



CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2021-2026

SOGIMA

Valable du 01/07/2021 au 30/06/2027

ENTRE :

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

ET

SOGIMA, dont le siège social est situé au 6, place du 4 septembre – 13007 Marseille, représenté par Monsieur Pierre-Edouard BERGER, agissant en qualité de Président de la SOGIMA, dûment habilité à l'effet des présentes, conformément à la délibération du CS du 4 février 2020 du 4^{ème} trimestre 2019

ET

La Métropole Aix-Marseille-Provence, dont le siège social est situé au 58, boulevard Charles Livon – 13007 Marseille, Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Délibérations prises par le Conseil de Surveillance :

Date	Objet	ANNEXE
20/07/2017	Approbation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et du prévisionnel financier à 10 ans (validé par le Conseil de Surveillance du 20 juillet 2017)	Annexe 1
03/06/2020	Mise à jour Flash du PSP validé par le Conseil de Surveillance du 3 juin 2020	Annexe 2
10/05/2019	Approbation du report du dépôt du Projet CUS par le Conseil de Surveillance du 10 mai 2019	Annexe 3
27/11/2020	Approbation du renouvellement du report du dépôt du Projet CUS par le Conseil de Surveillance du 27 novembre 2020	Annexe 4
30/04/2021	Engagement de la procédure de Convention d'Utilité Sociale (validé par le Conseil de Surveillance du 30 avril 2021)	Annexe 5
XX/10/2021	Approbation du Projet CUS par le Conseil de Surveillance du XX octobre 2021	Annexe 6

Date :

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

PREAMBULE

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

Etablies sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), 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.

SOMMAIRE

1.	Portée de la convention et cadre de sa signature	6
1.1.	Concertations et associations	6
1.1.1	Démarche auprès des personnes publiques	6
1.1.2	Démarches de concertation avec les locataires	7
2	Présentation Générale de l'organisme au 31 décembre 2020	8
2.1	Contributeurs	8
2.2	Plan Stratégique de Patrimoine	10
2.3	Patrimoine au 31 décembre 2020	10
2.4	Vente de logements	11
2.5	Présentation générale de l'organisme et de son histoire	12
2.6	Le logement social au cœur de l'action de la SOGIMA	13
2.7	Cadre stratégique d'Habitat en Région	15
3	Evaluation de la Convention d'Utilité Sociale 2011-2017	17
3.1	Informations générales	17
3.2	Éléments de contexte	18
3.3	Suivi des engagements	19
3.3.1	Logements financés (A1)	19
3.3.2	Logements livrés (A2)	20
3.3.3	Hébergements et logements adaptés financés (B1)	20
3.3.4	Hébergements et logements adaptés livrés (B2)	21
3.3.5	Logements rénovés (C4)	22
3.4	Attributions PDALPD (F2)	24
3.5	Attributions DALO (F3)	25
3.6	Relogements sortants d'hébergements (F4)	26
4	État des lieux	27
4.1	État des lieux du patrimoine	27
4.1.1	Découpage du patrimoine	27
4.1.2	Les financements initiaux du parc, des plafonds de ressources	28
4.1.3	Répartition des classes énergétiques des logements familiaux conventionnés	30
4.2	État du service rendu aux locataires	31
4.2.1	Méthodologie de l'analyse	31
4.2.2	Résultats de l'analyse	31
4.3	Etat des lieux de la gestion sociale	32
4.3.1	Vacance et taux de rotation	32
4.3.2	Impayés dans les logements familiaux conventionnés	33
4.3.3	Les locataires DALO	35
4.3.4	Le FSL Maintien	36
4.4	État de l'occupation sociale	37
4.4.1	Les ressources des ménages	38
4.4.2	La composition des ménages	39
4.4.3	La répartition par classe d'âge	39
4.4.4	Répartition par situation professionnelle	40
4.4.5	Les ménages bénéficiaires de l'APL	41
4.4.6	Analyse générale de la part de logements réservés	42
5	Capacité économique, financière et patrimoniale à réaliser des investissements	44

6	Engagements 2021-2026 en matière de politique patrimoniale	45
6.1	Analyse des besoins des territoires et des besoins de réhabilitation	45
6.1.1	Développement de l'offre nouvelle	45
6.1.2	La rénovation énergétique	46
6.2	Engagements sur la politique patrimoniale	48
6.2.1	Engagements en matière de production nouvelle	48
6.2.2	Engagements en matière de rénovations énergétiques	49
6.3	Engagements en matière de réhabilitations	52
6.4	L'activité des logements-foyers.....	54
7	Plan de mise en vente.....	57
7.1	Logements en commercialisation	58
8	Engagements 2021-2026 en matière d'amélioration de la qualité de service rendu	60
8.1	Analyse des axes d'amélioration du service rendu	60
8.1.1	Éléments de cadrage de l'enquête satisfaction de 2018	60
8.1.2	Résultats de l'enquête satisfaction de 2018	60
8.2	Plan d'actions pour améliorer la qualité du service rendu	63
8.2.1	Amélioration de la qualité de service.....	63
8.2.2	Un projet de réorganisation visant à améliorer la qualité du service rendu	63
8.2.3	Amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite	66
8.3	Maîtrise des loyers et des charges	68
8.4	Lutte contre les impayés	70
9	Engagements pour l'accompagnement dans le logement	71
10	Engagements 2021-2026 en matière de gestion sociale.....	73
10.1	Analyse des axes d'amélioration de la gestion sociale.....	73
10.2	Les critères de priorité définis par les territoires – en attente	76
10.3	Engagements pour améliorer le rôle social.....	78
11	Synthèse des actions menées en matière de politique sociale et environnementale	83
11.1	Sur le volet social.....	83
11.2	Sur le volet environnemental	85
12	Synthèse du plan de concertation locative	87
12.1	Contenu de la concertation.....	87
12.2	Instauration du Conseil de Concertation locative	87
12.3	Fonctionnement du Conseil de Concertation locative	88
12.4	Rôle du Conseil de Concertation locative.....	88
12.5	Information de la concertation	89
12.6	Durée du plan de concertation	89
12.7	Bilan des actions de la concertation.....	89
13	Gestion des logements	90
	ANNEXES.....	94

1. Portée de la convention et cadre de sa signature

1.1. Concertations et associations

1.1.1 Démarche auprès des personnes publiques

Conformément aux 3° de l'article L445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en sus des préfets de Région et de Département, certaines collectivités sont associées.

Ces collectivités sont les territoires suivants sur lesquels l'organisme détient du patrimoine :

- ↳ Les EPCI à condition de :
 - ↳ Être tenu de se doter d'un PLH ou avoir la compétence de l'habitat
 - ↳ Avoir au moins un QPV
- ↳ Les départements

Date	Qui	Objet
24/05/2019	Préfet de département du siège de l'organisme (Préfet du Département des Bouches-du-Rhône)	- Demande du report de la CUS 2 d'une année accompagnée de la délibération du CS. Annexe 6
15/10/2019	Préfet de département du siège de l'organisme (Préfet du Département des Bouches-du-Rhône)	- Autorisation du Préfet du département des Bouches-du-Rhône pour le report d'une année du dépôt du Projet CUS Annexe 7
01/12/2020	Préfet de département du siège de l'organisme (Préfet du Département des Bouches-du-Rhône)	- Demande du renouvellement du report de la CUS 2 d'une année accompagnée de la délibération du CS. Annexe 8
23/12/2020	Préfet de département du siège de l'organisme (Préfet du Département des Bouches-du-Rhône)	- Autorisation du Préfet du département des Bouches-du-Rhône pour le report d'une année du dépôt du Projet CUS Annexe 9
07/2021	Préfet de département du siège de l'organisme (Préfet du Département des Bouches-du-Rhône)	- Envoi du PV de la délibération engageant la CUS Annexe 10
06/07/2021	Personnes associées*	Envoi du projet de CUS Annexe 11
Réunion à organiser	Personnes associées*	Réunion de présentation du projet de CUS Annexe 12
10/2021	Préfet de département du siège de l'organisme (Préfet du Département des Bouches-du-Rhône)	Envoi de la CUS adopté par le CS (et prise en compte des modifications apportées par les PPA).

Les personnes publiques associées à la CUS de la SOGIMA sont les suivantes :

- ✚ Préfecture de la Région PACA (par défaut signataire)
- ✚ Préfecture du département des Bouches du Rhône (par défaut signataire)
- ✚ Métropole d'Aix-Marseille-Provence (signataire sur demande)
- ✚ Conseil Départemental des Bouches du Rhône (signataire sur demande)
- ✚ Conseil Régional Provence-Alpes Côtes d'Azur (signataire sur demande)

1.1.2 Démarches de concertation avec les locataires

Date	Qui	Objet
25 juin 2021	Conseil de Concertation Locative (ADDLS)	Présentation et concertation sur l'état du service rendu du patrimoine et le Cahier des Charges de Gestion Sociale

Objet, articulation avec les conventions existantes et périmètre patrimonial :

1.1.2.1 Objet de la CUS

La présente Convention d'Utilité Sociale (CUS) a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévues dans la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 27 mars 2009. Elle décline les politiques patrimoniales, de gestion sociale et de qualité de service de l'organisme. L'article L.445-1, du Code de la Construction et de l'habitat, modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, précise les éléments constitutifs de la Convention d'Utilité Sociale de nouvelle génération (2021-2026), objet du présent document.

1.1.2.2 Durée de la CUS

La présente convention est conclue pour une durée de 6 années, à compter du 1^{er} janvier 2021.

La convention sera renouvelée par périodes de 6 années.

A défaut de renouvellement, les conditions issues de l'application du cahier des charges de gestion sociale pour les volets loyers, surloyers et plafonds de ressources en vigueur au terme de la convention restent en application.

1.1.2.3 Articulation de la CUS avec les conventions APL existantes

La SOGIMA n'ayant pas opté pour la Nouvelle Politique des Loyers dans cette convention, la CUS actuelle ne met pas fin au système existant de conventionnement à l'APL par programme.

2 Présentation Générale de l'organisme au 31 décembre 2020

Président : M. Pierre-Edouard BERGER

Membres du Directoire :

- Mme Laurence SOUBRA, Secrétaire Générale,
- M. Bruno COLLIN, Directeur de l'Exploitation,
- M. Alexis DHERISSON, Directeur de la Promotion

Personne responsable du suivi de la CUS : M. Bruno COLLIN

bcollin@sogima.fr – 04 91 04 90 40

2.1 Contributeurs

- ↳ Bruno COLLIN, Directeur de l'Exploitation
- ↳ Laurence SOUBRA, Secrétaire Générale,
- ↳ Alexis D'HERISSON, Directeur de la Promotion
- ↳ Béatrice DURBEC, Directrice des Opérations Locatives
- ↳ Jean-François HELIE, Directeur Technique
- ↳ Stéphanie ROGET, Directrice Commerciale
- ↳ Kenza CICCIA, Assistante du Directeur de l'Exploitation

**Adresse : 6, place du 4 Septembre
13007 Marseille**

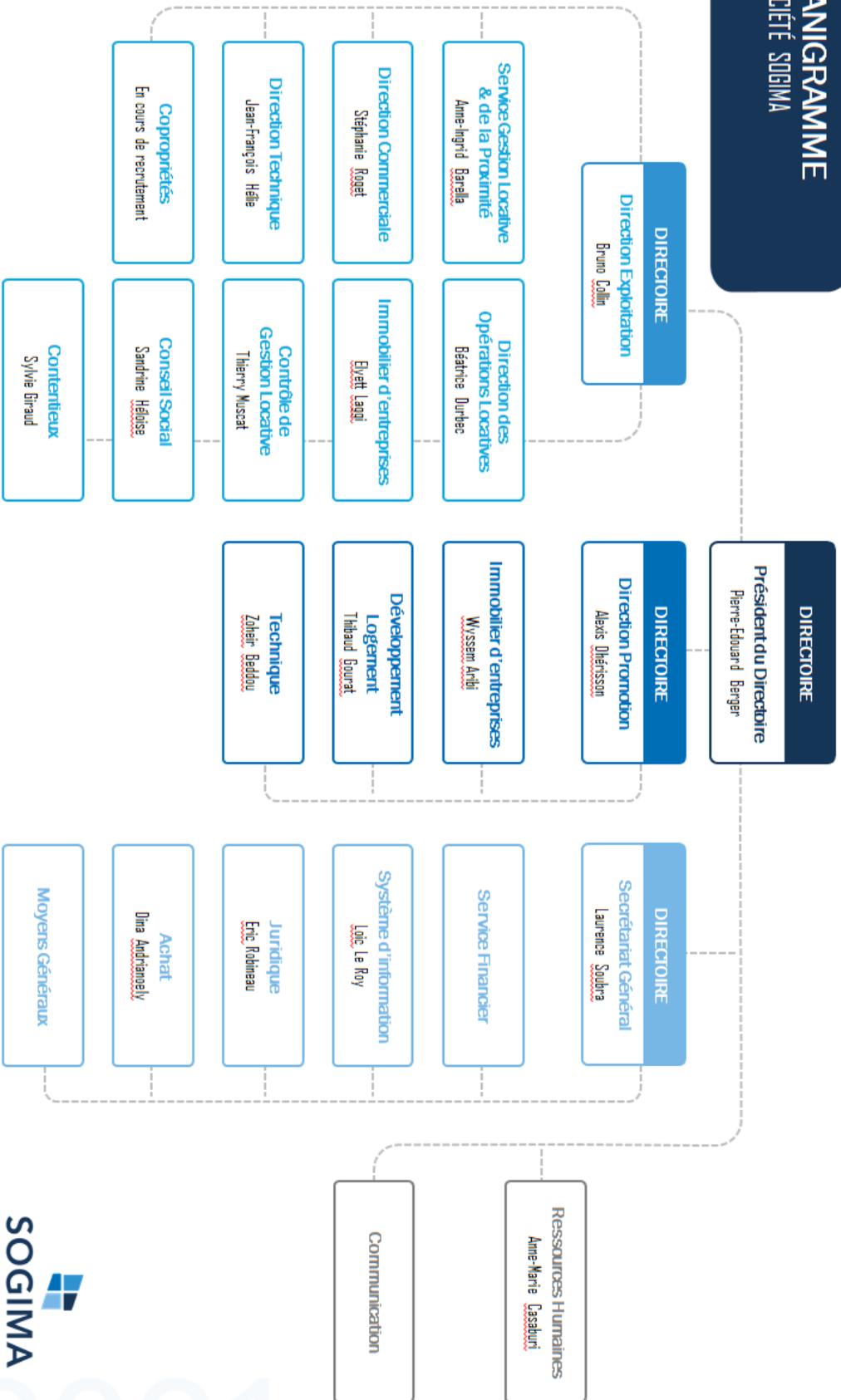
Statut juridique : Société Anonyme – Société d'Economie Mixte

Description de l'actionnariat :

- 44 % : Ville de Marseille
- 56 % : Habitat en Région

Nombre de salariés au 31 décembre 2020 : 107 salariés

ORGANIGRAMME DE LA SOCIÉTÉ SOGIMA



2.2 Plan Stratégique de Patrimoine

Le plan stratégique de patrimoine définit sur une durée de 10 années, qui recouvre la période de 6 ans relative à la convention d'utilité sociale, la stratégie de l'entreprise pour adapter l'offre de logements à la demande, ainsi qu'à l'évolution du bâti et de son environnement.

Cette stratégie est déclinée en **5 axes d'intervention stratégiques** :

- ↻ Le développement de l'offre locative nouvelle ;
- ↻ Les travaux de renforcement de la performance énergétique ;
- ↻ Les autres travaux d'investissement et de maintenance
- ↻ L'intervention en milieu amianté
- ↻ La vente aux locataires

Il précise la nature des produits à réaliser, et tient compte de la nécessaire mise en perspective des besoins et des ressources pour adapter les objectifs aux capacités financières et techniques de la société.

Ce PSP a fait l'objet d'une présentation au Conseil de Surveillance le 20 juillet 2017 et d'une mise à jour validée le 3 juin 2020.

2.3 Patrimoine au 31 décembre 2020

Nombre de logements familiaux sociaux	2 686
Nombre de logements familiaux libres (y compris la Convention 32 et le PLI)	2 920
TOTAL LOGEMENTS FAMILIAUX	5 606
Nombre de logements étudiants sociaux	119
Nombre de logements étudiants libres	60
TOTAL LOGEMENTS ETUDIANTS	179
TOTAL LOGEMENTS-FOYERS	148
TOTAL GENERAL	5 933

Le parc concerné par la présente Convention d'Utilité Sociale porte donc sur **2 953 logements conventionnés ou équivalents** avec :

- ↻ **2 686** logements familiaux conventionnés : soit 45,3% du patrimoine global de la SOGIMA
- ↻ Dont **456** logements conventionnés en copropriété SOGIMA : soit 7,7% du patrimoine global de la SOGIMA
- ↻ **119** logements étudiants conventionnés : soit 2% du patrimoine global de la SOGIMA
- ↻ **148** logements-foyers : soit 2,5% du patrimoine global de la SOGIMA

Le patrimoine conventionné de la SOGIMA représente 2 953 logements, soit **49,8%** de son parc global.

La SOGIMA contribue à favoriser le parcours résidentiel en proposant à ses locataires d'accéder à la propriété essentiellement sur son parc social conventionné en PLA.

Aujourd'hui, elle est le syndic de ces **11** ensembles immobiliers en copropriété (parc conventionné).

A noter que la SOGIMA cible **l'accession à la propriété sur des programmes neufs** en secteur libre.

Le patrimoine de la SOGIMA est uniquement **situé sur le territoire des Bouches du Rhône et de la Communauté Urbaine de la Métropole Aix-Marseille.**

La SOGIMA gère également des parkings (hors logements) ainsi que de l'immobilier d'entreprise (entrepôts, bureaux, locaux commerciaux...) :

Au 31.12.2020 :

	Groupes	Lots	Surface (m ²)
Sites en gestion propre	11	229	58 096
Sites mandats*	2	91	16 447
Commerces et bureaux urbains	39	190	11 670
TOTAL Immobilier d'Entreprise	52	510	86 213
Parking résidents	6	1 010	12 666
TOTAL	58	1 520	98 879

*Les mandats des deux sites gérés par la SOGIMA (Mourepiane et St Henri) pour le compte de la SOLEAM ont pris fin le 1^{er} janvier 2021.

2.4 Vente de logements

Nombre de logements vendus en 2017-2020 dans le cadre de l'activité de la vente de logements sociaux :

2017	2018	2019	2020
39	31	40	24

Nombre de logements vendus aux locataires en 2017-2020 :

2017	2018	2019	2020
4	8	3	6

Nombre de logements conventionnés mis en commercialisation aux locataires en 2017-2020 :

2017	2018	2019	2020
414	383	480	456

Le patrimoine de la SOGIMA est implanté sur la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

2.5 Présentation générale de l'organisme et de son histoire

La SOGIMA (Société de Gestion Immobilière de la ville de Marseille) est une société d'économie mixte détenue majoritairement par Habitat en Région (56%) et par la Ville de Marseille (44%).

Elle a été **créée en 1932** pour répondre à un appel d'offres de la Ville de Marseille portant sur la production de 10 500 logements au total afin de résoudre la crise du logement. A cet effet, la SOGIMA a construit plus de 2.500 logements libres dans les années 30 en trois ans sur des terrains appartenant à la Ville.

La SOGIMA s'est ensuite développée à partir des années 70 par la construction de logements locatifs intermédiaires avec les prêts crédit-foncier, puis dans les années 80 avec la construction de logements sociaux, et enfin avec le développement de l'activité accession et de l'immobilier d'entreprise dans les années 2000.

Avec **un parc de près de 6 000 logements** (dont 48% de logements conventionnés) et près de 70 000 m² de locaux autres et parkings (bureaux, commerces, villages d'entreprise), la SOGIMA s'est affirmée comme un partenaire de la Ville de Marseille avec une implantation sur l'ensemble des arrondissements de Marseille, ainsi que sur cinq communes de la Métropole Aix-Marseille-Provence (Carnoux-en-Provence, La Ciotat, Cassis, Ceyreste et Saint Victoret).

La participation de la SOGIMA au développement économique et social de son territoire au côté des acteurs institutionnels est historique.

L'ICP, Immobilière Construction de Paris, a remporté cet appel d'offres au vu de son expérience et de la garantie financière offerte par son capital de 50 MF. Un avenant signé en 1933 transfère la responsabilité d'édifier et de gérer ces instructions à une société regroupant l'ICP, la Ville et quelques actionnaires, dont l'entreprise de bâtiment « Montcocol » ayant la mission de réaliser les constructions.

L'offre complète, et notamment la solidité financière de l'actionnaire privé et de sa banque, avait créé un climat de confiance et les conditions de la réussite du projet.

Une première tranche de 2.500 logements fut édiflée en trois ans, mais la suite du programme se vit interrompue par la seconde guerre mondiale. L'entreprise, créée uniquement pour réaliser et gérer ce patrimoine, resta donc en l'état pendant plus de 30 ans.

La SOGIMA développa ensuite **dans les années 70** un patrimoine d'environ **700** logements à l'aide de prêts du Crédit Foncier de France.

A partir de 1978, les SEM deviennent éligibles aux mêmes prêts que les sociétés d'HLM. Ce qui a permis à SOGIMA de produire environ 2.000 logements sociaux PLA – PLUS – PLAI.

Toutefois, **dès 1995**, de nombreux acteurs ont eu la volonté de limiter la production de logements sociaux, et en même temps la réforme de la surface utile a généré une baisse des loyers d'environ 10%. De ce fait, la SOGIMA a développé son parc de logements libres par la production de près de 1.000 logements.

A partir des années 2000, la SOGIMA a donc développé une offre locative libre et des programmes mixtes d'accession à la propriété afin de promouvoir la mixité sociale.

Par ailleurs, la SOGIMA s'est engagée **à partir de 2006** sur la constitution d'une offre de logements étudiants répondant ainsi à un véritable besoin pour la ville de Marseille face à l'enjeu de densification de son pôle universitaire. Elle a construit et géré en direct des résidences étudiantes qui représentaient un total de 725 logements à fin juin 2017. Ce parc immobilier affichait un déficit ce qui a conduit la SOGIMA à en céder la majeure partie en juin 2018. Elle gère aujourd'hui 179 logements étudiants, dont 60 en secteur libre.

Cet historique a permis à l'entreprise d'acquérir une expertise sur plusieurs segments de marché. C'est une marque de fabrique affichée, cela fait partie de l'ADN de la société. L'équilibre entre les logements libres et sociaux contribue à la mixité sociale.

La SOGIMA est confrontée à un **besoin important de travaux** pour réhabiliter son patrimoine ancien acquis il y a une dizaine d'année, qu'elle avait jusqu'alors en gestion pour le compte de la ville de Marseille (qui représente aujourd'hui, près de 36% de son patrimoine total).

Le poids de la charge financière, dû au rachat de ce patrimoine, et la nécessité de réaliser d'importants travaux, au regard du contexte socio-économique dégradé et concurrentiel, a entraîné un **déséquilibre financier** que la société s'efforce de redresser dans les années à venir.

Cette fragilité financière implique des **choix stratégiques patrimoniaux**, tant dans l'entretien du patrimoine que dans le développement, détaillés dans le PSP de 2017 mis à jour en juin 2020. Parallèlement, la société a engagé un **plan de réorganisation interne** conséquent pour réduire les coûts de fonctionnement (diminution des coûts de structure au sens large).

Néanmoins la SOGIMA a toujours à cœur de **poursuivre son engagement** sur le développement de logements et l'amélioration de son patrimoine (réhabilitation, rénovation énergétique, adaptation...) et de porter sur son territoire les différents enjeux nationaux et régionaux. Ce présent document a pour vocation d'explicitier ce niveau d'engagement.

2.6 Le logement social au cœur de l'action de la SOGIMA

La SOGIMA, avec près de 3 000 logements conventionnés **situés principalement dans le centre et l'hyper-centre de Marseille**, où le taux d'équipement en logements sociaux est

relativement faible, est un bailleur du territoire marseillais qui participe pleinement à la **mixité sociale**.

A noter que, pour favoriser cette mixité sociale, la SOGIMA produit également des logements sociaux et libres sur des communes attractives et recherchées telles que Cassis et Ceyreste depuis les dix dernières années.

Une société reconnue et sollicitée par les communes sur des opérations d'urbanisme et de requalification de quartiers

La SOGIMA s'engage sur le territoire au côté des communes afin de redonner vie aux centres-villes et à certains quartiers en devenir.

En effet, depuis une dizaine d'année, la SOGIMA a construit plusieurs opérations sur la **zone Euroméditerranée** de Marseille et a ainsi participé à la requalification de ce quartier.

Egalement sur les cinq dernières années, la SOGIMA a accompagné la requalification du **centre-ville de la Ciotat** par la réhabilitation et la construction de logements et par l'aménagement d'espaces publics.

A noter enfin, que la SOGIMA a aussi été porteuse d'**opérations d'urbanisme** intégrant à la fois des équipements publics, des parkings résidentiels, des surfaces commerciales, des bureaux et des logements sociaux et libres. A titre d'exemple, la SOGIMA a réalisé une opération de cette envergure dans le quartier des Catalans à Marseille (7^{ème}) en 2014.

Un organisme au service du développement économique d'un territoire

La SOGIMA contribue à la création de **villages d'entreprises**, notamment dans des zones QPV (par exemple « Urban Park » - 15^{ème} arr.), et répond ainsi à un vrai besoin de création d'emplois et de dynamisme des zones d'implantation à Marseille.

