	2013	PLUS 60%	2	Hors QPV	C	8	SU	453	2	6	0	0	0	44.4	12,50	2,84	100	0	0	0	0	0	0	2
			13/3/08.2013/2011.1191/013023/4666	2013	PLUS 100%	5														60	40	0	0	0	1	0	3
			13/3/08.2013/2011.1191/013023/4666	2013	PLUS 120%	1														100	0	0	0	0	0	0	1
054	Rue Grande - 13530	TRETS PUJADE	13/3/12.2011/2006.569/1/013023/4358	2010	PLAI	27	Hors QPV	C	27	SU	1 541	27	0	0	0	0	44.4	11,11	8,05	88	12	0	0	0	3	3	19
055	5 Av du Docteur Schweitzer - 13090 Aix en Provence	GIONO SHWEITZER PLUS	13/2/02.2014/2011.1191/013023/4777	2013	PLUS 60%	2	Hors QPV	C	8	SU	629	2	6	0	0	0	58.3	0,00	0,00	0	0	0	0	100	1	1	0
			13/2/02.2014/2011.1191/013023/4777	2013	PLUS 100%	5														60	20	0	0	20	1	1	3
			13/2/02.2014/2011.1191/013023/4777	2013	PLUS 120%	1														100	0	0	0	0	0	0	1
060	135 Pl. Albert Laforest - 13090 Aix en Provence	VILLA BLANCHE	13 2 03 2018 2011 1191 11426 5521	2017	PLUS 60%	1	Hors QPV	C	2	SU	120	1	1	0	0	0	NC	0,00	0,00	100	0	0	0	0	0	0	1
			13 2 03 2018 2011 1191 11426 5521	2017	PLUS 100%	1														0	100	0	0	0	0	0	0
061	1600 Route des Milles - 13090 Aix en Provence	PRE CARRE	13/2/07.2018/2011.1191/11426/5592	2018	PLAI	6	Hors QPV	C	20	SU	1 304	9	7	4	0	0	NC	3,70	32,56	83	16	0	0	0	1	0	3
			13/2/07.2018/2011.1191/11426/5591	2018	PLUS 60%	3														100	0	0	0	0	0	0	2
			13/2/07.2018/2011.1191/11426/5591	2018	PLUS 100%	6														50	50	0	0	0	1	0	4
			13/2/07.2018/2011.1191/11426/5591	2018	PLUS 120%	1														100	0	0	0	0	0	0	1
			13/2/07.2018/2011.1191/11426/5593	2018	PLS	4														33	0	33	0	33	1	1	0

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Annexe 3 : état du service rendu

Equivalence en % sur la note totale (somme =100 %)