Egalement, avec l'essentiel de son parc immobilier de **locaux d'activité** constitué de petits entrepôts et de petites surfaces, la SOGIMA s'adresse particulièrement **aux PME et PMI**.

Parallèlement à son activité d'immobilier d'entreprises, la SOGIMA a développé une **stratégie de maintien et de création de commerces de proximité**, notamment pour participer à la conservation d'un tissu économique dans tous les quartiers.

Un engagement partenarial entre la ville de Marseille et son actionnaire privé

La confiance de ses actionnaires a permis à la SOGIMA de soutenir son développement. En particulier, leur soutien en 2007 a permis à la SOGIMA de **racheter les immeubles de la Convention 32**, qui lui étaient auparavant confiés en mandat.

Les grandes périodes de développement mettent en évidence la nécessité d'un actionnariat adossé à un puissant organisme financier, générant ainsi la confiance aux fins de conduire les projets nécessaires aux communes de la Métropole Aix-Marseille.

SOGIMA intègrera la SAC le 05 juillet 2021, la demande d'agrément de la SAC Sud-Est a été déposée le 13 novembre 2020.

2.7 Cadre stratégique d'Habitat en Région

Groupe HER

Habitat en Région est né de la volonté des Caisses d'Épargne et de leurs filiales HLM de se rassembler pour afficher une ambition nationale au service de l'habitat social.

Le Groupe Habitat en Région (HER) est constitué de 17 filiales. Présent dans toute la France, il met en avant un modèle original d'organisation régionalisée qui associe tous les bénéficiaires de la mutualisation des moyens à la préservation des expertises locales.

Au service de l'intérêt général, le **Groupe Habitat en Région s'est donné pour mission de « réinventer l'habitat social », plaçant l'habitant au cœur de sa stratégie et de toutes ses actions.** Le Groupe et le Réseau réunis forment aujourd'hui un des acteurs majeurs du logement social en France.

Chaque filiale est une société de plein exercice sur son territoire.

HER ce sont :

- 32 entreprises (21 ESH, 8 coopératives HLM, 2 foncières et 1 EPL)
- 286 000 logements gérés
- 584 000 personnes logées
- 3 900 collaborateurs

La loi Elan en proposant un nouveau modèle, la société de coordination (SAC), a par ailleurs été pour le Groupe Habitat en Région, une opportunité de repenser son organisation. En créant trois SAC dans ses territoires historiques d'implantation : Habitat en Région Sud-Est, Habitat en Région Occitanie et Petram dans les Hauts-de-France, le Groupe Habitat en Région a renforcé son ancrage territorial. Cette organisation repose sur une conviction forte qui est à l'origine des valeurs que nous défendons : c'est en étant au plus près des territoires que nous pouvons le mieux répondre aux besoins des habitants.

Chaque SAC, sur son territoire d'exercice, va donc pouvoir proposer une offre globale adaptée à la spécificité locale en additionnant les savoir-faire de chacun de ses membres. L'objectif est bien de partager des valeurs communes, d'analyser au mieux les enjeux locaux et de construire une coopération inter-entreprise.

La SAC Habitat en Région Sud Est

La Société Anonyme de Coordination Habitat en Région Sud-Est a été constituée le 21 octobre 2020.

Elle se compose de :

- 5 Entreprises Sociales pour l’Habitat et d’une Société d’Economie Mixte
- 107 000 équivalents logements
- 1 600 collaborateurs

La société de coordination, définie dans la loi ELAN, est une société filiale de ses membres, qui exerce un contrôle de gestion et une coordination et permet de développer des coopérations.

Elle permet la constitution d’un groupe territorial proche de son territoire et de ses habitants.

3 Evaluation de la Convention d'Utilité Sociale 2011-2017

3.1 Informations générales

Groupe : Habitat en Région (groupe dans lequel sont notamment inscrits des bailleurs tels que la LOGIREM, ERILIA et FAMILLE ET PROVENCE).

Nom du Directeur de l'Exploitation : M. Bruno COLLIN

Territoire de compétence : Le patrimoine conventionné délimitant le champ de la CUS se situe principalement sur la ville de Marseille et pour une moindre part sur des communes limitrophes comme la Ciotat, Cassis et Saint-Victoret.

Date de signature de la CUS : 30 juin 2011

Données clés patrimoniales :

La SOGIMA est une Société d'Economie Mixte (SEM) qui a été créée en 1932, pour répondre aux besoins en logement sur la commune de Marseille.

La SOGIMA compte **6 536** logements au 1er janvier 2017 dont **3 479** logements sociaux (avec le conventionnement de Saint Charles, Urbain V et Rabatau IV).

Le patrimoine se répartissait au 1er janvier 2017, sur **126** groupes d'immeubles dont **83** dans le parc social.

Le patrimoine conventionné (PLAI, PLUS, PLS) émerge à partir des années 1980 et a pour la moitié, moins de 20 ans.

Le nombre de logements étudiants était de **725** dont **665** logements sociaux.

Parmi ces 665 logements, seule la résidence Vieux Port (**59** logements sociaux) est gérée par l'association FAC HABITAT et **606** restent dans le domaine de la gestion locative de la SOGIMA.

Les logements dits foyers de la SOGIMA comprennent : **85** équivalents logements en gestion par ALOTRA destinés aux jeunes travailleurs et **48** équivalents logements gérés par l'association EMMAUS, soit un total de **133** logements-foyers.

3.2 Eléments de contexte

Au 31 décembre 2016, la SOGIMA comptait **166** collaborateurs.

Point organisation :

Deux agences géraient les groupes d'un secteur géographique, elles se situent au pied de deux immeubles gérés par la SOGIMA :

- 80, boulevard Rabatau – 13008 Marseille,
- 3, rue Urbain V – 13002 Marseille.

La SOGIMA a mis en place un outil permettant de **tracer les réclamations** grâce à un numéro de téléphone unique. Cet outil a pour objectif :

- d'assurer un traitement et une réponse à l'ensemble des réclamations,
- de détecter plus rapidement les points d'insatisfaction du locataire ou incidents au sein d'un groupe,
- d'être dans une démarche d'amélioration continue (réduction des délais de traitement, prévention des risques, amélioration des points d'insatisfaction...).

La Direction Commerciale est située sur la place du 4 septembre – 13007 Marseille (Siège SOGIMA). Elle a la charge du montage des dossiers pour les Commissions d'Attribution des logements familiaux libres et sociaux.

La Direction Commerciale garantit la mise en location de l'ensemble des logements familiaux et étudiants en secteur libre et conventionnés. Elle veille particulièrement à la réduction de la vacance tout en favorisant la mixité sociale, en transversalité avec les différentes directions et en lien avec nos partenaires extérieurs.

Quant au Pôle Etudiant, situé au 47, rue Bernard Dubois – 13001 Marseille, il se charge du montage des dossiers des attributions de logements étudiants (conventionnés et libres) et de la gestion locative des résidences étudiantes.

La SOGIMA cherche à s'adapter en permanence pour satisfaire ses clients locataires.

Une réorganisation est actuellement envisagée pour renforcer les liens entre le bailleur et ses clients locataires.

3.3 Suivi des engagements

3.3.1 Logements financés (A1)

Lors de l'élaboration de sa CUS, la SOGIMA prévoyait de déposer **376** dossiers de financement pour les années 2015/2016.

L'actualisation des engagements a porté le nombre de dossiers de financements à déposer à **237** pour les années 2014/2015 et **237** pour 2016.

Pour les années 2015/2016, l'organisme a déposé : **88 PLAI, 183 PLUS, 258 PLS et 60 PLI** dossiers de financement.

Sur l'ensemble de la durée de la CUS 1 (2011-2016), la SOGIMA a obtenu, au total, **877** agréments (**94 PLAI, 277 PLUS et 506 PLS**) contre **625** prévus lors des engagements actualisés.

En 2017, **4** dossiers de financements en PLS ont été déposés par la SOGIMA.

Logements financés (A1)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS	167	173	177	182	186	190		1 075
Engagements actualisés	sans objet		151	237		237		625
Réalisés	161		151	36	322	267	4	941

Analyse du réalisé

Sur l'ensemble de la durée de sa CUS (2011-2016), on constate que la SOGIMA a tenu ses engagements en déposant **312** dossiers de financement en plus.

En 2015, un pic a été atteint, avec **322** dossiers de financement déposés, essentiellement, pour le conventionnement de patrimoines existant.

L'opération Les Docks Libres avec Nexity a été abandonnée. Elle représentait **28 PLUS, 2 PLAI et 28 PLS** soit **58** logements dont les dossiers de financements devaient être déposés en 2016.

Enfin, **60** logements PLI, dont les agréments ont été obtenus en 2016 (non comptabilisés dans le tableau « Logements financés (A1) »), ont été vendus en VEFA à un autre promoteur.

3.3.2 Logements livrés (A2)

Lors de l'élaboration de la CUS 1, la SOGIMA prévoyait, pour les années 2015/2016, la livraison de **350** logements conventionnés.

L'actualisation des engagements a porté cet objectif à **422** logements livrés pour cette période.

Pour ce qui est des logements mis en service en 2015/2016, la SOGIMA a livré : **4 PLAI, 91 PLUS, 199 PLS et 160 PLI**, soit un total de **454** logements. L'objectif a été atteint à hauteur de **107.58%** pour ces deux années.

Sur l'ensemble de la durée de la CUS 1, la SOGIMA prévoyait de livrer **983** logements conventionnés.

Ainsi, de 2011 à 2016, **906** logements ont été mis en service.

Logements livrés (A2)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS	151	157	163	162	172	178		983
Engagements actualisés	sans objet		71	205	422			698
Réalisés	309		71	72	220	234	0	906

Analyse du réalisé

Sur la période de la CUS 1, la SOGIMA a livré en moyenne **151** logements sociaux et intermédiaires par an.

Pendant cette même période, elle a complété son développement avec la livraison de près de **200** logements non conventionnés, dont **16** logements individuels sur Cassis, **27** logements collectifs pour l'opération Le Paralia et **124** pour celle du Vélodrome.

L'objectif est de faciliter le parcours résidentiel pour les locataires en élargissant la gamme de produits, tout en favorisant la mixité sociale.

La SOGIMA a la particularité, au sein du groupe Habitat en Région, de livrer des opérations mixtes, comprenant des logements sociaux (tous financements confondus), intermédiaires (PLI), libres et en accession.

3.3.3 Hébergements et logements adaptés financés (B1)

Lors de l'élaboration de sa CUS, la SOGIMA ne prévoyait pas de déposer de dossiers de demandes de financements pour les années 2015/2016.

De 2011 à 2016, la SOGIMA prévoyait de déposer **48** dossiers de demande de financement. Au total, **63** dossiers ont été déposés.

Hébergements et logements adaptés financés (B1)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS	48	0	0	0	0	0		48
Engagements actualisés	sans objet							
Réalisés	48	0	15	0	0	0	0	63

Analyse du réalisé

La SOGIMA a saisi l'opportunité avec la Ville de Cabriès et EMMAUS de produire 15 logements-foyers supplémentaires sur un site existant en exploitation.

3.3.4 Hébergements et logements adaptés livrés (B2)

Lors de l'élaboration de sa CUS, la SOGIMA ne prévoyait pas de livrer des hébergements et logements adaptés pour les années 2015/2016.

En 2015, **48** logements PLAI en résidence sociale (RS) ont été livrés pour EMMAUS Saint Marcel.

Le Foyer Banon a bénéficié d'un agrément RS en 2010 pour **82** logements (**64 PLAI et 18 PLUS**). Ainsi, **85** logements-foyers ont été livrés en 2015 dont **3** logements PLAI supplémentaires conventionnés sans le financement de l'état. Ils sont gérés par ALOTRA.

Sur l'ensemble de la durée de la CUS 1, la SOGIMA prévoyait de livrer **134** logements, l'engagement a été atteint à hauteur de 99% pour un total de **133** logements livrés.

Hébergements et logements adaptés livrés (B2)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS	0	0	86	48	0	0	0	134
Engagements actualisés	sans objet							
Réalisés	0	0	0	0	48	85	15	148

Analyse du réalisé

La livraison des **85** logements-foyers pour jeunes travailleurs de Banon était prévue pour l'année 2013.

Le dossier a pris du retard suite à un recours sur le permis de construire qui a duré 2 ans. Lors de sa conception, l'opération devait compter 86 logements. La programmation a évolué et a donné lieu à la livraison de 85 logements.

Le programme St Marcel devait être livré en 2014, un démarrage tardif du chantier a retardé sa livraison de quelques trimestres.

Une résidence sociale composée de 15 logements a été livrée en 2017 pour Emmaüs Cabriès.

3.3.5 Logements rénovés (C4)

3.3.5.1 Logements conventionnés rénovés (C4)

Sur l'ensemble de la durée de sa CUS, la SOGIMA n'a pas prévu de rénover des logements conventionnés.

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

Analyse du réalisé

En 2016, nous avons obtenu un financement afin d'améliorer la performance énergétique de deux groupes immobiliers conventionnés en PLA, Traverse Maritime et Rochebelle.

Ces travaux portent à la fois sur la performance énergétique par la réalisation de ITE sur pignons et le remplacement d'équipement de chauffage, mais également en améliorant le bâti afin de le rendre plus attractif et agréable pour les locataires. Le financement obtenu provient de la Région et du département, il est complété par un prêt CDC et des fonds propres de la SOGIMA.

Ces travaux ont démarré en janvier 2021 pour se terminer à la fin de la même année.

3.3.5.2 Logements rénovés (C4) hors parc social

Sur l'ensemble de la durée sa CUS, la SOGIMA a rénové **810** logements non conventionnés. Ces logements concernent la Convention 32, un patrimoine construit dans les années 30.

Logements rénovés (C4) hors parc social*								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Réalisés	144	129	135	141	120	96	45	810

* concerne notre patrimoine libre nommé Convention 32 (construit dans les années 30)

Trois décisions de conventionnement ont été validées en 2016 et 2017 et concernent 390 logements environ.

Analyse du réalisé

La SOGIMA dans le cadre du PRE va, à partir de l'année 2017, conventionner **390** logements en PLAI, PLUS et PLS.

Ce conventionnement se réalisera sur trois groupes immobiliers du secteur libre issus des premières constructions réalisées par la SOGIMA au début des années 30.

Les travaux envisagés portent à la fois sur le bâti, les parties communes, les équipements chauffage, ECS et ventilation, mais également sur la rénovation des logements qui n'ont pas été améliorés depuis ces dix dernières années.

Une attention toute particulière a été portée sur l'amélioration de la performance énergétique qui permet d'obtenir après travaux une consommation de 85 kwh/m² (étiquette B) au lieu de 160 kwh aujourd'hui (étiquette D).

Ces trois programmes ont été livrés en 2019 et 2021.

3.4 Attributions PDALPD (F2)

Lors de l'élaboration de la CUS, la SOGIMA s'était engagée à doubler son taux d'attribution aux publics identifiés PDALPD. Passant de **1%** en 2011 à **1.90 %** en 2016.

Pour la période 2015/2016, la SOGIMA a attribué **105** logements sociaux à des ménages PDALPD, soit **24,5%** des attributions pour l'année 2015 et **18,96%** pour l'année 2016.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 élargit cette notion de public défavorisé. Ces publics sont désignés, à compter de cette date, ménages prioritaires.

Ainsi, Pour l'année 2017, la SOGIMA a réalisé l'attribution de **64** logements familiaux conventionnés aux ménages PDALPD (dont 12 DALO et 64 MP), soit **31.8 %** des attributions t réalisées en rang 1.

Attributions PDALPD (F2)*								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS	1%	1,50%	1,60%	1,70%	1,80%	1,90%		1,58%
Réalisés en %	0,80%	1,20%	9,52%	16,38%	24,54%	18,96%	31,8%*	14,74%
Réalisés en nbre	23	26	22	39	54	51	64	279

Analyse du réalisé

Sogima a largement participé au relogement de ménages prioritaires dans le secteur social. Il faut également noter l'attribution de 97 ménages prioritaires supplémentaires logés en 2017 sur du secteur libre, soit 27 % de ses attributions en en secteur libre.

La SOGIMA précise qu'elle loge également sur l'ensemble de son parc et notamment sur des T1 et T2 du secteur libre, des personnes provenant de CHRS, hébergés ou autres, ils sont désormais logés ménages prioritaires, et sans qu'ils ne soient nécessairement reconnu DALO. Pour preuve, **57 % des dossiers FSL accès sont instruits pour des locataires du secteur libre.**

3.5 Attributions DALO (F3)

Lors de la rédaction de sa CUS, la SOGIMA prévoyait d'attribuer pour les années 2015 et 2016 **5%** des logements aux publics reconnus prioritaires par la Commission Départementale de Médiation.

Les réalisations effectives pour les années 2015 et 2016 sont donc les suivantes : **7,27%** et **13%**.

De 2011 à 2017, **144** logements sociaux ont été attribués à des ménages DALO.

Attributions DALO (F3)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS	4%	4%	5%	5%	5%	5%		4,67%
Réalisés en %	10,68%	7,72%	7,36%	8,15%	7,27%	13,00%	5%	8,45%
Réalisés en nbre	22	23	17	19	16	35	12	144

Analyse du réalisé

La SOGIMA rappelle que tous les candidats DALO désignés sont systématiquement reçus par la chargée de mission sociale de la SOGIMA.

La SOGIMA précise que nombre de ménages DALO ne se manifeste pas pour la constitution de leurs dossiers ou refuse le logement proposé par convenance personnelle (situation géographique, cuisine ouverte...). Il s'agit d'un constat établi par l'ensemble des bailleurs – Par ailleurs, La Commission d'attribution de la SOGIMA refuse un nombre conséquent de dossiers DALO pour inadéquation ressources/loyers proposés (à fin 2016, **28%** du patrimoine est financé en PLS).

Toutefois, à compter de 2018, nous noterons que le calcul de Reste à vivre et unités de consommations à prendre en compte lors de l'attribution devrait diminuer les refus Dalos pour inadéquation ressources/loyer.

La SOGIMA tient à signaler que l'année 2016 ne peut être considérée comme une année de référence, eu égard aux nombres de logements neufs livrés. Ce qui explique qu'en 2017 nous constatons une baisse d'attributions DALO et que les désignations se font donc à la rotation.

3.6 Relogements sortants d'hébergements (F4)

Relogements sortant d'hébergements (F4)*									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total	
Engagements CUS	1%	1%	1%	1%	1%	1%		1%	
Réalisés	non comptabilisés**								

**Les personnes relevant de ce dispositif ne sont pas identifiées par les réservataires qui nous les adressent.*

***Pas de possibilité de comptable dans notre système d'information.*

La SOGIMA ne dispose pas d'outils dans son système d'information permettant de comptabiliser les relogements de ce public, qui de plus n'est pas identifié par les réservataires de ces logements.

4 État des lieux

4.1 État des lieux du patrimoine

Le patrimoine pris en compte dans les Conventions d'Utilité Sociale concerne uniquement le parc locatif social, les logements-foyers et l'accèsion à la propriété sociale (volets dédiés).

La SOGIMA détient néanmoins à la fois du **parc social et libre** comme indiqué dans Le tableau ci-après (situation au 31 décembre 2020).

Catégorie	Nombre de logements	Dont collectif	Nombre de logements moyen par groupe	Age Moyen par groupe	Localisés à Marseille	Localisés hors Marseille	Situés en QPV
Logements Conventionnés	2 953	2 859	34	18	2 559	394	711
Dont Logements Familiaux et en copropriété	2 686	2 592	34	20	2 324	362	702
Dont Logements étudiants	119	119	40	13	102	17	9
Dont Foyers	148	148	49	5	133	15	0
Logements non-conventionnés et PLI	2 980	2 965	75	33	2 955	25	776
Dont Logements Familiaux	2 920	2 905	75	33	2895	25	716
Dont Logements Etudiants	60	60	60	23	60	0	60
TOTAL	5 933	5 824			5 514	419	1 487

4.1.1 Découpage du patrimoine

Au 31 décembre 2020, la SOGIMA compte **5 933 logements au total**, dont **2 953 logements conventionnés**.

Les **2 805** logements conventionnés familiaux et étudiants sont répartis sur **83** groupes immobiliers.

Les logements familiaux conventionnés de la SOGIMA sont à **97% collectifs**, soit 2 592 logements sur 2 686.

La **taille** des groupes conventionnés de la SOGIMA est en moyenne de **34 logements** par groupe immobilier (contre **75** sur le patrimoine non-conventionné).

↳ A noter en particulier que cette moyenne est de **34** logements pour les logements familiaux, de **40** pour les logements étudiants, de **49** pour les foyers notamment.

L'**âge moyen** des groupes immobiliers conventionnés (familiaux et étudiants) est de **18 ans** (contre **33 ans** sur le patrimoine non-conventionné), avec un patrimoine plus récent pour les logements étudiants et foyers (âge moyen de **13 ans** et **5 ans** respectivement).

Le patrimoine de la SOGIMA est exclusivement **localisé dans la Métropole Aix-Marseille Provence** :

↳ 87% des logements conventionnés de la SOGIMA sont situés à Marseille (soit **2 559** logements)

Le patrimoine de la SOGIMA se situe à **24%** dans les zones classées QPV pour le parc conventionné et **26%** pour le libre.

La SOGIMA ne compte pas de programme dans le Projet de Rénovation d'intérêt National ou Régional.

4.1.2 Les financements initiaux du parc, des plafonds de ressources

↳ La répartition des **types de financement** des logements conventionnés familiaux et étudiants au 31.12.2020 est la suivante :

Financement	Nombre de logements	Taux par rapport au patrimoine global	Taux par rapport au patrimoine conventionné
PLS	892	15,03%	30,21%
PLUS	1 779	29,98%	60,24%
PLAI	282	4,75%	9,55%
TOTAL	2 953	49,8%	100%

↳ La répartition des **logements libres et PLI** familiaux et étudiants au 31.12.2020 est la suivante :

Financement	Nombre de logements	Taux par rapport au patrimoine global
PLI	160	2,70%
LIBRE	2 820	47,53%
TOTAL	2 980	50,2%

La SOGIMA compte **160** logements PLI non conventionnés réparti sur deux groupes immobiliers.

Parmi les **148** logements-foyers, la SOGIMA compte 130 financements en PLAI et 18 en PLUS.

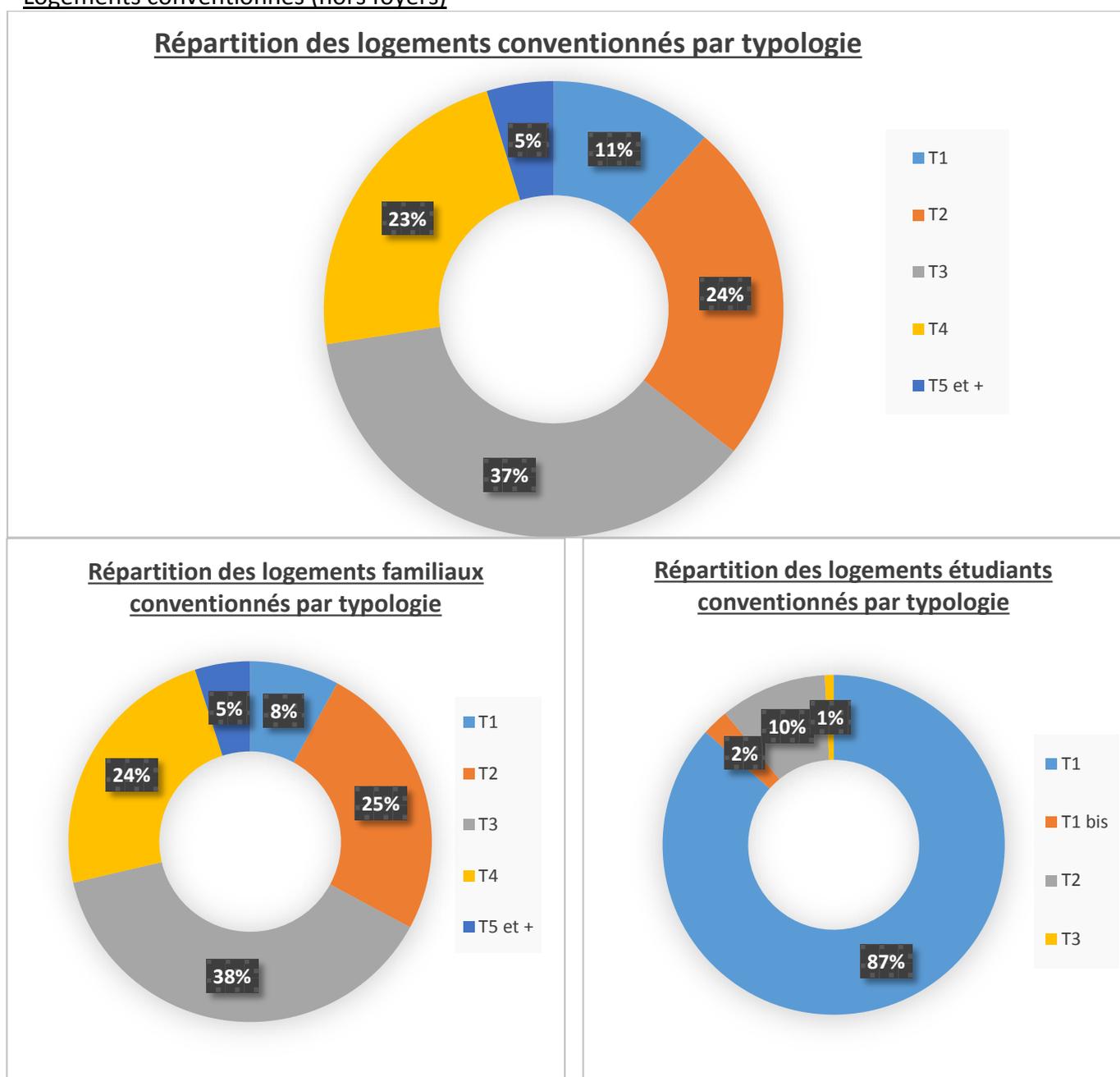
50,2% des logements gérés par SOGIMA sont en secteur non conventionné.

L'état initial du patrimoine est joint à la présente CUS (en pièce jointe n°1)

La répartition des typologies des logements conventionnés

↳ Les **typologies des logements** conventionnés sont réparties de la manière suivante :

Logements conventionnés (hors foyers)



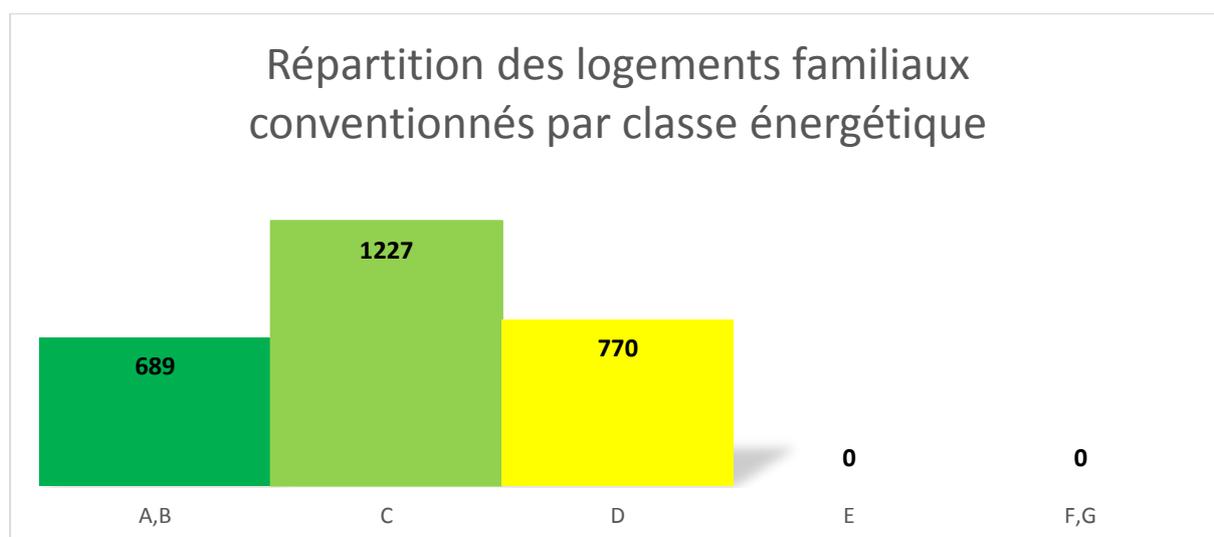
Des travaux de réhabilitation complète ont été lancés sur 3 groupes immobiliers de la Convention 32 qui ont fait l'objet d'un conventionnement : 153 logements sur St Charles (13003) et 139 sur Urbain V (13002) ont été livrés en 2019. 95 logements du groupe Rabatau IV (13008) ont été livrés au début du 2^{ème} trimestre 2021 (réception le 1^{er} avril 2021).

De plus, des travaux d'amélioration énergétique ont démarré en 2020 et début 2021 pour deux groupes conventionnés : Rochebelle, dans le 8^{ème} arrondissement (60 logements – livraison de 1985) et Traverse Maritime dans le 15^{ème} arrondissement (40 logements – livraison de 1992).

Nous visons une atteinte d'étiquette énergétique B pour ces bâtiments actuellement en performance énergétique D.

Le patrimoine conventionné de SOGIMA est relativement récent et est entretenu régulièrement.

4.1.3 Répartition des classes énergétiques des logements familiaux conventionnés.



Au 31 décembre 2020, **71,3%** (689 + 1227/2 686) du patrimoine de la SOGIMA a une classification énergétique A, B, C ; **28,7%** est classée en D.

La SOGIMA ne compte pas de logement classé en E, F et G.

Parmi les 702 logements familiaux conventionnés situés en QPV, **74,1%** ont une classe énergétique qui équivaut à une étiquette A, B, C et **25,9%** à une étiquette D.

Le plan stratégique de patrimoine met en évidence le détail des analyses conduites pour apprécier et valoriser les divers ensembles immobiliers.

Il a donné lieu à une analyse systématique de chacun des ensembles qui le composent à partir de quatre axes :

- ⇒ Dynamisme local du marché de l'habitat
- ⇒ Attractivité du patrimoine
- ⇒ Etat technique du patrimoine
- ⇒ Performance énergétique du patrimoine et d'analyse croisées.

Le PSP fait en particulier apparaître :

- ⇒ Un **positionnement territorial** du patrimoine sur un **marché tendu**.
- ⇒ Un **patrimoine avec un état technique hétérogène du fait de l'ancienneté de près de la moitié du parc (notamment la Convention 32)**.

4.2 État du service rendu aux locataires

4.2.1 Méthodologie de l'analyse

Afin de traduire la situation patrimoniale actuelle de ces ensembles immobiliers, la SOGIMA a procédé à l'**état du service rendu** de son parc locatif, conformément aux dispositions définies dans le Code de la Construction et de l'Habitat, à savoir en tenant compte de :

- ⇒ **la localisation et l'environnement de l'immeuble**
- ⇒ **la qualité de la construction**
- ⇒ **les prestations techniques**

La **méthode retenue** par la SOGIMA est présentée en Annexe 14 (Etat du service rendu aux locataires). Deux critères ont été retenus : la qualité urbaine et la qualité produit.

Cet état donne lieu à **4 catégories** :

- ⇒ **P1U1** : patrimoine nécessitant d'être amélioré et situé dans un quartier avec une attractivité jugée limitée
- ⇒ **P1U2** : patrimoine nécessitant d'être amélioré mais situé dans un quartier bénéficiant d'une bonne qualité de vie
- ⇒ **P2U1** : patrimoine de bonne qualité mais situé dans un quartier avec une attractivité jugée limitée
- ⇒ **P2U2** : patrimoine de bonne qualité et situé dans un quartier bénéficiant d'une bonne qualité de vie

Cet état du service rendu a été validé dans le cadre de la concertation avec les associations de locataires représentatives.

4.2.2 Résultats de l'analyse

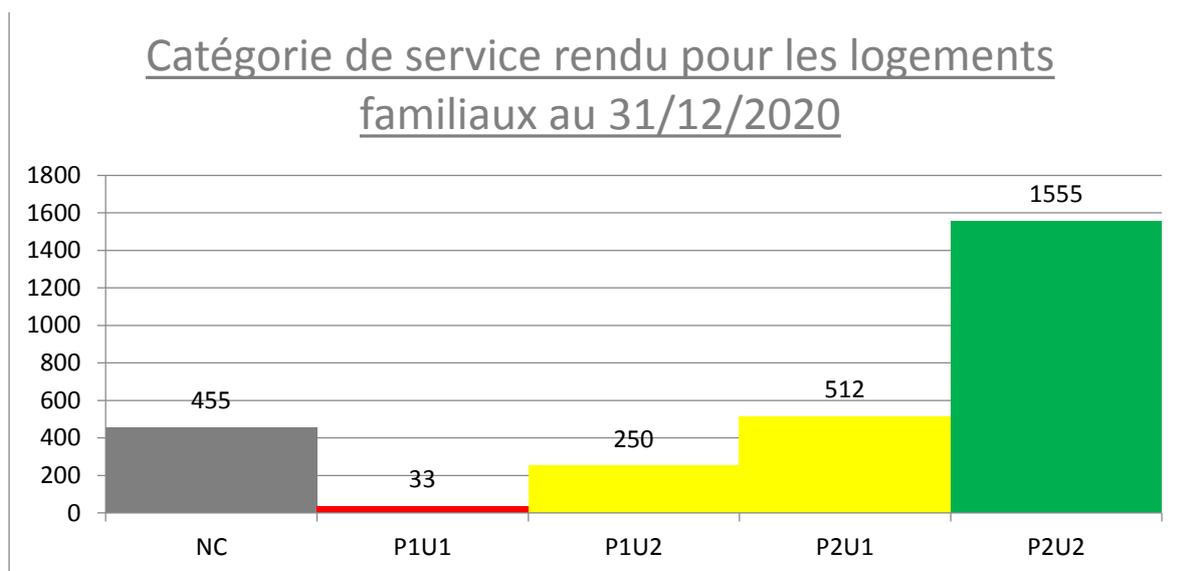
Le détail de l'état du service rendu est joint à cette présente CUS (en P.J. n°1)

Résultats de l'état du service rendu : Un bon service rendu au locataire

- ⇒ Plus de **66%** du parc propose un service rendu qualifié de très bon (catégorie P2U2)
- ⇒ **32,4%** du patrimoine délivre une bonne qualité urbaine ou une bonne qualité de produit (catégories P1U2 ou P2U1)
- ⇒ Seul **1.4%** du parc bénéficie d'un relativement moins bon service rendu manifeste (catégorie P1U1).

Catégorie de Service rendu	Répartition de logements familiaux conventionnés analysés
P1U1	1,40%
P1U2	10,64%
P2U1	21,79%
P2U2	66,17%
TOTAL	100,00%

***16,22%** du patrimoine n'a pas été noté (logements en copropriétés à la date de l'enquête ou livraisons récentes)



4.3 Etat des lieux de la gestion sociale

4.3.1 Vacance et taux de rotation

Les données ci-dessous, distinguent le logement familial conventionné du logement étudiant eu égard aux spécificités de la commercialisation de ce dernier (location saisonnière, profil des candidats, contraintes liées à la concurrence).

Au 31 décembre 2020, la vacance globale (technique, réhabilitation et commerciale) de la SOGIMA sur l'ensemble de son parc libre et sociale ; familial et étudiant (hors foyer) est de **5%**.

↳ Logement familial conventionné :

- ✖ Le **taux de vacance globale des logements familiaux** est de **2,4%** pour le parc familial conventionné (hors logements mis à la vente).
 - ✖ Le **taux de vacance commerciale** est de **1,7%**.
- ⇒ Le **taux de rotation** à l'échelle du parc en 2020 (conventionné et libre) est de **8%**.
- ✖ A noter que ce taux est de **5,5%** pour le parc conventionné (hors groupes à la vente).

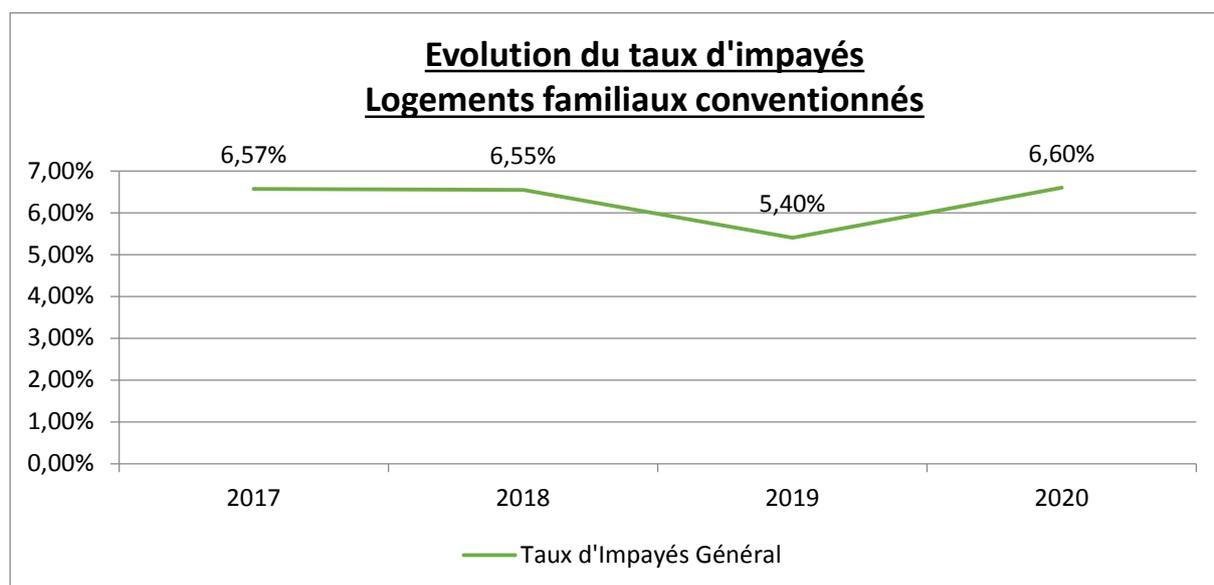
↳ Logement étudiant :

- ⇒ Le **taux de vacance globale des logements étudiants conventionnés** à la fin de l'année 2020 est de **5,9 %**; le **taux de vacance commerciale** est de **3,4 %**.
- ⇒ Le **taux de rotation** à l'échelle du parc étudiant, au 31.12.2020, est de **36,4%** (-**4,5 %** par rapport à fin 2019).
- ✖ A noter que ce taux de rotation est de **41,03%** pour le parc étudiant conventionné.

Entre 2018 et 2020, toute vacance confondue (hors logement à la vente) et sur l'ensemble du parc, cette dernière a diminué de manière significative, passant de 529 vacants à 297 vacants, soit une diminution de 44 %.

4.3.2 Impayés dans les logements familiaux conventionnés

Les **impayés nets de la SOGIMA** s'élèvent en 2019 à **6,6%** (locataires des logements familiaux présents et partis, hors institutionnels).



Le niveau des impayés, bien que structurel, a été maîtrisé par la SOGIMA comme en témoigne **l'évolution à la baisse sur les dernières années.**

Cette diminution des taux d'impayés jusqu'à fin 2019 est le résultat de la mise en place d'un certain nombre de dispositifs (*présentés dans le chapitre 8*) et par la participation de la SOGIMA aux ateliers de réécriture de la charte départementale de prévention des expulsions avec la DDCS et le Conseil départemental.

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire avec tous les impacts économiques qui en ont découlés. Dans ce contexte, nos locataires ont rencontré des difficultés de paiement régulier de leurs loyers ; nos services se sont mobilisés pour les accompagner face à leurs difficultés (contact téléphonique accentué, accords de règlements différés, recherches d'aides sociales).

Ce travail a permis de limiter la hausse des impayés pour la SOGIMA sur cette période.

📌 **Données complémentaires concernant les expulsions, les dossiers de surendettement et le montant de la dette passée en perte :**

	Nombre de commandement de payer		Nombre expulsions avec CFP		Nombre de dossiers de surendettement BDF		Nombre de dossiers effacement de dette BDF			Montant effacement dette BDF PRP	
	Familial	Etudiant	Familial	Etudiant	Familial	Etudiant	Familial	Effacement moyen de la dette (€)	Etudiant	Familial	Etudiant
2017	74	2	4	1	34	0	26	3 383	0	87 967€	0 €
2018	83	1	1	1	21	0	23	3 954	0	90 933 €	0 €
2019	192	0	6	1	42	0	20	2 721	0	54 425 €	0 €
2020	124	5	4	0	41	0	11	4 313	0	47 444 €	0 €

Nous notons un montant total d'effacement des dettes locatives plus élevé en 2018 avec **90 933€.**

Toutefois l'année 2020 fait ressortir une augmentation du montant moyen de la dette effacée par ménage.

Au cours des 4 dernières années, la SOGIMA a passé en perte **280 769 €** suite aux décisions de la Commission de Surendettement.

Nous comptons sur les 4 dernières années, un total de **15** expulsions avec le concours de la force publique.

4.3.3 Les locataires DALO

Attribution	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Relogement hors QPV	7	5	33	7	52
Relogement en QPV	0	0	1	5	6
Locataires DALO à jour	5	5	22	11	43
Locataires DALO en dette	2	0	2	0	4
Locataire DALO en procédure pour impayés	1	0	0	0	1

A ce jour, les personnes ayant été relogées sur l'année 2020 relevant du dispositif DALO sont à jour de leur loyer. Une personne a donné son préavis.

En 2020, sur les 53 ménages présentés en commission d'attribution, une partie n'a pas pu accéder au logement proposé en raison d'un loyer trop élevé au vu de leurs ressources ou bien parce qu'ils se sont désistés.

Les personnes qui n'ont pas donné suite ont évoqué les motifs suivants :

- Un loyer trop cher au vu de leurs ressources
- Le lieu (ou le logement) proposé ne leur convenait pas,
- Ils ont trouvé une autre solution.

Une personne en QPV a nécessité la mise en place d'une mesure ASELL (Accompagnement socio-éducatif lié au logement).

La SOGIMA compte seulement **6** locataires DALO hors QPV.

De ce fait, la société n'a pas mis en place de traitement spécifique sur les QPV.

Toutefois, des accompagnements ont été sollicités pour les personnes relogées hors QPV :

- Mise en place d'une mesure ASELL Accès (Accompagnement Social en Lien avec le Logement) ayant pour objectif d'accompagner la personne à son entrée dans les lieux pour faciliter son adaptation à son nouveau lieu de vie. Ce dispositif permet également de mettre en place une aide éducative budgétaire afin de s'assurer du paiement régulier des échéances.

- AVDL (Accompagnement vers et dans le logement) destiné aux personnes rencontrant d'importantes problématiques logement. Ce dispositif permet d'accompagner le locataire pour permettre son adaptation à son nouvel environnement. Il s'adresse à un public en grande précarité sociale. (Pour l'année 2020, aucune personne relogée n'a bénéficié d'un AVDL).

En 2020, **53** dossiers DALO ont été étudiés, **12** ont fait l'objet d'une attribution de logement en rang 1, soit **22,6%** de candidats DALO présentés en rang 1.

4.3.4 Le FSL Maintien

↪ Ces données sur les impayés sont à mettre en parallèle avec le **FSL** qui permet **l'accès et le maintien dans le logement** d'un certain nombre de ménages.

⇒ Dans le cas de la dette locative, le FSL Maintien permet à certains ménages de conserver leurs logements grâce à l'obtention d'une aide financière directement versée au bailleur. A ce titre, la SOGIMA a reçu **69 131 €** d'aide pour le FSL Maintien sur les 4 dernières années.

	2017	2018	2019	2020
FSL Maintien	27 286 €	19 862 €	13 257 €	8 726 €
FSL Accès (dont garantie paiement de loyers)	12 098 €	4 075 €	1 883 €	1 897 €
Dont Nbre de mises en jeu des garanties de paiement de loyers	5	2	1	10

Il est également à noter que sur l'année 2020, des recours auprès du **FSL COVID** mis en place par le service FSL ont été sollicités suite à la crise sanitaire. 4 dossiers FSL ont été instruits et accordés pour la somme de **2 364** euros dans le cadre de ce dispositif.

La demande de mise en jeu de garantie de paiement de loyer a été multipliée par 2 depuis 2017 et par 10 de 2019 à 2020.

Les chiffres communiqués à la fin du mois de mars 2021 ne sont pas définitifs car des demandes de FSL accès et maintien sont toujours en cours d'instruction auprès de la CAF.

La maîtrise des charges est suivie par l'observatoire des charges présenté en chapitre 8.

En outre, la SOGIMA met en place des actions afin de maintenir les locataires dans les lieux :

- ⇒ Suivi du paiement régulier des loyers en fixant des rendez-vous avec les ménages afin de faire le point sur leur situation financière, sociale et administrative et envisager une solution à leurs difficultés en lien avec les différents partenaires,
- ⇒ Mise en place d'un échéancier entre la SOGIMA et le locataire allant jusqu'à 36 mois maximum,
- ⇒ Mise en place d'un plan d'apurement de 36 mois avec la CAF afin d'éviter la suspension de l'allocation logement,
- ⇒ Mise en place de partenariat (MDS, CCAS, CAF, CASIM, ONAC, associations, Pôle info sénior...) afin de pouvoir débloquent des situations et dans certains cas envisager une aide financière ou alimentaire si besoin,
- ⇒ Instruction d'aides financières auprès de l'action sociale de certaines caisses complémentaires, ainsi qu'auprès de la CAF, la MDS, le fond social juif, l'ONAC ou la CARSAT. Au 31 mars 2021, 7 430.17 euros d'aide financières ont été accordées. Des demandes d'aides financières sont toujours en cours d'un montant de 4 829.31 euros (en attente de décision).
- ⇒ Participation à la CCAPEX Marseille et La Ciotat afin de trouver des solutions à des situations très complexes.
- ⇒ Participation à la CCAPEX afin de trouver des solutions à des situations très complexes.

La SOGIMA compte dans son patrimoine conventionné **1 087** logements accessibles PMR, soit **37%** de son parc social, dont **16** logements adaptés PMR.

Le listing des logements accessibles et adaptés au 31 décembre 2020 est en annexe 16.

Les demandes de mutation des locataires qui occupent des logements non accessibles et qui sont en situation de handicap font partis des priorités.

Dès 2020, 7 logements ont fait l'objet de réfections de salles de bain pour des locataires en situation de mobilité réduite. L'objectif pour les années à venir sera de 12 logements aménagés par an.

4.4 État de l'occupation sociale

L'état des lieux est réalisé sur la base de l'**enquête OPS** (Occupation du Parc Social) de l'année 2020, réalisée auprès des ménages locataires.

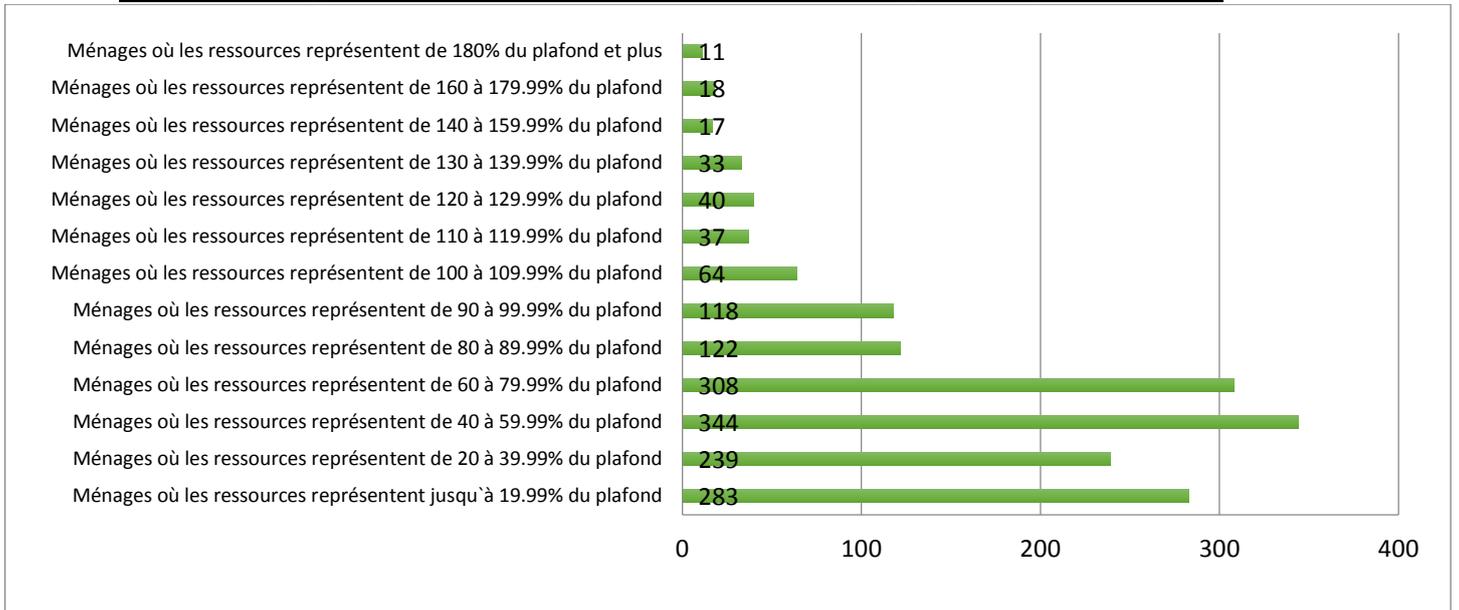
L'analyse est portée sur **2 279** réponses à l'enquête sur **2 559 logements** locatifs identifiés lors de l'enquête.

L'état de l'occupation sociale des ménages logés est réalisé dans chaque ensemble immobilier et tient compte des **ressources** et de la **composition des ménages**.