							25%			33%				42%				
							8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
							Environnement			Aspect locatif				Qualité de la construction				
							1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Code PSP	Libellé du groupe	Commune	Année MES	Nb Log (Conv)	Nb Log (N-Conv)	Attractivité (note)	Services de proximité	Transports en commun	Image du quartier	Coût du loyer	Coût des charges	Gardien-nage	Station-nement	Aspect du bâti	Qualité de conception	Parties communes et abord	Equipe-ments technique	Mode de chauffage
031	PERTUIS	Pertuis	2005	0	9	22,2	4	1	1	3	2	2	1	1	1	1	1	2
036	CELONY	Aix-en-Provence	2007	0	3	25,9	2	1	4		0	1	4	1	1	1	1	0
057	GONDREAUX	Aix-en-Provence	2015			26,7	4	3	3		0	2	1	1	1	1	1	1
035	PEYROLLES	Peyrolles	2007	10	0	27,8	1	1	2	4	2	1	4	1	2	1	1	2
058	FACULTES	Aix-en-Provence	2016			33,3	4	4	1		0	0	3	1	1	1	1	2
008	CLOS GUYON	Aix-en-Provence	1989	0	15	56,7	1	2	4	1	2	2	3	2	3	3	2	2
038	TRETS RUE HOCHE	Trets	2011	6	0	36,1	4	1	1	4	3	1	1	3	1	2	2	2
022	24 RUE DU PUITS NEUF	Aix-en-Provence	1900	0	0	38,9	4	3	2	4	3	2	1	3	1	1	1	1
010	LA VERDIERE	Aix-en-Provence	1993	204	0	40	3	2	2		0	2	2	2	2	2	2	3
021	22 RUE DU PUITS NEUF	Aix-en-Provence	2000	11	0	41,7	4	3	2	4	4	2	1	3	1	1	1	1
029	16 RUE LISSE BELLEGARDE	Aix-en-Provence	2008	4	0	41,7	4	3	2	4	3	1	1	3	1	2	1	2
037	MARECHAL LECLERC	Pertuis	2008	0	11	41,7	4	1	2	2	4	2	1	3	2	2	2	2
041	CLOSERIE DES CEPAGES	Trets	2009	4	0	41,7	2	1	3	2	2	1	3	3	2	3	2	3
001	COURS DES ALPES	Aix-en-Provence	1960	0	74	44,4	4	4	3	2	2	1	2	2	2	2	2	2
053	CLAIR LOGIS	Trets	2015	8	0	44,4	2	1	3	3	3	1	1	3	3	2	3	3
054	TRETS PUJADE	Trets	2015	0	27	44,4	4	1	1	4	4	1	1	3	3	2	2	2
014	LA MARGUERIDE	Aix-en-Provence	1995	0	153	47,2	3	2	2	1	2	4	4	2	2	2	2	3
020	PAUL CEZANNE	Aix-en-Provence	2001	137	0	48,1	2	3	4		0	1		3	2	3	2	2
004	RAYMONDE	Aix-en-Provence	1984	0	8	50	2	3	3	2	3	1	4	2	3	3	2	2
019	TERRASSES DE LA DURANNE	Aix-en-Provence	2003	20	0	50	3	2	3	1	1	2	3	3	3	3	3	3
030	8 RUE PUITS NEUF	Aix-en-Provence	2009	3	0	50	4	3	2	4	4	1	1	3	2	3	1	2
034	LOCQUI	Les Milles	2007	16	0	50	2	1	3	1	3	1	3	4	3	3	3	3
042	LE CASSINI	Aix-en-Provence	2011	47	0	50	1	1	3	1	2	2	3	3	3	3	4	4
047	PERTUIS MIRABEAU	Pertuis	2013	3	0	50	4	1	1	4	3	1	1	3	3	2	3	4
009	VICTORINE	Aix-en-Provence	1991	75	0	52,8	2	2	2	4	4	2	3	2	3	2	2	3
018	DURANNE B' C	Aix-en-Provence	2001	56	0	52,8	3	2	3	3	2	2	3	3	2	3	2	3
026	L`ETOILE	Puyricard	2003	25	0	52,8	4	2	4	3	2	1	4	3	3	2	2	1
028	LOUIS AMOURIQ	Les Milles	2003	15	0	52,8	4	2	4	2	2	1	3	3	2	2	3	3
044	COTEAUX DE LA THUMINE PLS	Aix-en-Provence	2011	16		52,8	1	1	3	1	2	3	3	3	3	3	4	4
045	THUMINE II	Aix-en-Provence	2011	0	8	52,8	1	1	3	1	3	4	4	4	3	2	2	3
033	LA THUMINE PLS	Aix-en-Provence	1900	11	0	55,6	1	1	3	1	3	4	3	4	3	3	3	3
040	LE DEVENCON	Peynier	2010	10	0	55,6	2	1	3	4	2	1	4	3	3	3	3	3
043	COTEAUX DE LA THUMINE PLUS	Aix-en-Provence	2011	30	0	55,6	1	1	3	3	2	3	3	3	3	3	3	4
056	GIONO LIBRE	Aix-en-Provence	2015		18	55,6	2	2	2	1	2	2	3	4	4	3	4	3
003	ESPARELLE	Aix-en-Provence	1977	0	101	58,3	3	2	2	2	2	4	4	3	3	2	3	3
017	GRANET II	Aix-en-Provence	2001	62	0	58,3	4	3	3	3	2	2	3	3	2	3	2	3
024	AMADEUS-PLS	Aix-en-Provence	2002	0	0	58,3	4	4	3	1	1	4	2	3	3	2	3	3
025	JEAN MONNET	Aix-en-Provence	2004	30	0	58,3	3	2	3	3	2	2	3	3	4	3	2	3
032	LA THUMINE PLUS	Aix-en-Provence	2006	104	0	58,3	1	1	3	3	3	4	3	4	3	3	2	3
052	PETIT VERSAILLE	Rognes	2013	18	0	58,3	1	1	4	3	3	1	3	4	3	2	4	4
055	GIONO PLUS	Aix-en-Provence	2015	8	0	58,3	2	2	2	4	2	2	3	4	3	3	3	3
002	FONTAINES DE SEXTIUS	Aix-en-Provence	1968	0	282	61,1	4	4	2	2	2	4	2	2	3	3	3	3
007	BOIS DE L`AUNE	Aix-en-Provence	1987	122	0	61,1	2	3	2	4	3	2	4	2	3	3	3	3
015	PONT DE L ARC	Aix-en-Provence	2000	23	0	61,1	2	3	4	3	2	3	4	3	2	3	2	3
046	LES MEES	Aix-en-Provence	2012	53	0	61,1	3	2	3	1	2	2	3	4	3	3	4	4
006	FORBIN	Aix-en-Provence	1985	45	0	63,9	4	4	4	4	3	2	3	2	2	2	2	3
013	LE PEROUSE	Aix-en-Provence	1995	86	0	63,9	4	4	2	4	4	4	2	2	3	3	2	1
023	AMADEUS-PLUS	Aix-en-Provence	2002	63	0	63,9	4	4	3	3	2	4	2	3	3	2	2	3
027	VILLAS BAGATELLE	Aix-en-Provence	2005	11	0	63,9	4	3	3	2	3	3	4	3	3	2	2	3
039	DOMAINE DE LA LUYNE	Luynes	2009	18	0	63,9	4	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3
051	FREDERIC MISTRAL	Aix-en-Provence	2014	39	0	63,9	1	1	3	4	1	4	2	4	4	3	4	4
049	GRASSIE LIBRE	Aix-en-Provence	2014	0	42	69,4	2	3	4	1	2	4	3	4	3	3	4	4
048	GRASSIE SOCIAL	Aix-en-Provence	2014	74	0	72,2	2	3	4	2	2	4	3	4	3	3	4	4
011	ST-JEAN DE LUYNES	Luynes	1994	94	0	75	4	2	4	4	4	4	3	3	3	3	2	3
016	VILLAS GRANET	Aix-en-Provence	2001	5	0	75	4	3	3	4	3	3	4	4	3	3	2	3
012	PARC GRANET	Aix-en-Provence	1995	108	0	77,8	4	3	3	4	3	4	3	3	3	4	3	3