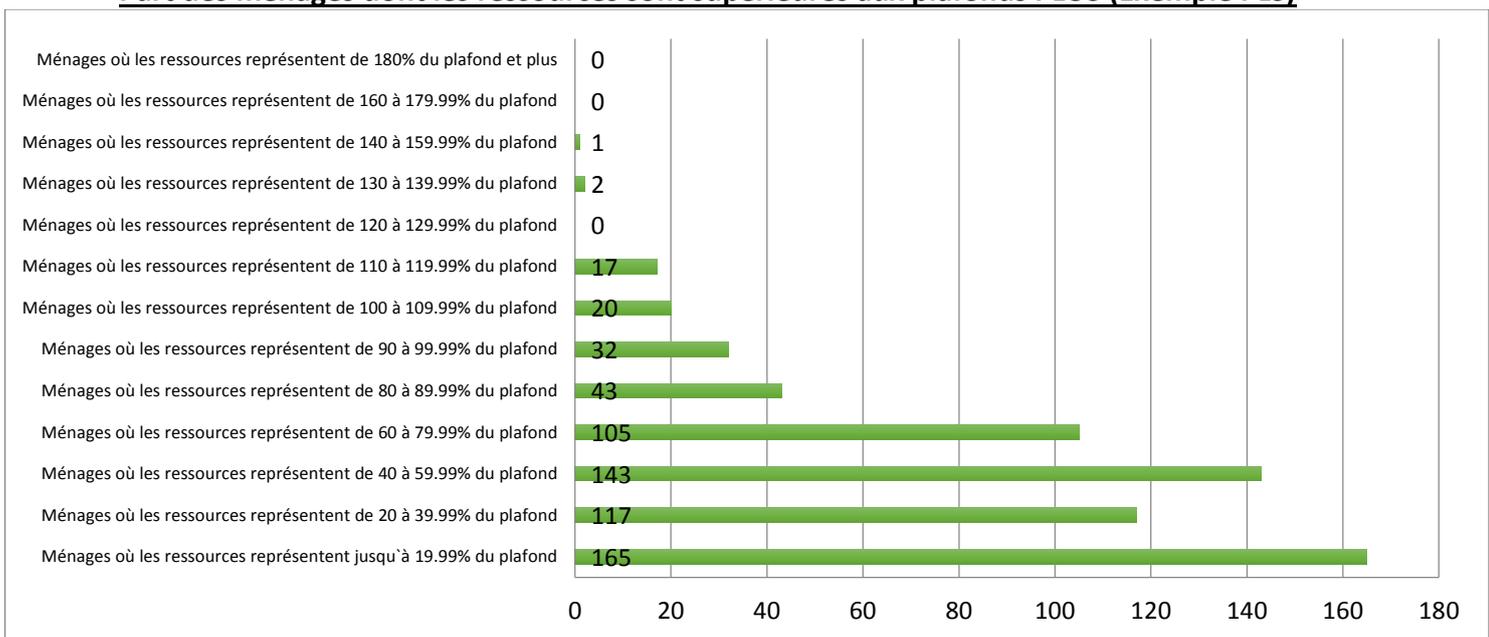
Le détail de l'occupation sociale est joint à la présente CUS (en pièce jointe n°1).

4.4.1 Les ressources des ménages

Part des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds PLUS

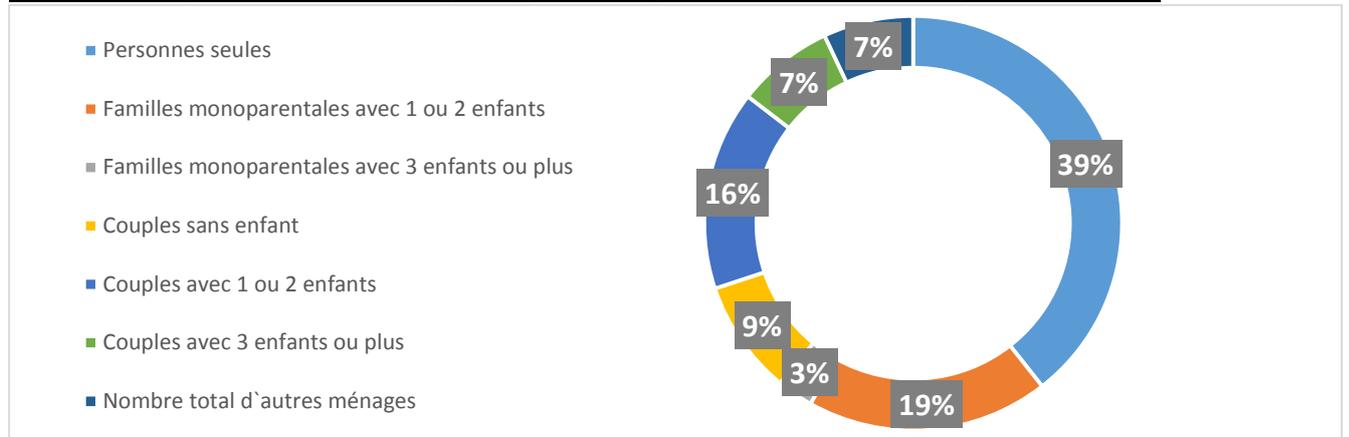


Part des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLUS (Exemple PLS)



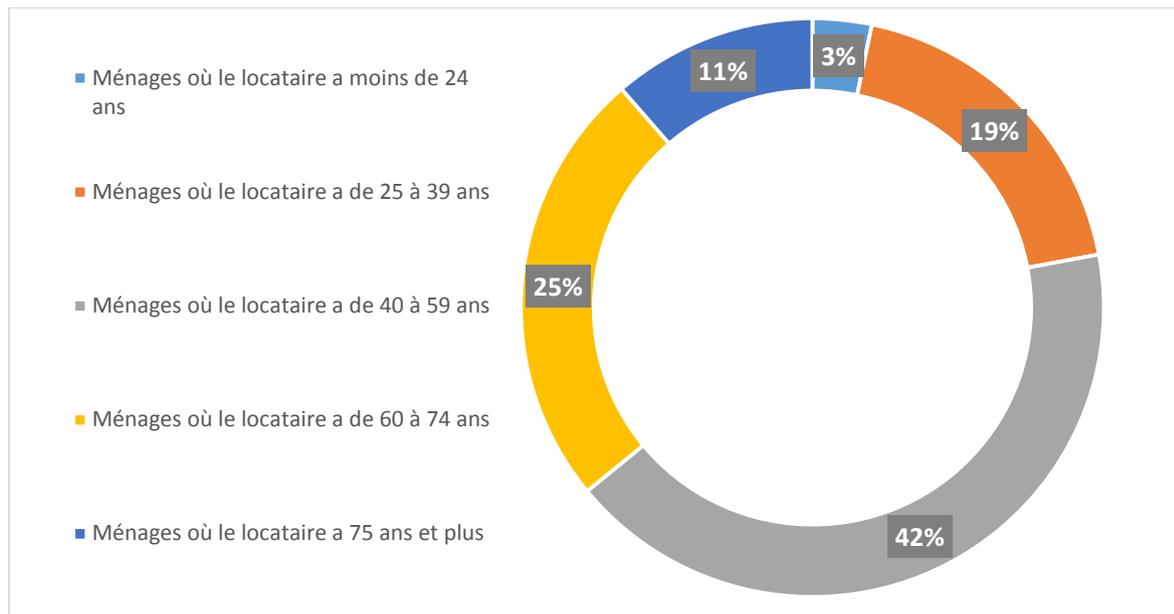
4.4.2 La composition des ménages

Part des compositions des ménages logés – Composition familiale – Enquête OPS 2020



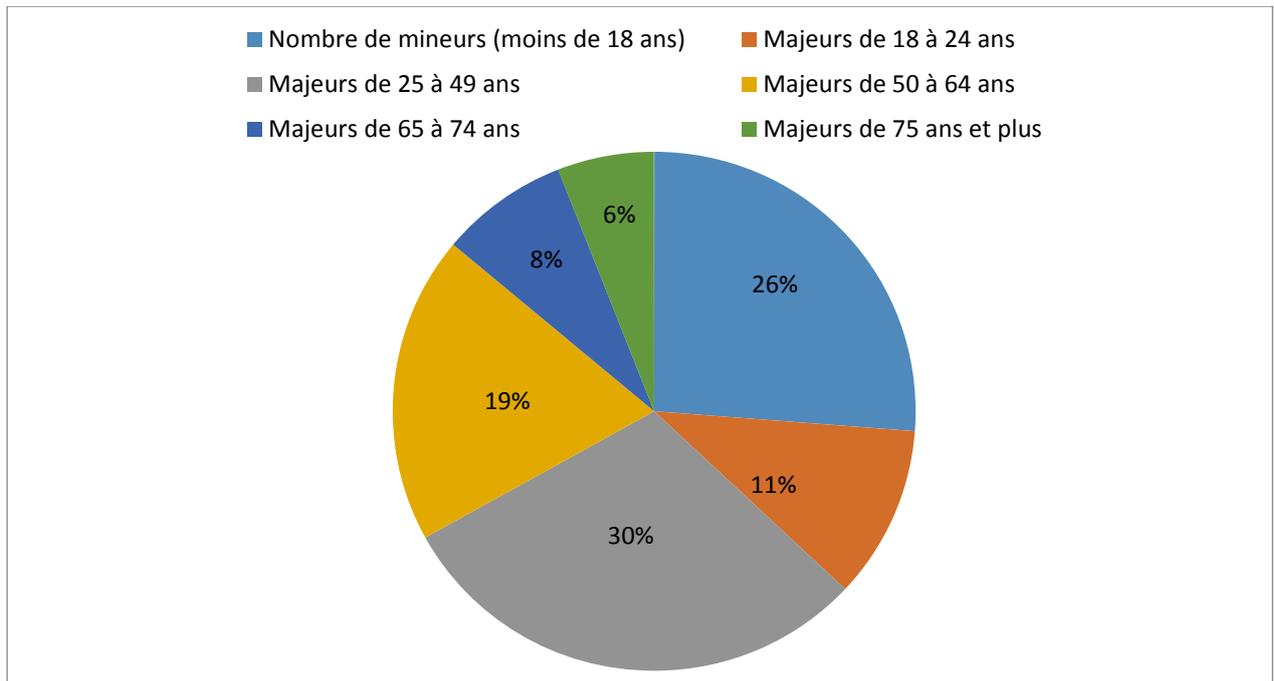
4.4.3 La répartition par classe d'âge

Part des compositions des ménages logés – Tranche d'âge des titulaires des contrats – Enquête OPS 2020



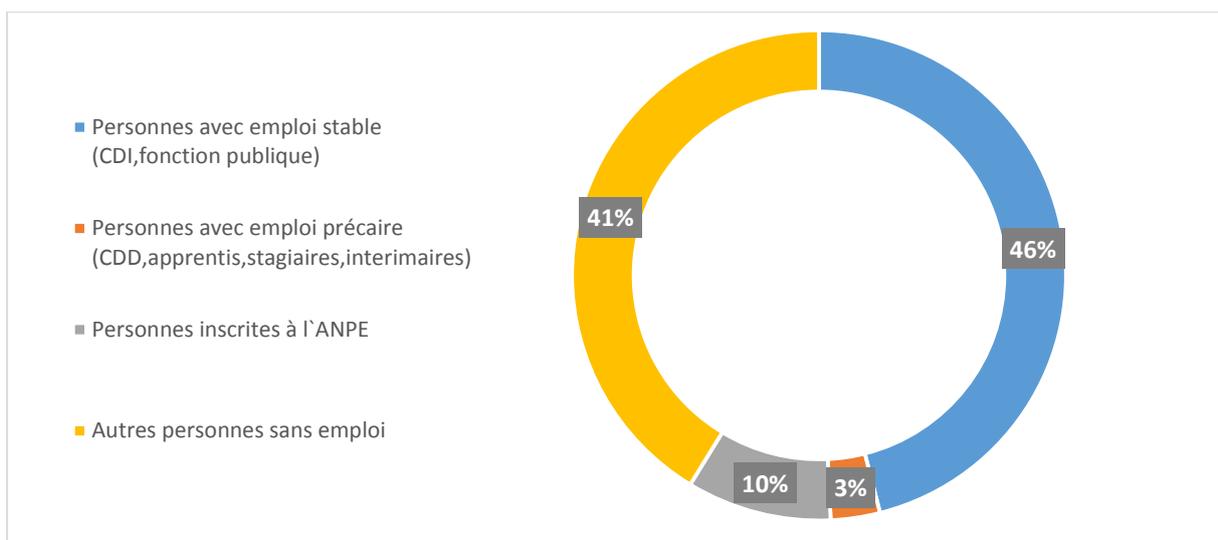
- × La tranche d'âge la plus représentée est 40-59 ans avec **42%** des occupants.
- × Les moins de 24 ans représentent **3%** des occupants du parc de la SOGIMA,
- × Plus d'un tiers des occupants a **plus de 60 ans**.

Part des compositions des ménages logés – Tranche d'âge des occupants – Enquête OPS 2020:



4.4.4 Répartition par situation professionnelle

Part des compositions des ménages logés – Répartition par situation professionnelle – Enquête OPS 2020 :



4.4.5 Les ménages bénéficiaires de l'APL

Part des ménages bénéficiaires de l'APL, concernés par un dépassement des plafonds de ressources, voire le SLS :

	Bénéficiaires de l'APL	Concernés par un dépassement des plafonds*	Concernés par le SLS
Part des ménages	48,7%	8,68%	3,87%

* Périmètre comprenant les zones QPV.

Nombre moyen de personnes par logement : 2,3 personnes par logement

Temps moyen d'occupation des locataires : 9 ans (hors logements étudiants)

Taux de logements sur-occupés : 0%

Taux de logements sous-occupés : 20% des logements conventionnés (familiaux et étudiants). Dont 158 ménages en sous-occupation sur les résidences ciblées à la vente constatées lors de l'enquête OPS 2020.

Le taux de rotation, pour le parc familial conventionné (hors copropriété) s'élève à **5,5%** en moyenne au 31 décembre 2020.

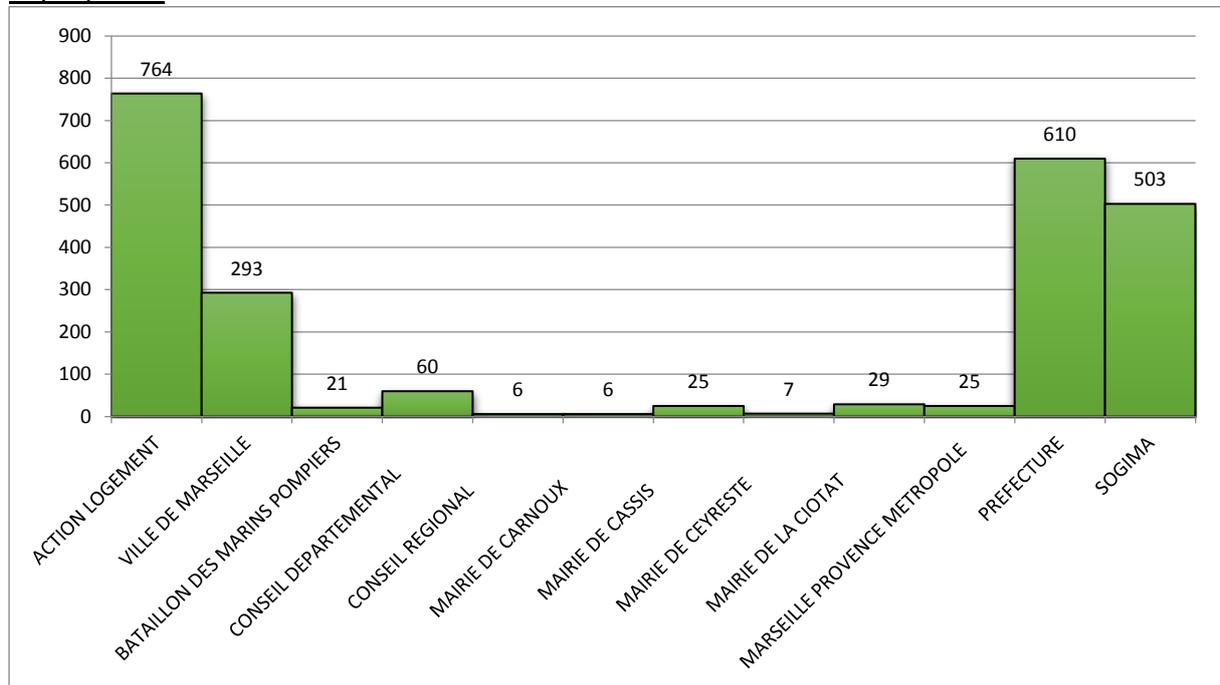
La SOGIMA tributaire de son logiciel, est en attente du retour de SCEPIA relatif à son obligation d'adapter son applicatif métier.

Par ailleurs, la SOGIMA développe un outil de gestion de la commercialisation indispensable dans le cadre de la réforme des attributions. Ce logiciel facilitera également le rapprochement offre/demande, le suivi des mutations... et répondra de manière optimale aux obligations de la loi EC et Elan (DALO, MP ...) notamment dans la gestion en flux intégrée dans son cahier des charges.

Dans le cadre de la gestion en flux, les conventions sont en cours de négociation.

4.4.6 Analyse générale de la part de logements réservés

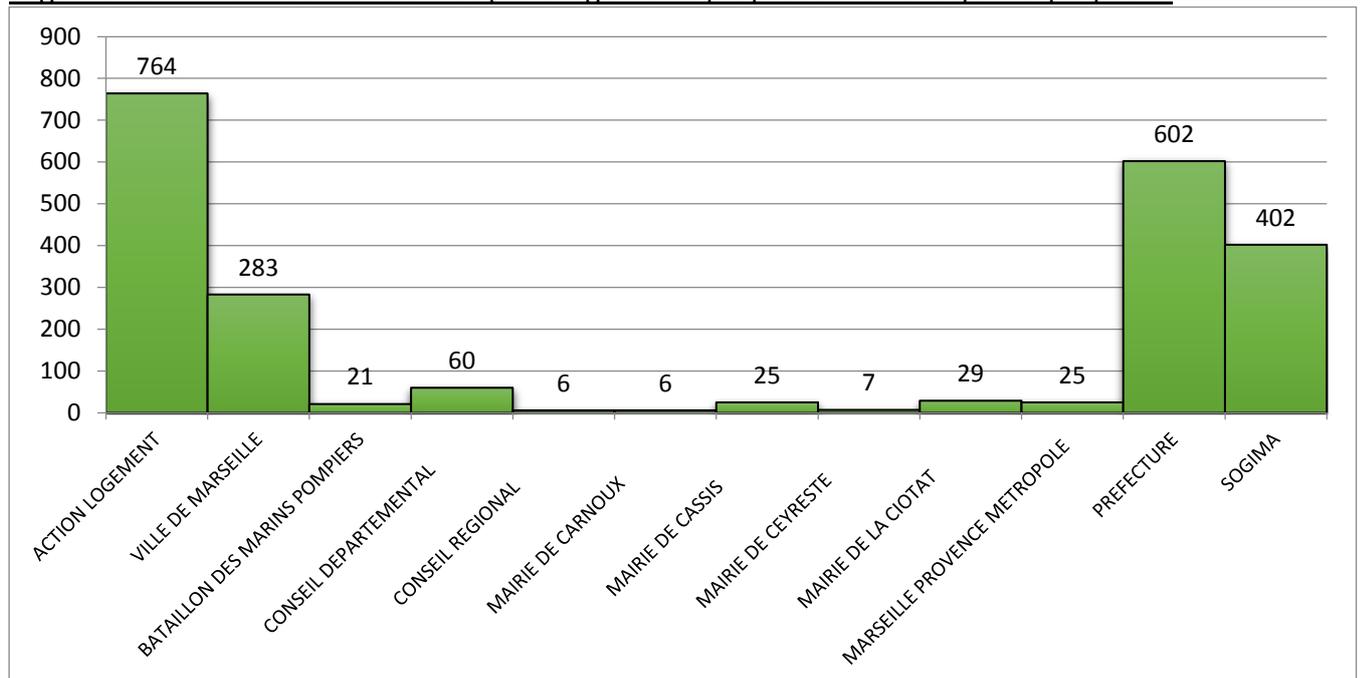
Logements conventionnés (familiaux et étudiants – hors logements à la vente) au 31/12/2020



La répartition des réservations des logements familiaux et étudiants (hors logements à la vente) est représentée dans le graphique ci-dessus.

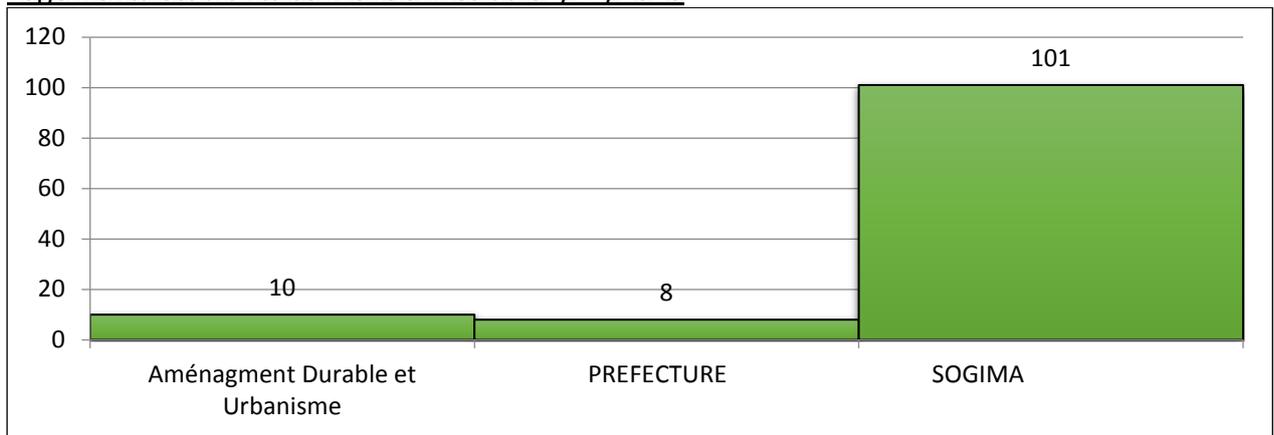
Près d'un tiers du patrimoine conventionné restant est réservée par Action Logement.

Logements familiaux conventionnés (hors logements proposés à la vente) au 31/12/2020



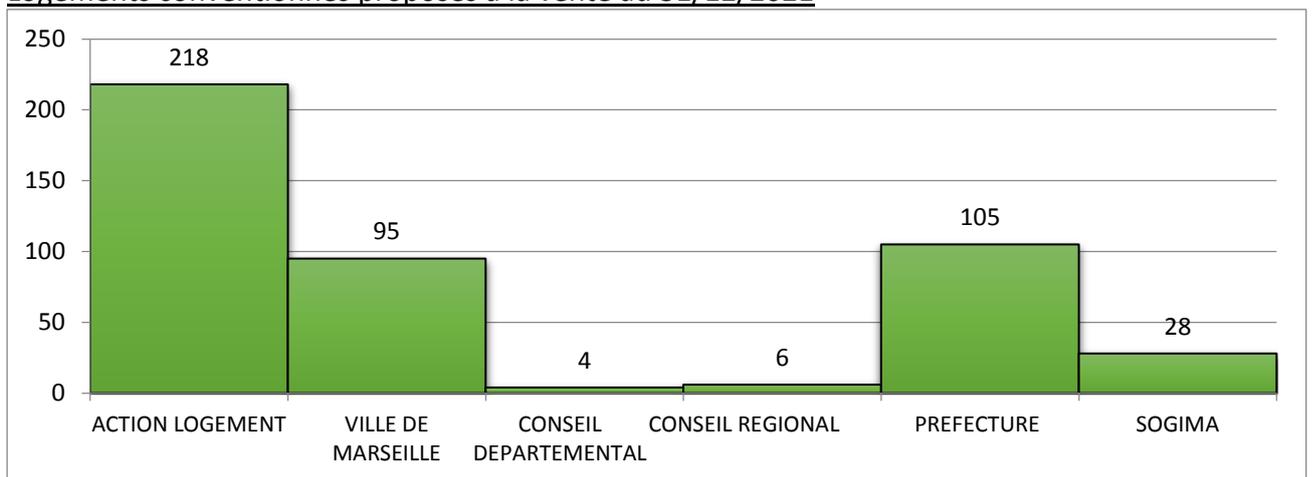
La SOGIMA dispose 18% de logements familiaux sans réservataires.

Logements étudiants conventionnés au 31/12/2020



15% des logements étudiants conventionnés sont réservés pour la Préfecture et la Ville de Marseille.

Logements conventionnés proposés à la vente au 31/12/2021



Sur les **456** logements proposés à la vente, sont contingentés **54%** par Action Logement et SOGIMA.

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

La SOGIMA prévoit le financement de 283 logements conventionnés (dont 38% sur terrains maîtrisés), soit 97 PLAI, 119 PLUS et 67 PLS.

Au 31 décembre 2026, le total du patrimoine conventionné représenterait 3 014 logements.

La SOGIMA favorise la production de logements dans les communes en déficit de logements sociaux tout en veillant à favoriser la **mixité sociale**. La SOGIMA reste également attentive à proposer des **typologies de logement adaptées à la demande**.

La SOGIMA souhaite maintenir son objectif de développement de l'offre locative à 35 logements conventionnés, par an, en moyenne, de 2022 jusqu'à la fin de la durée de la CUS.

De plus, la SOGIMA a choisi de suivre le cadre du PSP sur le volet de **l'entretien et la rénovation** de son parc.

Avec notamment la réhabilitation du patrimoine dans le cadre du conventionnement des groupes Urbain V, Saint Charles et Rabatau IV pour un budget de 10 929 K€.

Ainsi que des travaux de rénovation énergétique (PRE RHEA) qui pourront porter sur 7 groupes conventionnés sont prévus à hauteur de 3 340 K€.

Ces investissements sont conditionnés à des apports financiers supplémentaires permettant de restaurer les marges de manœuvre financières nécessaires à ce développement patrimonial.

Sur la période 2021 à 2026, il est prévu de vendre 135 lots, soit un ratio de 2,8 logements construits pour un logement vendu.

Le résultat dégagé par ces ventes est estimé à 29.5 M€ sur la période.

Des mesures de réduction des coûts (plan de transformation, économies d'échelle, maîtrise des frais de fonctionnement, renégociation de la dette, ...) et de maximisation des loyers (réduction de la vacance) ont été mises en place et commencent à porter leurs fruits.

Néanmoins, un redressement pérenne passera principalement par une augmentation des encaissements de loyers via la mise en gestion de nouveaux programmes patrimoniaux et la poursuite de la réduction de la vacance, une baisse plus significative des charges étant rendue difficile par le poids de la dette.

6 Engagements 2021-2026 en matière de politique patrimoniale

6.1 Analyse des besoins des territoires et des besoins de réhabilitation

6.1.1 Développement de l'offre nouvelle

La SOGIMA s'est développée, ces dix dernières années, sur 6 communes de la Métropole d'Aix Marseille Provence (Marseille, La Ciotat, Ceyreste, Carnoux, Cassis et St Victoret).

La SOGIMA a obtenu les financements agréés de 2018 à 2020 pour la production de 59 logements conventionnés :

Commune	Résidence	Année de livraison prévisionnelle	PLAI	PLUS	PLS	Total
LA CIOTAT	La Majorelle	2022	1	10	9	20
LA CIOTAT	Patio Jade	2022	5	8		13
MARSEILLE	Kentro	2022	8	18		26
TOTAL			14	36	9	59

En outre, la SOGIMA livrera en 2021, 50 logements conventionnés (20 PLS – 20 PLUS – 10 PLAI) sur la commune de Ceyreste pour lesquels les agréments ont été obtenus en 2016. 21 logements familiaux conventionnés seront livrés sur la commune de CASSIS en 2022. Les financements ont été obtenus en 2016 pour 6 PLS, 8 PLUS, 3 PLAI et en 2017 pour 4 logements en PLS.

En outre, la SOGIMA a également obtenu, en 2017, l'agrément pour le financement en PLS pour la réhabilitation de 95 logements de la Convention 32 situé dans le 8^{ème} arrondissement (hors QPV) dans le cadre de leur réhabilitation.

Commune	Résidence	Année de livraison prévisionnelle	PLAI	PLUS	PLS	Total
MARSEILLE	Rabatau IV	2021	0	0	95	95

La SOGIMA prévoit l'obtention de 35 agréments par an à partir de 2022, soit **175** logements locatifs sociaux et 108 logements du groupe Vallon Regny sur la période de la CUS.

A compter de 2022, la SOGIMA se fixe comme objectif de développer 37% de PLAI, 20% de PLS et 43% de PLUS parmi les 175 logements prévus par le PMT (hors Vallon REGNY).

Pour le groupe Vallon REGNY, 32 logements en PLS, 44 PLUS et 32 PLAI devront être agréés en 2022.

La SOGIMA prévoit de répondre à la demande de l'Etat sur la production de PLAI, à savoir 34% de PLAI.

En ce qui concerne le PLS, la SOGIMA a besoin de cette nature de financement pour répondre au besoin d'équilibre financier des opérations.

Néanmoins, les efforts porteront sur un équilibre de financement le plus adapté possible au besoin en termes de demandeurs de logement, cela sera étudié opération par opération.

Au global, la SOGIMA souhaite, à partir de 2022, maintenir son objectif de développement de l'offre locative à **50** équivalents-logements par an avec une **production de 70% de logements conventionnés** (PLAI / PLUS / PLS).

Pour les **30%** restant, la SOGIMA se laisse la possibilité de produire **15** logements libres par an ou des locaux d'entreprise à budget équivalent.

La SOGIMA favorise la production de logements dans les communes en déficit de logements sociaux tout en veillant à favoriser la **mixité sociale**. Elle est également attentive à proposer des **typologies de logement adaptées à la demande**.

En effet, la SOGIMA a lancé un travail de mise à jour de son cahier des charges en juillet 2020 en concertation entre la direction de l'exploitation et la direction de la promotion.

Proposition de répartition de typologies :

T1	T2	T3	T4	T5 et +
0%	40 à 45%	25%	25 à 30 %	5%

Au regard de la situation financière de la SOGIMA et de l'effort de construction réalisé sur la période de la précédente CUS, elle ne peut aller au-delà des engagements présentés précédemment.

La SOGIMA n'a ni prévu de déposer de dossiers en secteur QPV, ni dans le cadre du futur NPNRU ; cela pourra être le cas mais nous n'avons pas connaissance de projet sur ces secteurs à ce jour.

6.1.2 La rénovation énergétique

La SOGIMA ne compte pas de logements conventionnés avec les classes énergétiques E, F et G.

6.1.2.1 Conventionnement de logements

Des travaux de réhabilitation ont été menés sur deux groupes immobiliers de la Convention 32 (139 logements sur Urbain V - 13002 et 153 logements sur Saint-Charles – 13003 en QPV) dans le cadre du conventionnement de ces 292 logements pour lesquels une dérogation a été obtenue auprès du Ministère du logement.

Les chantiers ont débuté en décembre 2017 et se sont terminés en mai 2019.

Les travaux engagés portent sur la réhabilitation des logements, isolation extérieure, façades, étanchéité, rénovation des chaufferies réseaux, mise en place équipements ENR (panneaux solaires), mise en peinture des cages d'escaliers, VMC individuelle et réalisation de jardins partagés en toiture du groupe Urbain V.

Les travaux ont été réalisés en milieu occupé. Toutefois, lorsque les logements se libéraient, et afin d'y réaliser une réhabilitation totale dans les logements si cela s'avérait nécessaire, Sogima a pris le parti de ne pas les relouer pour pouvoir y effectuer ces derniers.

En revanche, grâce à un suivi régulier du planning des travaux entre la Direction Commerciale et la Direction Technique, les logements étaient pré-commercialisés et reloués dès la fin de la réhabilitation, au fil de l'eau. De plus, des opérations tiroirs ont également été effectués.

La performance énergétique dégagée a permis de baisser les charges sur le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Ces bâtiments qui consommaient 190 kWh/m² (étiquette D) sont passés à 70 kWh/m² (Étiquette énergétique B).

L'opération de réhabilitation-conventionnement sur le groupe Rabatau IV (95 logements – 13008) a été livrée le 1^{er} avril 2021.

La Convention APL a été signée en octobre 2020 et les travaux ont été réceptionnés le 1^{er} avril 2021.

Les travaux réalisés sont identiques à ceux de St Charles et Urbain V.

Au total, la SOGIMA a réhabilité 387 logements sur les années 2019 à 2021.

6.1.2.2 Plan de rénovation énergétique (logements conventionnés)

Dans le cadre d'un programme pluriannuel de travaux, la SOGIMA a signé une Convention avec la Région PACA et le Conseil Départemental 13 portant sur l'amélioration du confort et de la performance énergétique des logements mais également sur l'amélioration du bâti des parties communes et de travaux d'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite.

En 2020, la SOGIMA a lancé les travaux d'amélioration énergétique de deux programmes : 60 logements conventionnés sur le groupe Rochebelle (8^{ème} arrondissement), et 40 sur le site de la Traverse Maritime (15^{ème} arrondissement en QPV).

La SOGIMA vise à faire évoluer les classes énergétiques C de ces deux groupes vers une classe B.

Le lancement des rénovations énergétiques de 322 logements sont également envisagées pour les années 2021 à 2024. Ce sujet est développé en point 6.2.2.

6.2 Engagements sur la politique patrimoniale

6.2.1 Engagements en matière de production nouvelle

Pour la première fois, la SOGIMA a acheté à OGIC deux opérations en VEFA :

- Patio Jade (la Ciotat)
- La Majorelle (la Ciotat)

Elle n'a pas, à ce jour, de prix d'acquisition de référence.

De plus, la SOGIMA vend à d'autres bailleurs des opérations de logements locatifs sociaux et/ou intermédiaires. Cela est le cas avec Erilia sur l'opération Kentro, où 20 logements intermédiaires seront cédés. Ou encore sur l'ILOT 8, où 23 logements sociaux ont été cédés à HMP et 60 logements intermédiaires à CDC Habitat.

La SOGIMA a mis en place une note de programme détaillé ayant pour objectif de définir notre exigence en termes de projet, de prestation et de solution technique. Cette note est envoyée sur chacun de nos appels d'offre maîtrise d'œuvre pour définir nos besoins. Nous avons lancé en 2020 la mise en place du cahier des charges pour toutes nos opérations. Cette démarche devrait être réalisée au cours de l'année 2021.

A noter enfin que des protocoles d'accord concernant les PMR sont signés avec HANDITOIT tous les trois ans. Ils fixent le nombre de **logements adaptés** à produire ou dans le cadre d'une réhabilitation (cf. détail dans le chapitre 5) selon les besoins identifiés.

Une convention avec HANDITOIT a été signée le 15 juillet 2019, dans laquelle la SOGIMA s'engage à produire 8 logements adaptés neufs ou réhabilités sur une période de 3 ans.

Dans le cadre des réhabilitations, la SOGIMA s'est engagée avec HANDITOIT à réaliser des logements adaptés en fonction des possibilités techniques (conventionné – libre).

La SOGIMA travaille en partenariat avec les collectivités locales. Ce partenariat se traduit par l'identification en amont de foncier destiné à une opération de logement et le besoin de trouver un équilibre financier sur l'opération avec une mixité de produit sur un même foncier. Notre volonté est de continuer à développer ce partenariat avec les Communes sur lesquels SOGIMA travaille déjà mais aussi d'aller sur de nouveaux territoires.

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de N-3 à N-1	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année N+5
13 - Métropole Aix-Marseille-Provence	Ensemble du département	PLAI	14	58	97
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	36	74	119
		PLS	9	46	67
		% hors QPV	56%	100%	100%
		% hors RU	0%	0%	0%

Tableau 1 : Engagements 2021/2023 – 2024/2026 d'agrément de LLS à l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence

Ainsi, la SOGIMA prévoit d'obtenir les financements agréés de **178** logements de 2021 à 2023 et **105** de 2024 à 2026.

Un total de **283** logements devrait être agréés, soit une moyenne de **47** logements conventionnés par an, en zone hors QPV dans le département des Bouches-du-Rhône.

Réserves

L'atteinte de ces objectifs dépendra des opportunités foncières et des coûts fonciers permettant d'assurer l'équilibre des opérations.

En outre, le plan de développement sera réalisable si les conditions de projections envisagées sont respectées, à savoir notamment :

- ↪ La faible variabilité du taux du livret A,
- ↪ Le maintien des taux de TVA et de l'exonération de la TFPB à 25 ans,
- ↪ La stabilisation des aides au logement pendant les années à venir,
- ↪ La réussite du lourd plan de réorganisation induisant des réductions de coûts de fonctionnement importants.

6.2.2 Engagements en matière de rénovations énergétiques

La **méthode utilisée d'identification des étiquettes DPE** a été faite par logement. A noter que la SOGIMA a engagé en 2017 une démarche globale par patrimoine et sur l'intégralité de son parc.

Cet examen a révélé qu'**aucun logement conventionné n'est étiqueté E, F ou G.**

Deux raisons à cela :

- ✘ Le patrimoine social a été construit après le choc pétrolier de 1974 ce qui explique en partie l'absence de patrimoine classé en E. En effet ces premiers groupes immobiliers ont bénéficié des premières réglementations imposant un début d'isolation sur le bâti.
- ✘ La mise en œuvre d'une politique volontariste dans ce domaine en anticipant la réglementation thermique dans ses constructions neuves et en appliquant une exigence supérieure aux normes minimales exigées.

La SOGIMA a réalisé d'importants investissements dans le cadre du conventionnement d'Urbain V (13002 – en QPV), de St Charles (13003 - en QPV) et de Rabatau IV (13008 – hors QPV), soit un total de 387 logements réhabilités.

La SOGIMA a fait évoluer les classes énergétiques D de ces trois groupes vers une classe B.

En plus d'améliorer ce confort des locataires, ces travaux ont aussi pour objectif de diminuer certains coûts de charges, notamment sur les postes du chauffage.

Grâce à son expérience, la SOGIMA a acquis la maîtrise des travaux à mettre en œuvre pour atteindre une performance énergétique proche du label BBC sur les groupes de la Convention 32 récemment conventionnés (Réhabilitation des groupes Urbain V et St Charles).

La SOGIMA aura dépensé près de 10 929 K€ HT pour ces 3 opérations (3 275 K€ pour Rabatau V ; 4 104 K€ pour Urbain V et 3 549 K€ pour Saint Charles).

Quant aux logements conventionnés, la SOGIMA se fixe comme objectif un plan de rénovation énergétique de 419 logements à la fin de la période de la CUS.

Les travaux en milieu occupé des groupes ROCHEBELLE (60 logements – 13008 – Hors QPV) et TRAVERSE MARITIME (40 logements – 13015 – en QPV) ont démarré en 2020 et 2021. La durée totale prévisionnelle des travaux devrait être de 12 mois.

Le montant prévisionnel des travaux s'élève à environ 410 K€ HT pour le groupe Traverse Maritime et 725 K€ HT pour le groupe Rochebelle.

Ces bâtiments possèdent actuellement une étiquette énergétique C et devront atteindre l'étiquette B à la fin du PRE grâce notamment à l'amélioration de l'isolation.

Une réflexion en cours porte sur la rénovation énergétique (même nature de travaux que les groupes cités précédemment) de 319 logements (répartis sur 7 sites) qui pourrait être lancée progressivement de 2021 à 2023 :

- ⇒ Pour 2021, la SOGIMA projette de lancer les travaux pour une durée de 12 mois de la résidence LALOU (20 logements pour un budget prévisionnel de 290 K€ – étiquette D (vers une étiquette C).
- ⇒ En 2022, 3 groupes devraient faire l'objet d'une rénovation énergétique dont la performance énergétique équivaut actuellement à une étiquette énergétique D et C pour Jardin Musso devant évoluer vers une étiquette B :
 - ✓ Beauvau (13001 - 53 logements en QPV)
 - ✓ Avenue de Toulon (13010 - 29 logements)
 - ✓ Jardin Musso (13008 – 52 logements).
- ⇒ En 2023, trois autres groupes avec une étiquette C ont été retenus pour la réalisation de travaux ayant pour objectif de les faire évoluer vers une étiquette B. Les travaux devraient durer 12 mois :
 - ✓ Teisseire (13009 – 63 logements),
 - ✓ Kleber (13003 – 25 logements en QPV),
 - ✓ Recher (13007 – 77 logements).

Réserves

Le plan de renforcement de la performance énergétique sera réalisable si les conditions de projections envisagées sont respectées, à savoir :

- ↺ Une TVA de 5,5% pour les réhabilitations thermiques ;
- ↺ Le dégrèvement de TFPB de 25% des travaux à vocation énergétique des réhabilitations thermiques ;
- ↺ L'apport des subventions des collectivités territoriales pour les réhabilitations thermiques ;
- ↺ L'agrément d'éco-prêt.

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13 - BOUCHES-DU-RHONE	13 - Métropole Aix-Marseille-Provence	0	0	0	0	0	0	0	0

Tableau 2 : Engagements PP-2 par année de 2021 à 2026 de LLS à l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence

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

Numéro et nom du département	Référence :	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 - Métropole Aix-Marseille-Provence	292	195	20	134	165	0	0	35	654	1227	750	0	0	0	35	1168	910	553	0	0	0

Tableau 3 : Engagements 2021-2026 de rénovations énergétiques de logements E, F et G à l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence (Hors livraison à venir)

6.3 Engagements en matière de réhabilitations

L'enjeu du plan de travaux est de cibler les **travaux sur le patrimoine ancien** de façon à le rendre **plus attractif et moins coûteux pour les locataires** grâce, notamment, à la diminution du coût des charges locatives collectives et individuelles.

Entre 2011 et 2018, l'effort s'est porté plus particulièrement sur les groupes immobiliers des années 1980 à 1990 et a concerné des composants tel que les toitures, les menuiseries extérieures, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Les travaux d'investissement, de remplacement de composants et de gros entretien ont fait alors l'objet d'une programmation prévisionnelle reprise dans le Plan Stratégique de Patrimoine de la SOGIMA de 2017.

En 2019, la SOGIMA a réalisé plus de 7 653 K€ de travaux pour la réhabilitation des groupes URBAIN V et St CHARLES.

Les travaux de réhabilitation du groupe RABATAU IV ont débuté fin 2019, dans le cadre du futur conventionnement du groupe.

Le cout total des travaux pour cette opération s'élève à 3 275 K€ HT.

En 2020 et 2021, la SOGIMA a lancé les travaux de réhabilitation énergétique des groupes ROCHEBELLE et TRAVERSE MARITIME.

Pour les années 2021 et 2024, la SOGIMA envisage la rénovation de 7 groupes conventionnés dans le cadre d'un plan de rénovation énergétique.

Ainsi, la performance énergétique de 319 logements devrait être améliorée.

Ces investissements auront un impact positif pour les locataires sur le coût de maintenance : une économie d'énergie importante devrait être observée sur les consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

La SOGIMA compte 3 réhabilitations/PRE en secteur QPV et 2 à venir :

- Les groupes URBAIN V et ST CHARLES (livrés en 1932) ont été réhabilités en 2019 dans le cadre du conventionnement. Ils se situent respectivement dans les 2^{èmes} et 3^{èmes} arrondissements de Marseille.

- Le groupe TRAVERSE MARITIME (40 logements – 15^{ème} arrondissement) fera l'objet en 2021, d'une rénovation énergétique.

- La SOGIMA envisage également de rénover dans le cadre du plan de rénovation énergétique les groupes BEAUVAU (53 logements dans le 1^{er} arrondissement de Marseille) et KLEBER (25 logements conventionnés dans le 3^{ème} arrondissement), tous deux situés en QPV. L'objectif étant d'augmenter l'attractivité de ces groupes et de diminuer les factures d'énergie tout en améliorant l'impact environnemental.

Part des logements réhabilités, par an

En 2019, 292 logements réhabilités ont été livrés (Urbain V et St Charles), soit 10% du patrimoine conventionné de la SOGIMA.

En 2021, 95 logements réhabilités dans le cadre d'un conventionnement seront livrés (Rabatau IV) ; 100 logements conventionnés seront rénovés (Rochebelle et Traverse Maritime) dans le cadre du PRE, soit un total de **195** logements.

La SOGIMA projette de livrer **20** logements conventionnés rénovés en 2022 (Lalou)

En 2023, **134** logements conventionnés rénovés devraient être livrés (Beauvau, Avenue de Toulon et Jardin Musso).

En 2024, **165** logements conventionnés seront livrés dans le cadre de leur rénovation énergétique (Teisseire, Kleber et Recher).

Ainsi de 2019 à 2024, la SOGIMA aura rénové 806 logements conventionnés soit près d'un tiers de son parc social actuel.

Pour l'heure, la SOGIMA n'envisage pas de livrer des logements conventionnés réhabilités en 2025 et 2026.

Cependant, la SOGIMA rénove chaque année dans son parc ancien libre 51 logements par an. Le choix de ces logements se fait en concertation avec la Direction Commerciale.

PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1 (logements conventionnés)	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13 - Métropole Aix-Marseille-Provence	Ensemble du département	2 686*	804	195	20	134	165	0	0

* dont 456 logements conventionnés en copropriété proposés à la vente

Tableau 4 : Engagements PP-3 par année de 2021 à 2026 de LLS à l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence

Réserves

Le plan de renforcement de la performance énergétique sera réalisable si les conditions de projections envisagées sont respectées, à savoir :

- ↳ Une TVA de 5,5% pour les réhabilitations thermiques ;
- ↳ Le dégrèvement de TFPB de 25% des travaux à vocation énergétique des réhabilitations thermiques ;
- ↳ L'apport des subventions des collectivités territoriales pour les réhabilitations thermiques ;
- ↳ L'agrément d'éco-prêt.

6.4 L'activité des logements-foyers

Les logements dits foyers de la SOGIMA comprennent :

- ⇒ Le foyer de **48 logements équivalents** gérés par l'association EMMAUS St Marcel. Le groupe a été livré en 2015 et se situe dans le 10^{ème} arrondissement de Marseille.

- ⇒ Le foyer BANON Jeunes Travailleurs de **85 logements équivalents** géré par l'association ALOTRA. Il a été livré 2016 et se situe dans le 4^{ème} arrondissement de Marseille.
- ⇒ Le foyer de **15 logements équivalents** gérés par l'association EMMAUS Cabriès. Il a été livré en 2017 et se situe sur la commune de Cabriès.

Les 148 logements équivalents ont été livrés, il y a moins de 5 ans et ne nécessitent pas de réhabilitation.

La SOGIMA n'a pas, à court terme, de projet en cours de développement sur ce type de produits, mais reste attentive à toute opportunité.

Part des logements-foyers donnant lieu à des dossiers de financements agréés

PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.			
Numéro et nom du département	Référence : Logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de l'année N-3 à l'année N-1	Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
		De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année n+5
<i>13 - Métropole Aix-Marseille-Provence</i>	0	0	0

Tableau 5 : Engagements PP-LF-1 2021/2023 – 2024/2026 de LF à l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence

Part des logements-foyers disposant après rénovation d'une étiquette A à E, par an

PP-LF-2. Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année								
Numéro et nom du département	Référence :		Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans					
	Logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Logements équivalents F, G rénovés, passés A, B, C, D ou E au cours de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année n+2	Année n+3	Année N+4	Année N+5
<i>13 - Métropole Aix-Marseille-Provence</i>	0	0	0	0	0	0	0	0

Tableau 6 : Engagements PP-LF-2 par année de 2021 à 2026 de LF à l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence

Part des logements-foyers réhabilités, par an

PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, par année								
Numéro et nom du département	Référence :		Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans					
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
<i>13 - Métropole Aix-Marseille-Provence</i>	148	0	0	0	0	0	0	0

Tableau 7 : Engagements PP-LF-3 par année de 2021 à 2026 de LF à l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence

7 Plan de mise en vente

La SOGIMA a programmé un plan de mise en vente de certaines résidences pour répondre à un double enjeu :

- ↳ Accompagner le locataire dans son **parcours résidentiel**
- ↳ Générer des marges de manœuvres financières pour **assurer le développement** de la SOGIMA et **l'entretien du patrimoine** existant.

En cas de vente, cession ou fusion de son patrimoine, la SOGIMA met en œuvre un certain nombre de **mesures d'information à l'égard de ses locataires** :

- ↳ Un affichage règlementaire par huissier dans les halls d'immeubles pour informer les locataires de la possibilité d'acquérir leur logement,
- ↳ Un courrier nominatif à l'attention du locataire occupant avec le prix du logement occupé,
- ↳ La liste des logements vacants à la vente affichée dans les halls d'immeuble de logements conventionnés,
- ↳ Une publication sur une presse locale et sur un site internet connu (ainsi que sur le site internet de la SOGIMA) pour les logements vacants.

La SOGIMA, par son syndic, gère directement les 11 copropriétés où les logements conventionnés sont proposés à la vente pour lesquelles les autorisations ont été obtenues :

Au 31 décembre 2020 :

- Nymphéas (13012) – 25 logements proposés à la vente
- Val des Pins (13008) – 25 logements
- Lord Duveen (13008) – 37 logements
- Isly (13005) – 21 logements
- La Plage (13008) – 39 logements
- Dragon (13006) – 61 logements
- Pointe Rouge (13008) – 61 logements
- Hauts de St Jean (13010) – 50 logements

A noter que pour atteindre l'objectif de vente, la SOGIMA a sélectionné en 2018, 4 nouveaux groupes en copropriétés pour lesquels les autorisations ont été obtenues en 2018.

Au 31 décembre 2020 :

- Sacoman (13016) – 48 logements proposés à la vente au 31 décembre 2020
- Le Rouet (13008) – 57 logements proposés à la vente
- Les Bastides du Marinier (13016) – 32 logements proposés à la vente
- Enfin, 10 logements libres sont proposés à la vente pour le groupe des Chartreux (13004) depuis la fin de l'année 2020.

Ainsi, au 31 décembre 2020, **466** logements sont proposés à la vente, dont **456** logements conventionnés, soit 17% du parc familial conventionné (456 / 2 686) détails en pièce jointe n°2).

La moyenne d'âge des immeubles où sont situés les logements conventionnés en vente est de **32** ans.

Pour l'heure, il n'est pas prévu de proposer de nouvelle résidence à la vente.

Toutefois, La SOGIMA se réserve la possibilité de mener une réflexion afin d'accroître le nombre de logements proposés à la vente, sur la période, en respectant le circuit habituel des demandes d'autorisation auprès des instances.

Quant au parcours résidentiel des locataires, la SOGIMA accompagne les futurs acquéreurs dans leur démarche administrative en les mettant en lien avec les différents partenaires (Action Logement, un courtier...)

Afin de favoriser le parcours résidentiel, la SOGIMA propose à ses locataires d'acquérir les logements qu'ils occupent à des tarifs préférentiels.

7.1 Logements en commercialisation

L'objectif est de vendre **134 logements** sur la durée de la présente CUS (2021 – 2026) au sein des 12 copropriétés dont les logements sont proposés à la vente.