Code PSP	Ascen-seurs	Gardien	Chauffage: Mode de chauffage	ECS
031			Individuel Electrique	Individuel Electrique
036			Individuel Gaz	Individuel Gaz
057			Individuel Electrique	Individuel Electrique
035			Collectif gaz	Collectif gaz
058			Chauffage Urbain	Chauffage Urbain
008	2		Individuel Electrique	Individuel Electrique
038			Individuel Electrique	Individuel Electrique
022			Individuel Electrique	Individuel Electrique
010	2		Collectif gaz	Collectif gaz
021			Individuel Electrique	Individuel Electrique
029			Individuel Gaz	Individuel Gaz
037			Individuel Electrique	Individuel Electrique
041			Individuel Electrique	Individuel Electrique
001	2		Collectif-Individuel gaz	Individuel Electrique-Individuel Gaz
053			Individuel Electrique	Individuel Electrique
054			Individuel Electrique	Individuel Electrique
014	8	X	Individuel Gaz	Individuel Gaz
020			Individuel Electrique	Individuel Electrique
004			Individuel Gaz	Individuel Gaz
019	2		Collectif Electrique	Collectif Electrique
030			Individuel Electrique	Individuel Electrique
034	1		Individuel Electrique	Individuel Electrique
042	4		Individuel Electrique	Collectif Electrique
047			Collectif Electrique	Collectif Electrique
009			Individuel Gaz	Individuel Gaz
018			Individuel Gaz	Individuel Gaz
026			Collectif Electrique	Collectif Electrique
028	1		Individuel Electrique	Individuel Electrique
044		X	Individuel Electrique	Collectif Electrique
045		X	Individuel Gaz	Individuel Gaz
033			Individuel Gaz	Individuel Gaz
040			Individuel Electrique	Individuel Electrique
043			Individuel Electrique	Collectif Electrique
056	1		Chauffage Urbain	Chauffage Urbain
003	8	X	Individuel Gaz	Individuel Gaz
017			Individuel Gaz	Individuel Gaz
024	1	X	Collectif Electrique	Collectif Electrique
025	1		Collectif gaz	Collectif gaz
032		X	Individuel Gaz	Individuel Gaz
052	2		Individuel Electrique	Individuel Electrique
055			Chauffage Urbain	Chauffage Urbain
002	15	X	Chauffage Urbain	Chauffage Urbain
007	4		Individuel Gaz	Individuel Gaz
015			Individuel Gaz	Individuel Gaz
046	4		Individuel Electrique	Collectif Electrique
006	2		Individuel Gaz	Individuel Gaz
013	5	X	Individuel Electrique	Individuel Electrique
023	2	X	Individuel Gaz	Individuel Gaz
027			Individuel Gaz	Individuel Gaz
039	1		Individuel Electrique	Individuel Electrique
051	1		Collectif Electrique	Collectif Electrique
049	2	X	Individuel Electrique	Collectif Electrique
048	4	X	Individuel Electrique	Collectif Electrique
011		X	Individuel Gaz / T6 Elec	Individuel Gaz / T6 Elec
016			Individuel Gaz	Individuel Gaz
012	3	X	Individuel Gaz	Individuel Gaz

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021