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.					
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le Préfet)	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre de l'année N-1, parmi le parc total		Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé	
				De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année N+5
13 - Métropole Aix-Marseille-Provence	Ensemble du département	456	17%	13%	11%

Tableau 8 : Engagements PP-4 - 2021/2023 – 2024/2026 de LLS à l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4 : une prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social, le nombre de ventes réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré

Numéro et nom du département	Type de vente	Période de référence : Nombre de logements vendus de l'année N-3 à N-1	Prévisions en nombre et % de logements vendus	
			De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année N+5
13 - Métropole Aix-Marseille-Provence	Nombre de logements	95*	89	134
	% de vente à des locataires du parc social	18%	15%	14%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	0%	0%

Tableau 9 : Engagements PP-4 Compl. 2021/2023 – 2024/2026 de LLS à l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence

* hors vente exceptionnelle de 546 logements étudiants conventionnés à un bailleur en 2018.

La SOGIMA n'envisage pas de réaliser une cession inter bailleurs sur la durée de la présente CUS.

Réserves :

- ↳ La solvabilité des locataires acquéreurs.
- ↳ Taux d'emprunt.

8 Engagements 2021-2026 en matière d'amélioration de la qualité de service rendu

8.1 Analyse des axes d'amélioration du service rendu

La SOGIMA cherche à s'adapter en permanence pour satisfaire ses clients locataires.

Elle réalise des enquêtes qui lui permettent de mesurer le pourcentage de satisfaction sur des sujets qui tiennent à la propreté, à l'entretien et à la relation de proximité.

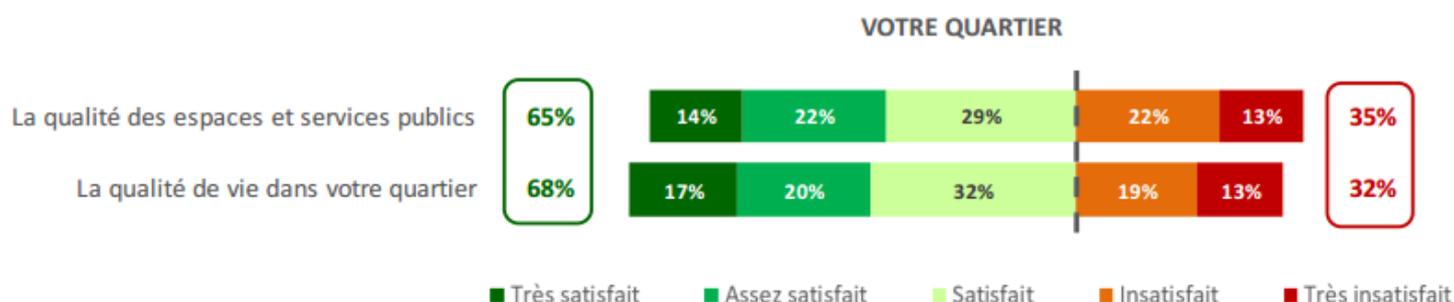
8.1.1 Eléments de cadrage de l'enquête satisfaction de 2018

L'enquête de 2018 a été menée sur l'ensemble du patrimoine de la SOGIMA (libre et conventionné), ainsi près de 5 000 ménages ont été enquêtés dont 2 256 pour ce qui concerne le patrimoine conventionné.

Le taux de retour global obtenu a été de 29,5% et de 27,6% pour le logement conventionné.

8.1.2 Résultats de l'enquête satisfaction de 2018

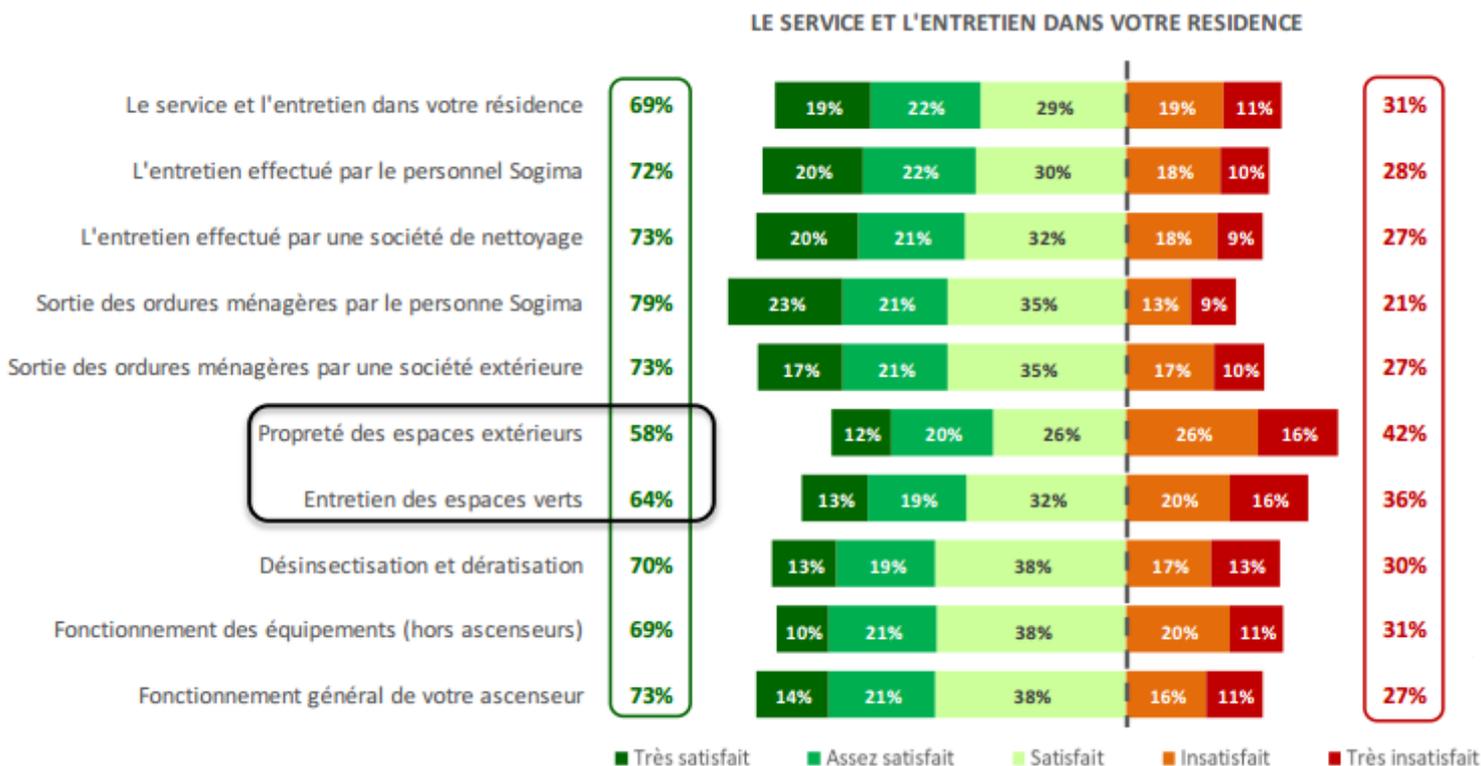
Des ménages globalement satisfaits de leur **quartier** : 65% de satisfaits à très satisfaits de la qualité des espaces et services publics et 68% de satisfaits à très satisfaits de la qualité de vie dans leur quartier.



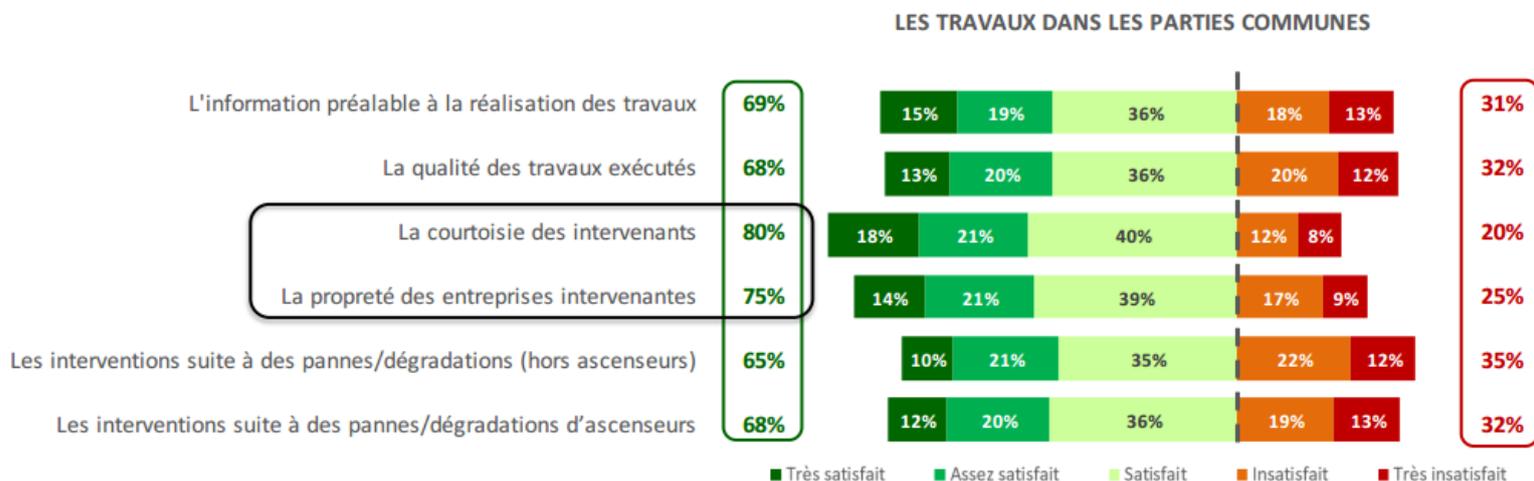
Nous notons un taux de satisfaction de plus de 70% **pour l'entretien global** effectué (entretien, ordures ménagères, désinsectisation...).

58% des locataires sont globalement satisfaits pour les espaces extérieurs et leur entretien.

22% des questionnaires n'étaient pas renseignés pour cette partie.

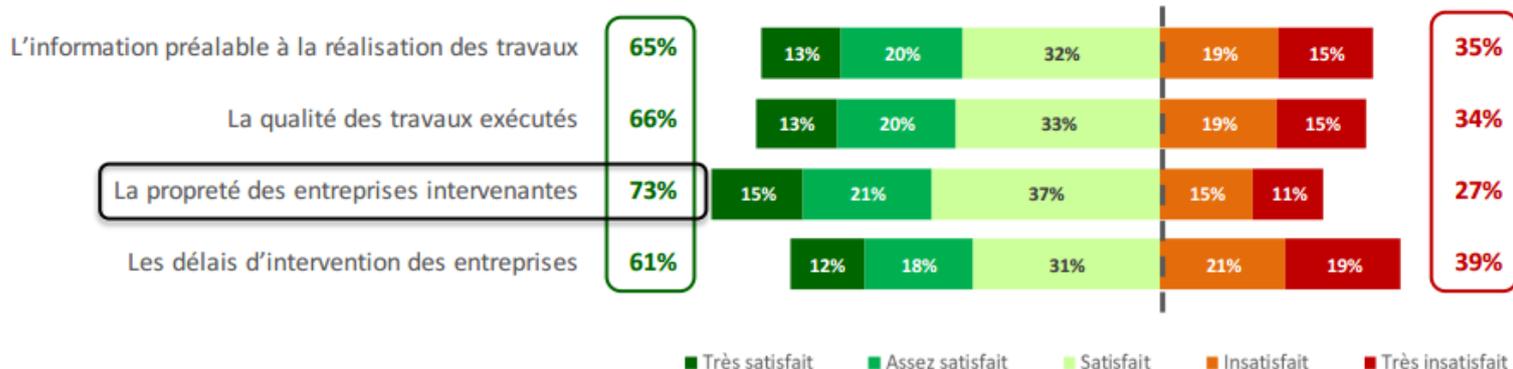


- ↪ Un **entretien technique** satisfaisant pour les travaux effectués dans les parties communes.
- ↪ Une très bonne satisfaction générale des locataires dans le choix des intervenants.
- ↪ 21% des questionnaires n'étaient pas renseignés pour cette partie.



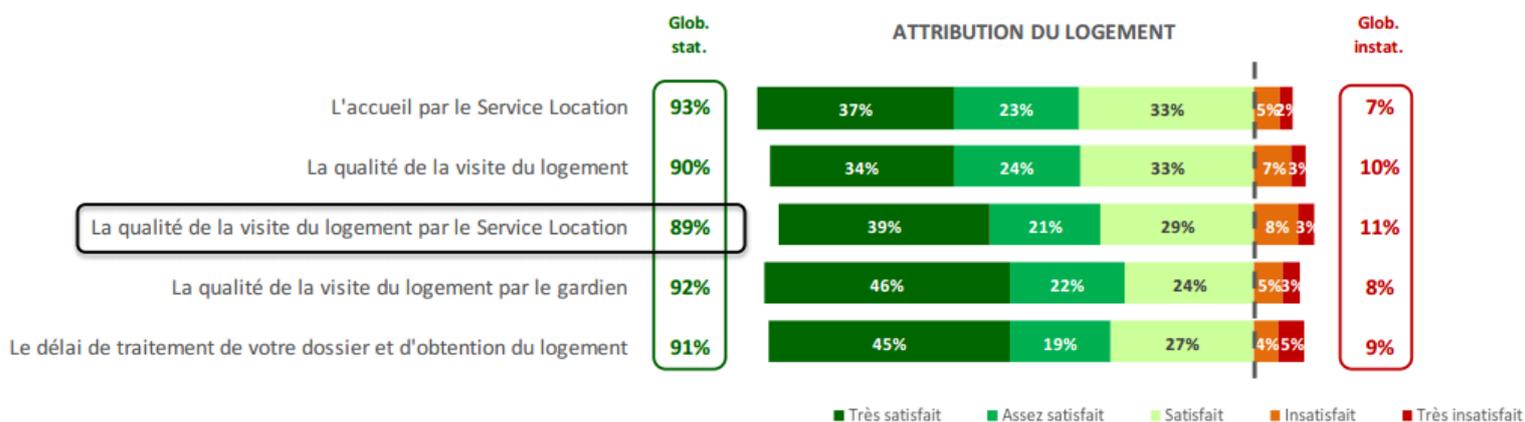
- ↪ Une amélioration est à apporter sur les délais d'intervention dans les logements des locataires.
- ↪ Les interventions dans les logements sont jugées globalement propres.
- ↪ En moyenne, 30% des questionnaires réceptionnés n'ont pas été renseignés pour cette partie.

LES TRAVAUX DANS VOTRE LOGEMENT



↳ Un accompagnement très apprécié par les locataires dans l'attribution de leur logement ainsi que dans le délai du traitement de leur dossier.

ENTRÉE DANS LE LOGEMENT DEPUIS 2016 :



↳ Des services proposés sur le site internet de la SOGIMA satisfaisant.

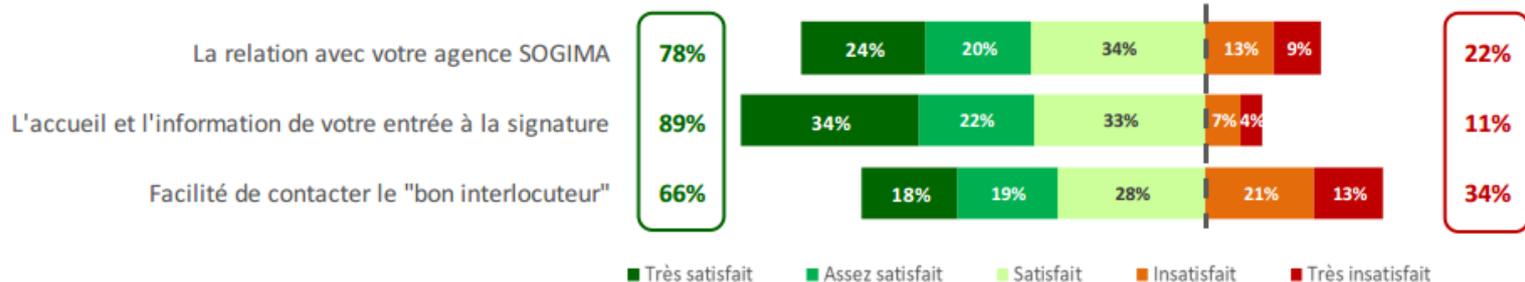
↳ Plus d'un répondant sur 2 s'est exprimé à propos des services proposés sur internet.

APPRECIATION GLOBALE



↳ Des locataires globalement satisfaits de la relation avec leur agence SOGIMA.

VOTRE RELATION AVEC LA SOGIMA



62/127

75% des locataires ayant répondu à l'enquête pour l'ensemble du parc recommanderaient la SOGIMA à un ami.

8.2 Plan d'actions pour améliorer la qualité du service rendu

8.2.1 Amélioration de la qualité de service

Grâce à son logiciel de gestion locative, la SOGIMA trace davantage les réclamations.

Cet outil a pour objectif de :

- ↳ Assurer un traitement et une réponse à l'ensemble des réclamations
- ↳ Détecter plus rapidement les points d'insatisfaction du locataire ou incidents au sein d'une résidence,
- ↳ Etre dans une démarche d'amélioration continue (réduction des délais de traitement, prévention des risques, amélioration des points d'insatisfaction...),

Suivre le nombre de réclamations traitées.

La SOGIMA a décidé d'accroître les contrôles des interventions réalisées par les prestataires par le personnel de proximité afin d'améliorer la qualité du service rendu.

8.2.2 Un projet de réorganisation visant à améliorer la qualité du service rendu

La SOGIMA s'est engagée dans un **projet de réorganisation de ses services de proximité** afin d'améliorer la qualité de service aux locataires. Cette réorganisation, effective depuis juin 2018, porte essentiellement sur la fusion des deux agences qui ont été rattachées directement au siège et forment aujourd'hui la Direction de la Gestion Locative et Proximité.

Les principaux impacts directs de cette réorganisation sur la qualité du service délivrée aux locataires sont les suivants :

- ↳ L'**élargissement des plages d'ouverture** de l'agence au public : de deux demi-journées à cinq jours sur sept.
- ↳ Une **prise en charge personnalisée** par du personnel dédié : des interlocuteurs spécifiques sur le volet administratif du dossier locataire ou sur le volet technique lié au logement du locataire.

Cette nouvelle organisation permet également de renforcer le suivi des locataires en précontentieux pour prévenir tout glissement vers une procédure contentieuse et s'inscrit ainsi dans une démarche de prévention des expulsions domiciliaires.

Procédures mises en place

▪ Précontentieux

Les Chargées de Gestion Locative (CGL) identifient chaque mois à partir de la balance des locataires débiteurs présents, les premiers impayés ainsi que les dettes supérieures à un mois.

Une première relance est automatiquement adressée aux locataires dès le premier mois d'impayé.

Mais le locataire est également contacté afin d'échanger sur le retard de paiement et pour l'aider à régulariser sa situation.

Lorsque la mise en place d'accord est possible, elle est formalisée par un échéancier enregistré dans le logiciel de gestion qui en permet aussi le suivi.

Ensuite chaque CGL contrôle le respect de ces accords.

Si les difficultés de paiement sont liées à d'autres problèmes, les CGL sollicitent la Conseillère Economique et Sociale (CESF). Celle-ci prend alors le relais pour mettre en place différents dispositifs d'accompagnement.

Aucun échéancier ne doit être pris après l'ouverture de la procédure pour impayé, sans en avoir informé le Service Contentieux.

Dès le deuxième mois d'impayé, une mise en demeure est adressée aux locataires.

Les CGL préparent les saisines CAF ou CCAPEX.

Si une anomalie est décelée par une CGL ou pour les locataires ayant **3 mois d'impayé** (la MED et la saisine CCAPEX ont déjà été faites) : la CESF doit intervenir.

Si aucun accord ou aide possible n'a pu aboutir via la CESF, le dossier est transmis au Service Contentieux pour engager une procédure.

La Chargée Economique et Sociale

Lors du traitement de la balance, certains dossiers sont récupérés par la CESF afin de faire le point avec le locataire sur sa dette. Au préalable, il est important d'avoir des éléments concernant la situation du locataire (âge, composition familiale, ressources actuelles et si un travailleur social intervient).

Cela permettra dans un premier temps de faire le point et d'envisager la suite à donner (mise en place d'une aide éducative budgétaire, débloquer des ressources, possibilité d'instruire un FSL, débloquer une aide financière, orienter vers une mesure ASELL, orienter vers des organismes, mise en place d'un suivi social, ...).

Quand l'origine de la dette est liée à la régularisation des charges, en particulier à cause de la consommation d'eau, la CESF peut selon la situation de la famille faire une demande d'aide spécifique.

Des réunions sont aussi organisées entre la CGL, le Service Contentieux et la CESF pour certains dossiers afin d'étudier de nouvelles possibilités ou aides à mettre en place avant le

lancement de la procédure. En amont, tout est mis en œuvre pour éviter le recours à la procédure d'expulsion.

La procédure doit être engagée par le Service Contentieux dans les jours qui suivent la réception du dossier.

Les seuls échéanciers suivis jusqu'à leur terme par le Service Contentieux, sont les échéanciers accordés par le tribunal, les plans d'apurement CAF et protocoles de cohésion sociale signés lorsqu'un bail est résilié, afin de permettre le maintien des droits, ou pour apurer des frais de procédure.

Toutefois, la CESF peut solliciter la suspension des poursuites, le temps de faire le point sur la situation du locataire, car certaines situations à traiter ou démarches peuvent prendre du temps ainsi que les délais de réponses des organismes sollicités.

Si le montant du loyer ne correspond plus aux ressources du foyer, une solution de relogement doit être envisagée.

En amont de toutes procédures, les CGL vérifient si le locataire a bénéficié d'une garantie de paiement de loyer dans le cadre d'un FSL ACCES (en général 9 mois sur 36 garanties par CAF), ou LOCAPASS, VISALE...

Dans le cas de la mise en place d'un FSL, la reprise du paiement des loyers est obligatoire. Dès que le locataire a honoré les 3 mois de loyer, le dossier peut être instruit par la CESF. Un point peut être fait lorsqu'une personne paie un loyer mais qui correspond à deux loyers.

Au préalable, la CESF prend donc rendez-vous avec le locataire, l'informe des conditions d'octroi de l'aide. Si un FSL maintien est possible, elle note de constituer le dossier dès les trois mois de reprise des paiements.

NB. / Un locataire peut avoir une dette de plus de 3 mois sans qu'une procédure ne soit engagées, parfois les demandes d'aides prennent du temps mais peuvent couvrir l'intégralité de l'impayé. La CESF assure le suivi de ces dossiers et note les informations dans le suivi du précontentieux. Le logiciel est renseigné par les différents intervenants (CGL, CESF, précontentieux) à chaque étape du suivi du dossier pour assurer une meilleure prise en charge du locataire en difficulté.

▪ **Gestion des courriers de réclamation**

La CGL en charge du tri du courrier répartit TOUS les courriers par CGL, quel que soit le destinataire du courrier mentionné.

- S'il s'agit d'un courrier de réclamation concernant des problématiques de gestion :
 1. La CGL l'enregistre dans le tableau de suivi des réclamations
 2. Crée une réclamation dans le logiciel de suivi de la réclamation
 3. Numérise le courrier et l'enregistre dans la GED locataire
 4. Voit le problème avec la Responsable de la Gestion Locative et de la Proximité et rédige un projet de réponse
 5. Numérise le courrier de réponse et le met dans la GED

6. Clôture la réclamation dans le tableau de suivi ET dans OB14

- S'il s'agit d'un courrier de réclamation relatif à des problèmes techniques, remettre celui-ci aux assistantes Techniques pour que le Responsable de Patrimoine y apporte une réponse.

8.2.3 Amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

La SOGIMA prévoit, en plus des **nouvelles opérations** qui seront **accessibles**, de réaliser des travaux d'amélioration de l'accessibilité de certaines résidences (exemple : mise en place de rampe d'accès) sans pour autant pouvoir garantir dans tous les cas l'accessibilité à 100% (de l'entrée de l'immeuble au logement).

En lien avec le PSP, dans le cadre des réhabilitations à venir, la SOGIMA mène une réflexion relative à l'amélioration de l'accessibilité sur ses groupes.

A noter que ces travaux ne sont pas pris en compte dans les indicateurs ci-dessus.

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année N-1		Engagements annuels, en %					
				Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13 - Métropole Aix-Marseille-Provence	Ensemble du département	1087	38%	39%	40%	41%	42%	43%	44%

Tableau 10 : engagements 2021-2026 en matière d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, à l'échelle du département 13

Réserve :

↪ Le nombre de logements accessibles PMR dépend des livraisons.

8.2.3.1 Etat des lieux, orientations stratégiques et plan d'actions pour les logements accessibles et adaptés

La **méthode de recensement** retenue par la SOGIMA pour dresser un état des lieux de l'accessibilité de ces logements est la suivante (cf. détail des logements identifiés en Annexe 11 :

- ↳ Etape 1 : Identification des immeubles dont le permis de construire a été délivré à compter du 1^{er} janvier 2007, étant obligatoirement accessibles (sauf exceptions demandées) au sens du CCH (article 13 du décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 qui a codifié dans le CCH l'art. R. 111-18-1)
- ↳ Etape 2 : Identification parmi ces immeubles de ceux avec et ceux sans ascenseurs :
 - ↳ Pour ceux avec ascenseurs : comptabilisation de l'ensemble des logements
 - ↳ Pour ceux sans ascenseurs : comptabilisation uniquement du nombre de logements en rez-de-chaussée

Au 31 décembre 2020, un total de **1 087 logements** conventionnés est accessible, soit 38% des logements conventionnés.

La SOGIMA s'est engagée ces dernières années à réaliser des **travaux d'amélioration à l'intérieur des logements** et tout particulièrement sur la réfection des salles de bain, par la suppression des baignoires remplacées par des bacs à douches. Cette demande est de plus en plus exprimée et permet de **maintenir à domicile** les personnes âgées et les personnes en difficulté de mobilité.

A noter par ailleurs que la SOGIMA est engagée dans une politique en faveur des personnes handicapées et à mobilité réduite et a dans cet optique développé un **partenariat avec l'association HANDITOIT PROVENCE** depuis 2012.

HANDITOIT PROVENCE est une Association Loi 1901, créée le 22/03/2002. Elle a pour objet de rendre possible le choix des personnes handicapées de vivre seules, ou en famille, dans un logement individuel en milieu ordinaire, adapté à leurs besoins, afin de disposer d'une plus grande autonomie.

HANDITOIT PROVENCE, dans la mise en œuvre de ces actions, prend appui sur des conventions conclues avec le Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône et la Métropole.

Cet engagement s'inscrit dans le droit fil de la Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

La SOGIMA témoigne de son action en faveur des personnes handicapées par la réalisation de logements adaptés dans le cadre :

- ↳ d'opérations de réhabilitation,
- ↳ de nouvelles constructions,
- ↳ d'acquisitions/améliorations.

Elle s'engage sur l'**adaptation d'un à deux logements par opération en moyenne**.

Dans le cadre de ce partenariat, la SOGIMA détermine annuellement une offre de logements adaptés :

- ↳ Quantitativement : en établissant un objectif prévisionnel de logements à produire.
- ↳ Qualitativement : par le biais notamment d'une concertation sur plans, et avant travaux, avec HANDITOIT PROVENCE.

HANDITOIT PROVENCE favorise de son côté la mise en relation entre les offres du bailleur et les demandes de logements adaptés ou adaptables des ménages confrontés au handicap.

Une convention avec HANDITOIT PROVENCE a été signée le 15 juillet 2019, dans laquelle la SOGIMA s'engage à produire 8 logements adaptés sur une période de 3 ans.

La SOGIMA s'est en particulier fixée, dans le cadre de la dernière convention HANDITOIT PROVENCE, un **objectif d'aménagement de 8 logements adaptés entre 2019 et 2021** sur les programmes suivants :

- Cassis tranche 2 (1 logement),
- Ilot 1A (2 logements),
- Ceyreste - Les Devens (2 logements),
- Rochebelle (1 logement),
- Rabatau IV (2 logements).

La SOGIMA réalise les travaux d'aménagement des salles de bain en site occupé pour les personnes à mobilité réduite (handicapées ou personnes âgées).

8.3 Maîtrise des loyers et des charges

La SOGIMA a créé un **Observatoire des charges** dans le but de suivre au plus près, résidence par résidence, les évolutions et veiller ainsi à adapter au mieux les provisions mensuelles pour que l'apurement annuel ne pénalise pas les locataires.

L'Observatoire des charges met en œuvre différentes actions dans le but de réajuster annuellement les provisions de la dépense récupérable auprès des locataires, afin d'optimiser les soldes de charge lors de la régularisation annuelle.

Il s'inscrit dans le cadre du suivi de l'actualisation et de l'adéquation des provisions ou acomptes de charges avec l'évolution des charges locatives, après avoir constaté des écarts importants entre la dépense et les provisions, et notamment un manque de réajustement régulier de ces données.

L'observatoire des charges est périodique et implique l'ensemble des services concernés de la SOGIMA afin de :

- Disposer d'une base commune de l'évolution des charges par logement, par nature de charges, et par groupe,
- Détecter les évolutions non justifiées d'une année sur l'autre,
- Identifier les problématiques et mesures correctives à y apporter,
- Se prononcer sur l'adaptation des provisions et/ou acomptes sur charges,
- Valider les choix et solutions proposés par les différents services.

La commission de l'Observatoire des Charges est constituée de :

- La Direction Générale, Bruno COLLIN, Directeur de l'Exploitation,
- La Direction des Opérations Locatives, Béatrice DURBEC,
- La Responsable de la Gestion Locative et de la Proximité, Anne-Ingrid BARELLA,
- Le Contrôleur de Gestion de l'Exploitation, Thierry MUSCAT,
- Le représentant de l'amicale des locataires,

Le quorum nécessaire pour qu'elle puisse statuer est fixé à 3 membres minimum. En cas d'égalité des voix exprimées lors d'un vote, la voix du Président compte double.

Elle est présidée par le Directeur de l'Exploitation et a pour objectif de :

- Statuer sur les évolutions de charges de l'agence et par groupe,
- Valider les ajustements de provisions et d'acomptes sur charges,
- Valider la régularisation de charges annuelles et les arbitrages récup/ non récup,
- Et plus généralement, valider toute proposition ayant une incidence budgétaire sur le niveau et l'évolution des charges récupérables.

Les décisions de la commission ayant obtenu la majorité des voix exprimées s'imposent à l'ensemble des services de la société. Cependant, pour fluidifier le système et assurer la meilleure réactivité nécessaire, la Commission accorde la délégation d'action de revalorisation des provisions à la Directrice des Opérations Locatives, lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :

- Si le solde moyen/logement/an est inférieur ou égal à 60 €
- Si le pourcentage du solde moyen/logement/an par rapport au total des provisions/logement/an n'excède pas 10%.

Pour tout impact supérieur à 10% sur la provision/logement/an, les résultats seront soumis auprès de la Commission pour décision définitive.

Toutes les décisions de la Commission seront consignées dans un procès-verbal rédigé en fin de séance et visé par l'ensemble des membres présents pour mise en application opérationnelle et diffusion à l'agence.

En outre, la SOGIMA contribue également à **diminuer les charges locatives de ses locataires** à travers la planification de travaux d'amélioration des performances énergétiques suite aux réhabilitations ou plans de rénovation énergétique prévues entre 2018 et 2024.

Ces efforts portent à la fois sur les travaux réalisés sur le bâti et les équipements techniques mais également sur l'accompagnement des locataires pour les aider à maîtriser leur consommation de fluides et d'énergie.

8.4 Lutte contre les impayés

La SOGIMA a également développé un certain nombre d'actions visant à **lutter contre les impayés** :

- ⇒ L'utilisation du réseau de partenaires traditionnels (CAF, MDS, CCAS, CARSAT, CASIM...) et travail avec des associations (ADDAP 13, SOLIHA, associations, Pôle infos Seniors ...)
- ⇒ Une réflexion en cours porte sur la mise en place d'une convention avec des acteurs tels que la CAF (APL), le CCAS et le Pôle Info Seniors (notamment pour les personnes âgées).
- ⇒ Un partenariat avec les structures portant sur l'AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) pourrait être étudié.
- ⇒ Renforcement du suivi des dossiers en précontentieux par la création d'un poste de responsable de précontentieux.
- ⇒ Le montage des dossiers FSL maintien /accès avec :
 - En 2020, 15 140 € ont été versés à la SOGIMA dans le cadre de la mise en place de FSL maintien et d'accès.
 - Au 31 mars 2021, 10 623 euros ont été versés pour l'année 2020 (hors FSL exceptionnel COVID dont les aides s'élevaient à 2 364 € au total).
- ⇒ L'accompagnement social de locataires par la chargée de mission sociale (CESF diplômée)
- ⇒ Le signalement auprès des partenaires ayant la compétence en la matière de personnes vulnérables
- ⇒ Points de la situation de la personne avec le référent social
- ⇒ La participation à la CCAPEX départementale (depuis 2013)
- ⇒ La participation à la CCAPEX locale à La Ciotat tous les trimestres
- ⇒ Le montage des dossiers de demande d'aide auprès de la CPCAM, des caisses de retraite, des employeurs et des associations (CASIM, Secours Catholique...)

En termes de **gestion locative adaptée pour les locataires entrants ou déjà logés**, la SOGIMA a mis en place plusieurs dispositifs :

- ⇒ L'organisation d'un temps dédié avec le locataire pour la signature du bail avec la chargée de gestion locative.
- ⇒ Un travail en collaboration avec la chargée de gestion locative et la chargée de missions sociales au vu des difficultés rencontrées par les locataires de la SOGIMA.
- ⇒ L'accord de paiement du loyer résiduel dans l'attente de l'ouverture des droits CAF
- ⇒ L'identification de la SOGIMA comme acceptant le versement de l'AL en tiers payant
- ⇒ Le dispositif MOBILJEUNE.
- ⇒ Il faut noter que le dispositif VISALE proposé par Action Logement a été mis en application sur les résidences étudiantes en libre comme en social.
- ⇒ Les dossiers FSL accès qui constituent une aide au paiement de la caution et une garantie de paiement (9 mois sur 36 mois).

9 Engagements pour l'accompagnement dans le logement

Depuis les effondrements de la rue d'Aubagne fin 2018, SOGIMA s'est engagée pour favoriser l'accès au logement en faveur de publics spécifiques en développant des partenariats avec des associations.

Une convention a été signée entre SOGIMA et SOLIHA afin de leur mettre à disposition 30 logements destinés aux habitants d'immeubles mis en péril, suite aux effondrements des immeubles de la rue d'Aubagne. Les baux ont dans un premier temps, été signés avec SOLIHA. Depuis le début de l'année 2020, sur propositions de l'association, des glissements de baux sont réalisés en faveur des occupants de ces logements.

La majorité de ces logements se situe en centre-ville, dans le parc conventionné et non-conventionné de la SOGIMA. Certains logements étudiants (meublés) ont été attribués à la SOLIHA.

Depuis le début de l'année 2020, des commissions d'attribution sont organisées pour étudier les propositions de glissements de baux vers les occupants de ces logements.

En septembre 2019, une convention de partenariat avec l'Association ELIA a été conclue par la SOGIMA. Elle porte sur une mise à disposition de 10 logements par an, (en libre et en social).

Cette structure, spécialisée dans l'intégration et l'accompagnement des réfugiés, répond à la demande de l'état dans le cadre du plan quinquennal présidentiel « Le logement d'abord » ainsi qu'à nos obligations CUS.

Toutefois le choix de ce partenaire est innovant par son concept : il s'agit de penser « logement pérenne » dès l'entrée du ménage dans les lieux et non pas « logement temporaire ». C'est par un accompagnement global intensif des ménages, que 95 % des baux glissent en leur faveur sur préconisation et en concertation avec la Direction Commerciale.

Il faut souligner que la mise en lien avec Elia s'est opérée grâce aux rencontres HER dans le cadre du « Logement d'abord ».

En fin d'année 2020, une convention cadre a été signée entre le groupe HER et l'Association ELIA, qui a confirmé le choix de travailler avec cette association dès 2019.

En 2020, la SOGIMA a engagé un partenariat avec la Croix Rouge, avec la mise à disposition de deux à quatre logements par an dans le 8^{ème} arrondissement de Marseille dans le cadre du Dispositif d'Insertion Sociale Marseille (DIS Marseille) qui a vocation à accueillir des Mineurs Non Accompagnés entre 15 et 18 ans (de jeunes migrants sans aucune famille sur le territoire).

Les jeunes nous sont adressés par l'aide sociale à l'enfance et sont sur le territoire au titre de la protection de l'enfance.

L'association héberge en collocation les jeunes et leur assure une prise en charge globale :

- ⇒ Mise à l'abri sécurisée,
- ⇒ Soins,

- ⇒ Scolarisation /formation /emploi,
- ⇒ Situation administrative et ouverture des droits.

De plus, l'association pourvoit à tous les besoins des jeunes, alimentation, hygiène etc...

Pour ce faire, une équipe de professionnels de 19 personnes intervient auprès des jeunes 24h/24 et 7 jours /7.

Elle est composée d'éducateurs spécialisés, assistante sociale, moniteurs éducateur, maitresses de maison, infirmière, psychologue, ouvrier des moyens généraux, animateurs et veilleurs de nuit.

La mise en relation entre la Croix Rouge et la Direction commerciale a été facilitée car nous louons un local en pied d'immeuble sur notre groupe Rabatau V (en secteur libre) destiné à son activité « Dispositif d'Insertion Sociale » à proximité immédiate des logements qui ont été mis à disposition.

Enfin, nous poursuivons notre partenariat avec Handitoit afin de faciliter l'accès au logement à des personnes en situation de handicap. Outre notre engagement sur la réalisation de logements adaptés, un travail partenarial est mis en œuvre pour répondre aux demandes de logements au fil de l'eau en fonction de nos disponibilités.

10 Engagements 2021-2026 en matière de gestion sociale

10.1 Analyse des axes d'amélioration de la gestion sociale

La Direction Commerciale de la SOGIMA s'ajuste au fil de l'eau dans son organisation interne pour mettre en corrélation l'offre et la demande :

- En identifiant les phénomènes de vacances constatées pour engager ou faire engager des actions correctives.
- En effectuant un travail de suivi accru des indicateurs afin d'anticiper les moindres besoins et évolutions constatés : analyse de la vacance par groupe, par logement, surveillance des taux de rotation, des motifs de départ, des demandes de mutations ...
- En mettant en place des actions commerciales spécifiques : préparation de livraison, mise à jour des loyers conventionnés et non-conventionnés sur certains sites très ciblés en lien avec le marché, si nécessaire. Cela permet de maîtriser la vacance, et loger un plus grand nombre de ménages.
- En garantissant à tous, des services, des logements propres, avec une attention particulière sur le suivi des travaux.

- Ces dernières années, sur ses programmes neufs, SOGIMA propose des logements sociaux qui se veulent le plus en adéquation possible avec le profil des demandeurs de logements.
En effet, dès la phase projet, la Direction de l'Exploitation et la Direction de Promotion travaillent en collaboration afin de permettre des financements, des typologies et des tarifs de location en phase avec le marché. On relèvera ainsi, grâce à ce travail collaboratif, que les loyers des programmes neufs livrés ces dernières années sont bien moins élevés que les loyers des programmes anciens.

Au début de l'année 2019, afin de faire face au suivi de l'accroissement constant des demandes de mutation, en secteur libre comme en secteur social, une commission de Mutation a été mise en place.

La décision collégiale de « muter » un locataire est basée sur des critères essentiellement repris dans le règlement de la CALEOL. 4 motifs prioritaires ont été retenus : « sur-occupation » (il s'agit en réalité de typologie inadaptée à la composition familiale), « situation d'handicap » ou « problèmes financiers » ou encore « sous-occupation ».

Toutefois, tous les cas de demandes de mutation sur l'ensemble du parc sont étudiées et peuvent être ré-orientées (ex travaux à réaliser pour maintenir le ménage dans le logement par exemple). Les mutations sont décidées avec une vision collégiale tout en tenant compte des orientations de politiques de peuplement. Ainsi des passerelles peuvent s'opérer dans le logement en libre comme en social.

On constate que le suivi des mutations, compte tenu du nombre croissant, des moyens humains et du système d'information non adapté est lourd et peut générer de l'insatisfaction.

Aussi, un process, avec une organisation adaptée est en cours d'élaboration qui répondra à la mise en place des EOLS, conformément à l'article 109 de la loi Elan et répondra de manière plus efficiente aux demandes de mutations.

Par ailleurs, dans le cadre des attributions, toutes les demandes de logement social sont très finement étudiées afin de répondre au mieux, dans un cadre règlementaire, aux orientations définies par la Loi Egalité et Citoyenneté en matière d'attributions, avec une priorisation des ménages prioritaires.

Lors des attributions de logements, la SOGIMA se donne tous les moyens pour faciliter l'accès au logement des ménages prioritaires, dont DALO, en utilisant tous les outils à disposition :

- FSL (accès et maintien),
- VISALE,
- MESURES ASELL,
- MOBILJEUNE.

On notera que La SOGIMA porte une attention particulière aux informations qu'elle renseigne dans le SNE et notamment sur les fiches évènements dans le but d'assurer une totale transparence de ses attributions.

De plus, tous les candidats DALO sont reçus par la Chargée Economique Sociale et Familiale, un diagnostic social est établi. Un point sur les ménages DALO est réalisé.

Nous notons par ailleurs que depuis le déploiement de la plate-forme Al'In, Sogima traite aujourd'hui de plus en plus de dossiers complexes et de ménages en situation de précarité notamment sur le contingent d'Action Logement, avec la location choisie

On note d'ailleurs que seulement 46 % de ménages ont un emploi stable au sein du parc.

Nous notons également, lors des études de dossiers sur des désignations avant passage en CALEOL, que des ménages (non DALO) nécessitent de plus en plus souvent un diagnostic par la CESF.

Par ailleurs, SOGIMA a pris le pari, d'élargir son champ de compétence, en sollicitant l'appui de certaines associations pour loger sur son parc (libre et social) des ménages spécifiques :

- Avec SOLIHA : Suite à l'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne, et des multiples évacuations sur l'ensemble du territoire Marseillais, la SOGIMA s'est immédiatement mobilisée en faveur du relogement des ménages évacués.

Dans un premier temps, en collaboration avec la Ville de Marseille, puis avec SOLIHA, la SOGIMA a mis à disposition près d'une trentaine de logements

La SOGIMA s'est également mobilisée suite aux sollicitations de bailleurs pour reloger des ménages évacués par arrêté de péril. Ce sont notamment sur nos immeubles de la Convention 32, que ces ménages ont pu être relogés avec des baux pérennes pour une bonne dizaine d'entre eux

- Puis avec ELIA, spécialisée dans l'accueil des réfugiés visant l'accompagnement et l'autonomie des ménages réfugiés. Ainsi Une mise à disposition de 10 logements par an, dont la finalité étant de faire glisser le bail au profit des ménages dans 98 % des cas et ainsi leur assurer un logement pérenne.

Suite à la signature de la convention avec l'Association ELIA, la SOGIMA a organisé une rencontre qui s'est tenue en présence des gardiens, de chargées de gestion locative, et de membres de l'association. Au-delà de l'aspect organisationnel, elle visait à la compréhension des actions menées par l'association pour permettre un accueil adapté des réfugiés sur nos groupes.

- HANDITOIT : La SOGIMA a renouvelé sa convention triennale donnant lieu à une production de logements (8 logements programmés) selon les prescriptions de leur cahier des charges (chapitre 8) et permettant de loger des personnes handicapées.
- La Croix Rouge pour y loger des mineurs non accompagnés.

Le 25 octobre 2019, le Conseil de Surveillance de la SOGIMA a validé son règlement de la CALEOL et ses orientations de la politique d'attribution.

Le règlement intérieur des CALEOL de la SOGIMA fera l'objet d'une mise à jour soumise à l'approbation du Conseil de Surveillance du 28 juillet 2021.

Les orientations de la politique d'attribution de la SOGIMA s'inscrivent dans le cadre réglementaire et s'organisent autour de 4 axes :

- ↳ Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires
- ↳ Favoriser la mixité sociale
- ↳ Favoriser le parcours résidentiel des locataires
- ↳ Favoriser l'accueil des publics spécifiques.

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable de la Commission Départementale de Médiation (DALO), les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du Code de l'Action Sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même Code ;

- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du Code Civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même Code ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code Pénal ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

10.2 Les critères de priorité définis par les territoires – en attente

La réglementation prévoit également une déclinaison sur les territoires, des priorités nationales, à travers notamment :

- a) **Du PDALHPD 2016-2020** (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) qui définit les ménages visés et leurs besoins en matière de logement ;
- b) Des orientations concernant les attributions définies par les **Conférences Intercommunales du Logement** sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant et au moins un Quartier prioritaire de la politique de la ville.
- c) **Du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs**, dès son entrée en vigueur, élaboré notamment par tout EPCI tenu de se doter d'un PLH.
- d) **Des délais « anormalement long »** ont été fixés à 30 mois, applicable à l'ensemble du département et quel que soit la typologie du logement demandé conformément à l'article L441-1-4 du CCH.

Dans le cadre du parcours résidentiel, la SOGIMA offre également à ses locataires la possibilité de devenir propriétaires de logements de son patrimoine mis à la vente.

La mobilité au sein du patrimoine de la SOGIMA doit permettre de :

- ↔ fidéliser les locataires,
- ↔ adapter le logement à la situation familiale ou sociale du locataire,
- ↔ faciliter le maintien à domicile des personnes âgées,
- ↔ adapter le coût du logement aux revenus des ménages.

La CALEOL de la SOGIMA porte une attention particulière dans l'examen des demandes de mutation à mettre en lien avec Etat de l'occupation des logements :

Dans une démarche de qualité de service auprès de ses clients, La SOGIMA souhaite faciliter le parcours résidentiel de ces derniers.

La SOGIMA s'engage ainsi à prendre en considération les demandes de mutation et à proposer prioritairement, dans la mesure du possible, les logements disponibles libres de toute réservation, à ses locataires.

Ce parcours résidentiel peut être mis en œuvre pour répondre à différentes situations :

- Evolution de la situation économique et financière des ménages,
- Les demandes motivées par un taux d'effort trop important pour le ménage compte-tenu de l'évolution de ses ressources, après avis du service suivi social et contentieux sur l'opportunité de la mutation,
- Evolution de la composition et/ou de la situation familiale des ménages,
- Prise en compte du vieillissement des locataires ou de l'évolution de leur état de santé nécessitant un logement plus adapté,
- Prise en compte des difficultés liées à l'environnement et au voisinage (ex : locataire victime d'incivilités),
- Prise en compte des besoins en matière de décohabitation

Lors des CALEOLS, la SOGIMA porte une attention particulière sur les informations renseignées sur les fiches événements du SNE et ce afin d'assurer une totale transparence de ses attributions.

Ces dernières années, sur ses programmes neufs, la SOGIMA propose des logements sociaux le plus en adéquation possible avec les ménages demandeurs de logements.

Dès la phase projet, la Direction de l'Exploitation et la Direction de Promotion travaillent en collaboration afin de permettre des financements, des typologies et des tarifs de location en phase avec le marché.

10.3 Engagements pour améliorer le rôle social

La SOGIMA a eu la volonté en 2019, de s'engager auprès de structures associatives accueillant des populations très fragiles : ELIA, SOLIHA, l'ADDAP, la CROIX ROUGE.

La SOGIMA a ouvert ses résidences étudiantes à un public de moins de 30 ans sur son parc de 179 logements Etudiants. La SOGIMA gère 119 logements étudiants sociaux et 60 logements étudiants en secteur libre. Indifféremment ces logements meublés s'adressent à un public d'étudiants, mais aussi aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage, de professionnalisation ou plus généralement à des jeunes travailleurs de moins de 30 ans.

La Commission de Mutation mise en place dès 2019 par la SOGIMA, permet de favoriser la rotation au profit des ménages présentant des difficultés financières ou dont la composition familiale est inadaptée à la typologie du logement occupé, mais encore des ménages qui souhaitent se rapprocher de leur lieu de travail.

De plus, les résultats de l'enquête OPS, avec parallèlement la mise en place du logiciel de commercialisation et du process en cours d'élaboration qui en découle, permettra de repérer les cas de ménages qui ne se sont pas manifestés, en sus du traitement des demandes de mutations.

La Chargée Economique Sociale et Familiale de la SOGIMA oriente les ménages DALO pour tout ce qui est de leurs démarches administratives, suit leur situation locative.

La SOGIMA qui compte 25% de son patrimoine en QPV (conventionné et libre) ne rencontre pas nécessairement de difficultés de mise en location sur ces groupes qui seraient liées à certaines contraintes de spécialisation de peuplement. En effet, ces résidences situées en QPV restent géographiquement attractives car à proximité de quartiers tels que le Vieux Port, ou encore Euroméditerranée.

Par ailleurs, Les grands ensembles de la Convention 32 tel que Bernabo sont des résidences appréciées et demandées dans 15^{ème} arrondissement. On veille à une mixité sociale du fait de la maîtrise de l'attribution qui garantit à tous des conditions résidentielles satisfaisantes. La SOGIMA reste attentive à l'équilibre de peuplement au travers d'indicateurs tels notamment, les motifs des réclamations, les demandes de mutations, afin de garantir « le bien vivre ensemble ».

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1, Parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.								
Numéro et nom du département	EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
			Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13 - Métropole Aix-Marseille-Provence	13	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Tableau 11 : engagements 2021-2026 en matière d'attributions aux ménages modestes à l'échelle de la métropole AMP

Il est à noter que les spécificités du parc de la SOGIMA héritées limitent les possibilités de loger les demandeurs les plus précaires, notamment sur les grandes typologies (à partir du T3).

En effet, ayant moins de 10% de son parc conventionné sous un financement PLAI, la palette de loyers ne permet pas de proposer suffisamment de logements à très bas loyer pour atteindre 25% d'attributions. Si des efforts sont faits pour atteindre au mieux cet objectif, notamment en adaptant dans la mesure du possible les loyers, cette option n'étant pas généralisable compte tenu des réalités financières de la SOGIMA.

Par ailleurs, les niveaux de ressources maximum définis par l'Etat pour les candidats du 1er quartile sont établis à partir des revenus déclarés par les demandeurs de logements, et enregistrés dans le SNE. Ces revenus sont déclaratifs, et n'ont bien entendu pas fait l'objet de vérification, à ce stade de la demande.

Or, il apparaît lors de l'instruction des demandes réalisées par les équipes de la société pour la préparation des CAL, que presque 50% des demandeurs repérés comme relevant du 1er quartile dépassent en réalité le revenu maximum de cette catégorie. Cette réalité est le fait d'une rédaction incomplète ou incorrecte des demandes de logements, effectués par les candidats eux-mêmes.

Cette analyse est faite sur l'ensemble du territoire national, et est confirmée ici ou là par des analyses détaillées, notamment celle réalisée par l'USH Occitanie (association régionale HLM).

De ce fait, on observe que la part des demandeurs relevant réellement du 1er quartile, ne correspond pas à 25% des demandes enregistrées dans le SNE, mais plus certainement à 12 ou 15%.

L'atteinte de l'objectif 1 est donc par nature très difficile à atteindre.

Les niveaux de ressources du 1er quartile sont tellement faibles, qu'un ménage bénéficiaire de l'Allocation Adulte Handicapé, et ne disposant que de prestations sociales, en est exclu !

Afin d'optimiser l'objectif du législateur, il serait souhaitable que l'Etat tienne compte de la mauvaise qualité des demandes saisies sur le SNE, lors de la fixation des niveaux de ressources du 1er quartile, de façon que ces derniers puissent être révisés à la hausse, et plus proches de la réalité.

Si on relève que la part d'attributions, hors QPV, aux ménages relevant du 1^{er} quartile sur le logement familial est difficilement atteignable compte tenu de la structure et des financements de notre parc. Nous noterons cependant que Sogima sur l'année 2020, a réalisé sur Marseille un taux de baux signés et un taux de 41.13 % sur l'ensemble du territoire Aix-Marseille-Provence. Cela s'explique par les attributions des logements dans nos résidences étudiantes sur lesquelles nous avons ré-orienté notre politique par un ciblage ne relevant plus seulement du profil étudiant mais orienté vers des jeunes de moins de 30 ans, en situation de précarité (alternant, CDD, jeune travailleurs, sans emploi) et éligibles à la garantie Visale. Nous constatons cependant que le taux de rotation sur ces résidences s'amorce à la baisse. Ainsi, concomitamment le nombre de baux signés dans les années à venir devrait lui aussi diminuer.

PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

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

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13 - BOUCHES-DU-RHONE	13 - Métropole Aix-Marseille-Provence	100%	10%	13%	16%	18%	20%	22%
		76% hors QPV	7%	10%	12%	14%	15%	17%

Tableau 12 : engagements 2021-2026 en matière d'attributions aux publics prioritaires, à l'échelle de la métropole AMP

En 2020, durant cette période de crise sanitaire, la SOGIMA a attribué sur l'ensemble de son parc familial et étudiants, en secteur libre et conventionné, 573 logements dont 231 en secteur conventionné et 342 en secteur libre se décomposant ainsi :

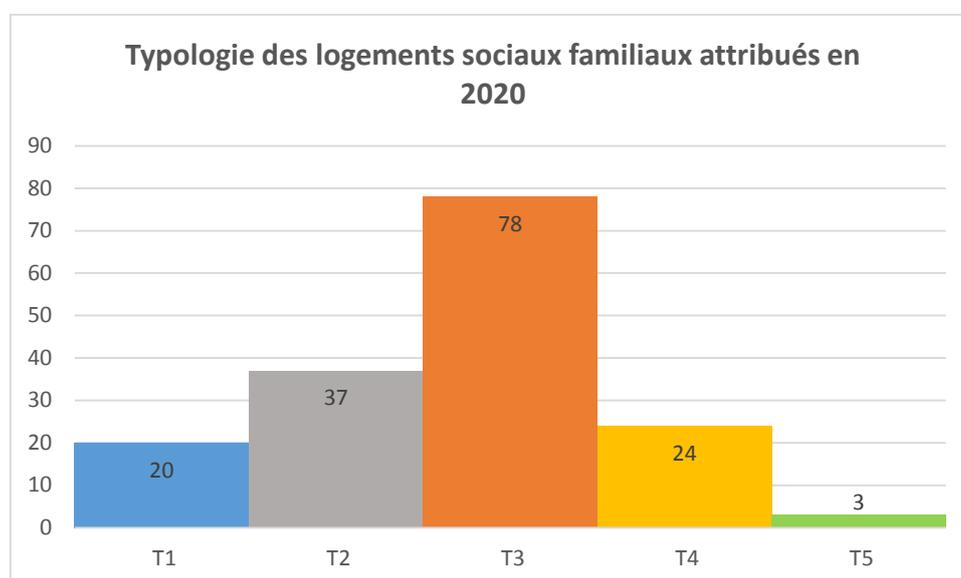
Sur le secteur familial conventionné :

474 dossiers ont été étudiés, **346** logements ont été attribués par rang et **162** logements familiaux conventionnés ont été attribués en rang 1.

Parmi ces **162** attributions :

- **18** d'entre elles l'ont été en faveur de familles DALO, représentant ainsi **11 %** des attributions
- **52** logements en faveur de ménages prioritaires, soit **32 %** des attributions dans le secteur du logement familial conventionné.

Typologie des logements familiaux attribués en 2020



En secteur social, hors étudiants, 48% des logements attribués sont des T3.

La proportion d'attributions de logements en T3 est représentative de la structure de notre parc sur le logement familial.

Sur le secteur du logement Etudiant Conventionné :

- 69 logements sociaux ont été attribués (65 T1 et 4 T2)

Sur le secteur du logement familial libre :

Sogima a attribué **316** logements en secteur libre dont **94** à des ménages prioritaires , représentant ainsi **29 %** de ses attributions.

Sur le secteur Etudiants libre :

26 logements ont été attribués (T1 dont 1 T1 Bis)

Au total sur **573** ménages logés, **164** ménages prioritaires, dont Dallo, (hors étudiants), ont pu l'être sur l'ensemble du parc de la SOGIMA.

Ces données démontrent la part de la contribution du secteur libre, dans l'aide au relogement des ménages prioritaires.

C'est avant tout une volonté affichée, avec des valeurs déployées au sein de l'équipe commerciale. Cette dernière a la possibilité, dans le secteur libre, et notamment dans la convention 32 (petites typologies et surfaces), de loger des ménages prioritaires. Cela est également possible, grâce à la structure et à la diversité du parc, mais aussi à la souplesse et la réactivité dans la constitution des dossiers.

Afin de maîtriser la vacance, les équipes traitent les dossiers des demandeurs répondant à des annonces, mais peuvent également récupérer des candidatures effectués dans le secteur social. L'équité de traitement des demandeurs en secteur libre est la même que dans le secteur social et les demandeurs bénéficient des mêmes avantages pour accéder à un logement ; les ménages n'ont pas de frais d'agence ou de frais de dossier par exemple.

PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de l'année N-3 à N-1, parmi le nombre total des attributions	Engagements annuels, en %					
				Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13 - BOUCHES-DU-RHONE	13 - Métropole Aix-Marseille-Provence	100% total	11%	12%	12%	14%	15%	15%	15%
		76% hors QPV	70%	8,4%	8,4%	9,8%	10,5%	10,5%	10,5%

Tableau 13 : engagements 2021-2026 en matière d'attributions aux publics DALO, à l'échelle de la métropole AMP

Le parc familial social de la SOGIMA est contingenté à **82%**. Ainsi Les ménages reconnus DALO proviennent des organismes réservataires, et notamment du contingent Préfectoral. Aussi, la marge de manœuvre pour la SOGIMA, compte tenu de la spécificité de son parc reste faible. La gestion en flux permettra une amélioration de l'atteinte de ces objectifs

11 Synthèse des actions menées en matière de politique sociale et environnementale

La SOGIMA a pris conscience des enjeux environnementaux et de l'importance d'intégrer dans sa gestion quotidienne comme dans ses opérations de construction des exigences de développement durable.

Concrètement la SOGIMA a engagé, et continue de poursuivre, un certain nombre d'actions sur le volet social mais également environnemental.

11.1 Sur le volet social

Des **actions à destination du personnel et des fournisseurs** de la SOGIMA ont été engagées :

- ↪ Des **formations sécurité** ont été délivrées aux collaborateurs de la SOGIMA afin de prévenir les risques auxquels ils pourraient être confrontés au sein de l'entreprise : quels gestes et postures adopter, quelles mesures prendre face à l'amiante, quels réflexes de premiers secours avoir...
- ↪ Un travail sur l'**élaboration d'une charte éthique** a été amorcé au sein du groupe HER.
- ↪ Le marché du nettoyage a été lancé en 2021 et intègre une clause sociale.

Ces actions ont pour but :

- ✓ l'accès à l'emploi direct,
- ✓ la formation et le développement de la qualification professionnelle,
- ✓ l'acquisition d'une première expérience professionnelle,
- ✓ la promotion des métiers.

Ainsi les sociétés qui souhaitent se positionner sur cet appel d'offre, s'engagent à opter pour l'une des deux options suivantes :

1ère option : l'achat des heures d'insertion

L'entreprise est en relation avec un organisme extérieur qui met à sa disposition des salariés en insertion durant la durée du marché.

2ème option : l'embauche directe

L'engagement porte sur la désignation d'un tuteur (réfèrent interne) et le cas échéant sur la formation proposée le cas échéant.

Les personnes concernées par cette action répondent à un ou plusieurs critères d'éligibilité définis ci-dessous :

- Les demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription au chômage) ;
- Les allocataires du R.S.A. demandeur d'emploi ou ayant droits ;
- Les publics reconnus travailleurs handicapés, au sens de l'article L 5212-13 du code du travail orientés en milieu ordinaire et demandeurs d'emploi ;
- Les bénéficiaires l'allocation spécifique de solidarité (ASS), de l'allocation insertion (AI), de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), de l'Allocation d'Invalidité ;

- Les jeunes de moins de 26 ans, diplômés ou non, sortis du système scolaire ou de l'enseignement supérieur depuis au moins 6 mois et s'engageant dans une démarche d'insertion et de recherche d'emploi
 - Les personnes prises en charge par les structures d'insertion par l'activité économique définies à l'article L-5132-4 du code du travail.
- Sur ce sujet, SOGIMA a travaillé EMERGENCES/PLIE qui intervient en tant que facilitateur.

Dans ce cadre, notre partenaire peut valider l'ouverture du dispositif à d'autres personnes en difficulté sur avis motivé de Pôle emploi, des PLIE, missions locales...

Des actions à destination des locataires de la SOGIMA :

- ↪ La SOGIMA a mis en place un accompagnement des locataires en difficulté de paiement dans le cadre de la **prévention des expulsions**.
- ↪ La SOGIMA souhaite développer une **politique d'accompagnement du vieillissement de ses locataires**.
- ↪ La SOGIMA projette de signer un partenariat avec l'association la Maison de l'Apprenti. Il s'agit d'une association financée par le Conseil Départemental (Général) et soutenue par la Ville de Marseille. Elle propose aux jeunes en rupture scolaire, âgés de 15 à 21 ans, un accompagnement vers l'apprentissage via des ateliers en milieu réel.
Les apprentis sont encadrés par des éducateurs et professionnels du métier dans différents types de travaux notamment l'adaptation des salles de bain.

En 2020, la SOGIMA a sollicité la Maison de l'Apprenti pour une locataire qui ne rentrait pas dans le cadre des dispositions d'aides habituelles. Cette dernière ne pouvait plus enjamber sa baignoire et a demandé à la SOGIMA l'installation d'une douche afin de pouvoir rester dans son logement. La situation ne pouvait pas attendre la reconnaissance de l'handicap de la demandeuse.

La Maison de l'Apprenti, en quête de terrain d'exercice, est intervenue à la demande de la SOGIMA, à titre gracieux et a effectué les travaux nécessaires. L'expérience fut concluante pour les jeunes, la locataire et la SOGIMA.

Des actions à destination de la qualité de vie dans un quartier :

- ↪ Depuis 1997, la SOGIMA met gracieusement à disposition des habitants du quartier du Marinier, situé sur les hauteurs de l'Estaque dans le 16^{ème} arrondissement de Marseille, la Villa BelleVue.
Cette maison de maître est un symbole pour le quartier car elle est représentée sur les toiles du célèbre Cézanne. Ce lieu accueille donc depuis plus de 20 ans, le collectif des associations de la Villa Bellevue qui propose aux habitants de l'Estaque des activités culturelles et sportives (peinture, musique, activités sportives...).



Villa BelleVue 13016

11.2 Sur le volet environnemental

La SOGIMA essaie d'aller de plus en plus vers la dématérialisation afin de **lutter contre le gaspillage de papier** avec :

- ↻ La dématérialisation des factures a déjà été engagée,
- ↻ Et une politique interne d'impression des documents (imprimante programmée par défaut pour des impressions en noir et blanc et recto verso),
- ↻ L'ensemble du personnel de SOGIMA recycle les papiers usagers.

Son engagement RSE se traduit également dans les nouveaux programmes développés.

- ↻ Elle réalise en particulier de nombreux programmes avec jardins partagés et composteurs.



Jardins partagés des groupes Les jardins du Prado, les allées du Vélodrome et La Pinède

- ↪ La SOGIMA projette de mettre en place des ruches sur les toits de certains de ces immeubles.
- ↪ La SOGIMA a été également lauréat du concours Bas Carbone en 2015 avec Villa Marianne à Cassis.



Villa Marianne

Enfin, la SOGIMA a réalisé en zone QPV une opération « **Habitat Pédagogique Itinérant** » en partenariat avec EDF courant 2017 permettant l'apprentissage d'éco-gestes par les locataires.



Opération EDF (2017) : « Habitat Pédagogique Itinérant »

12 Synthèse du plan de concertation locative

12.1 Contenu de la concertation

Un nouveau **plan de concertation** (en annexe 15) a été passé le 26 octobre 2018 afin d'améliorer et renforcer les rapports entre la SOGIMA et les amicales, associations ou groupements de locataires.

A cette fin, d'une part, le Bailleur veille à :

- ↳ **Associer** les associations et (ou) groupements de locataires aux décisions qui concernent leurs bâtiments, leurs groupes et l'Association Représentative,
- ↳ **Répondre** à leurs demandes d'informations ou explications,
- ↳ **Inform**er en cas de changement de prestations et de service concernant les locataires et l'Association Représentative,
- ↳ **Inform**er sur le plan des gros travaux de réparation et leur déroulement,
- ↳ **Faciliter** la vérification des charges locatives sur présentation des justificatifs et factures en application des textes en vigueur,
- ↳ **Signer** des accords collectifs après concertation.

D'autre part, les représentants des locataires veillent également à faciliter la concertation.

Par ailleurs, les représentants des locataires peuvent interpeler le Bailleur sur des situations particulières que traversent certains locataires.

12.2 Instauration du Conseil de Concertation locative

Ce plan a également institué un **Conseil de Concertation Locative**.

Ce conseil se compose de :

- ↳ **2 représentants de locataires**, dont un représentant permanent de l'ADDLS-INDECOSA, titulaires ou suppléants (en cas d'absence), désignés par toute association ou tout groupement de locataires affiliés à l'ADDLS-INDECOSA, à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires du patrimoine concerné, si l'Association est signataire.

↳ **Les représentants du Bailleur :**

- ⇒ Le Directeur d'Exploitation,
- ⇒ La Directrice des Opérations Locatives
- ⇒ Le Directeur Technique
- ⇒ La Responsable de la Gestion Locative et de la Proximité,
- ⇒ L'Assistante du Directeur de l'Exploitation
- ⇒ Et selon les besoins de l'ordre du jour, pourront notamment participer au conseil :
 - × Les Responsables du Patrimoine,
 - × La Directrice commerciale,

Celui-ci n'exclut aucunement toute autre forme de concertation locative. Les signataires s'engagent à favoriser les relations au niveau des résidences ou des groupes immobiliers en partenariat avec l'Association Représentative.

12.3 Fonctionnement du Conseil de Concertation locative

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

La SOGIMA assure la gestion du planning des réunions, prépare l'ordre du jour en relation étroite avec le Président de l'Association et des Représentants élus des locataires, ainsi que des comptes rendus du Conseil de Concertation Locative.

Les membres du Conseil de Concertation Locative doivent être informés de la date des réunions au moins 30 jours avant pour permettre les inscriptions à l'ordre du jour sous un délai de 15 jours.

L'ordre du jour et les éventuels documents y afférents seront envoyés aux membres au moins quinze jours avant la date prévue pour la réunion.

Le Conseil de Concertation se réunit autant de fois que nécessaire en fonction des circonstances, mais **au minimum deux fois par an**.

En outre, des **visites sur les différents sites** sont échelonnées avec la Direction de la Gestion Locative de la SOGIMA tout au long de l'année.

Le Conseil de Concertation peut proposer l'instauration de **groupes de travail**, afin de réfléchir sur des thématiques ponctuelles, en fonction des demandes. Ces groupes de travail pourront se faire assister de toute personne dont la compétence est jugée utile.

Il s'assure que, pour chaque projet, la concertation avec les locataires a eu lieu conformément aux recommandations de la loi, dans le cadre de **réhabilitation**.

12.4 Rôle du Conseil de Concertation locative

Le Conseil de Concertation est le garant du respect et de l'application du Plan de Concertation Locative. Il est l'instance de la concertation locative.

Il débat de **thèmes d'intérêts généraux** (charges locatives, difficultés des familles, règlement intérieur, propreté et notamment les rythmes et fréquence de nettoyage des parties communes des immeubles...) à chaque conseil.

Il donne un avis sur les **projets structurant la vie des immeubles**. L'ensemble des représentants sont chargés de recenser, avant chaque réunion, les projets en cours et de les faire figurer, le cas échéant, à l'ordre du jour dans les délais impartis.

Il est l'organe de référence de concertation et donne des avis sur « les différents aspects de la gestion des immeubles ou des ensembles immobiliers, sur les projets d'amélioration ou de construction-déconstruction et plus généralement sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés... » et notamment l'entretien, les gros travaux, les aménagements, et les mesures pour le développement durable.

12.5 Information de la concertation

Les procès-verbaux du conseil sont diffusés au sein de l'entreprise (directions, services, etc....) et aux membres du Conseil de Concertation Locative.

Ces procès-verbaux sont remis aux associations de locataires qui sont chargées de relayer l'information auprès des locataires.

12.6 Durée du plan de concertation

Le Plan de Concertation est établi pour une **durée de trois ans** du 1^{er} novembre 2018 au 31 octobre 2021 et fera l'objet d'un bilan en fin de plan.

Ce plan sera renouvelé pour début novembre 2021.

12.7 Bilan des actions de la concertation

De manière générale, la concertation a permis de :

- ↔ Trouver des solutions à des dysfonctionnements sur le patrimoine lors des réunions,
- ↔ Apporter des réponses à des interrogations des locataires,
- ↔ Communiquer sur les actions en cours ou les actualités de la SOGIMA.

Sur les derniers mois, la concertation a débouché en particulier sur les principales actions suivantes :

- ↔ La définition et le déploiement du **programme de réhabilitation d'ascenseurs**
- ↔ **La mise à jour du règlement intérieur** : de nouvelles clauses ont été intégrées, elles rappellent entre autres, la législation en vigueur sur la détention de chiens dangereux et précisent les règles régissant les rapports entre les locataires et les gestionnaires.
- ↔ **La mise en place d'une grille de vétusté** : pour permettre un chiffrage précis des frais de remise en état en toute transparence et sur une base objective et partagée entre le bailleur et le locataire.
- ↔ **Le partage des résultats de l'enquête satisfaction**
- ↔ **La programmation des travaux de rénovation énergétique (PRE)** : avec une réflexion sur le planning des travaux à réaliser en priorité notamment au regard de la vacance technique.

13 Gestion des logements

G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année								
Référence			Engagements annuels					
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								
Au cours de l'année N-3	Au cours de l'année N-2	Au cours de l'année N-1	Année N = 2021	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
1 447 €	1 532 €	1 473 €	1 498 €	1 446 €	1 446 €	1 548 €	1 558 €	1 570 €

Les données de la période de référence sont issues de notre Comptabilité. Pour les engagements annuels, le même calcul est appliqué sur les données figurant au PMT financier.

Notre coût de gestion prévisionnel augmente de 6,6 % entre N-1, dernière valeur de référence, et N+5, dernière année des engagements annuels, soit + 1,07 % par an en moyenne.

Cette hausse demeure inférieure aux hypothèses d'inflation (inflation générale de 1,60 % jusqu'en 2022, 1,70 % chaque année au-delà ; évolution frais de personnel de 1,50 % jusqu'en 2022 et 1% chaque année au-delà), le patrimoine géré étant lui-même en augmentation sur la période.

Durant les années intermédiaires N+1 et N+2, ce coût de gestion prévisionnel est inférieur à la référence N-1 du fait des produits des activités annexes (venant en déduction des charges) temporairement plus élevés grâce à la vente de Certificats d'économie d'énergie consécutive aux travaux de réhabilitation de programmes conventionnés anciens (projet PRE RHEA). »

ANNEXES

PROCES-VERBAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 20 JUILLET 2017**Membres du Conseil de Surveillance présents**

- | | |
|-------------------------|--|
| ▪ M. Alain LACROIX | Président du Conseil |
| ▪ Mme Marie-Louise LOTA | Adjointe au Maire, représentant la Ville de Marseille, Membre du Conseil |
| ▪ M. Daniel SPERLING | Adjoint au Maire, représentant la Ville de Marseille, Membre du Conseil |
| ▪ M. Thierry SANTELLI | Conseiller Municipal, représentant la Ville de Marseille, Membre du Conseil |
| ▪ M. Rébiaï BENARIOUA | Conseiller Municipal, représentant la Ville de Marseille, Membre du Conseil |
| ▪ M. Georges MAURY | Conseiller Municipal, représentant la Ville de Marseille, Membre du Conseil |
| ▪ M. Sébastien DIDIER | Représentant d'Habitat en Région Services, Membre du Conseil |
| ▪ Mme Valérie FOURNIER | Présidente Habitat en Région Services
Directrice Habitat en Région, Membre du Conseil |
| ▪ M. Eric PINATEL | Membre du Conseil |
| ▪ M. Frédéric LAVERGNE | Membre du Conseil |
| ▪ M. Henry FOURNIAL | Membre du Conseil |

Membres du Directoire présents

- | | |
|----------------------------|---|
| ▪ M. Pierre-Edouard BERGER | Président du Directoire |
| ▪ M. Pierre THERON | Membre du Directoire |
| ▪ M. Bruno COLLIN | Directeur de l'Exploitation |
| ▪ M. Norbert BENOIT DU REY | Secrétaire Général, Secrétaire du Conseil |

Assistent également à la séance

- | | |
|-------------------------|---|
| ▪ M. Stéphane MARFISI | Représentant le cabinet MAZARS,
Co-commissaire aux comptes |
| ▪ M. Toorajsingh DEWKEE | Représentant du Comité d'Entreprise au Conseil |
| ▪ M. Yhya EL SABAHY | Représentant du Comité d'Entreprise au Conseil |
| ▪ Mme Louise NAVARRO | Représentante des Locataires |
| ▪ Mme Corinne VIGIER | Directrice Financière |

5. PRESENTATION DU PLAN STRATEGIQUE DU PATRIMOINE

Le Plan Stratégique du Patrimoine doit permettre à la SOGIMA d'évoluer et de diagnostiquer l'état de son patrimoine immobilier, d'évoluer s'il répond aux tendances sociodémographiques et aux attentes des locataires, de mesurer l'attractivité de chaque résidence, mais aussi de déterminer et planifier les opérations majeurs à mettre en place à court et moyen terme, pour permettre une communication efficace avec ses partenaires.

Ce plan vise à définir une réflexion exhaustive et prospective des opérations à planifier à moyen et long terme de son patrimoine immobilier.

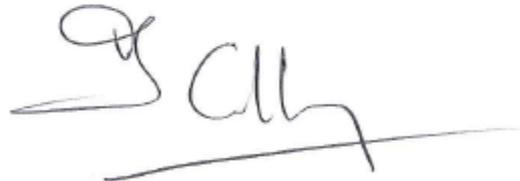
Ce travail a été mené en collaboration avec le Cabinet AATIKO.

Le montant des travaux établit confirme celui qui avait été présenté lors du précédent Conseil de Surveillance sur une base de Plan de Travaux à long terme, à savoir la nécessité d'engager plus de 100 M€ de travaux sur les dix prochaines années.

Après divers échanges, le Conseil prend acte de la présentation du Plan Stratégique du Patrimoine.

Fait à Marseille, le 7 septembre 2017

Extrait certifié conforme à l'original

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sally', with a horizontal line drawn underneath it.

ANNEXE 2 - Délibération de validation de la mise à jour flash du PSP



Société de Gestion Immobilière de la Ville de Marseille
Société Anonyme d'Economie Mixte à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 10 584 000 €
Ayant son siège social à Marseille (7^{ème} arrondissement, Bouches-du-Rhône) 6 Place du 4 Septembre
Identifiée sous le numéro SIREN 054 803 770 et enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 3 JUIN 2020

Le mercredi 3 juin 2020, à 14 heures, les administrateurs de la SOGIMA, Société Anonyme d'Economie Mixte à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 10 584 000 euros, dont le siège social est à Marseille (7^{ème} arrondissement, Bouches-du-Rhône) 6 Place du 4 Septembre, numéro d'identification SIREN 054 803 770 et enregistré au RCS de Marseille, se sont réunis en Conseil de Surveillance, sous la présidence de Monsieur Joël CHASSARD, par le moyen de visioconférence, cette modalité de participation étant expressément autorisé par l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de covid-19.

La convocation a été faite par le Président.

Pour le calcul du quorum et de la majorité, sont présents :

- Monsieur Georges MAURY, conseiller municipal, désigné par la Ville de Marseille, participant à la réunion au siège social
- Monsieur Frédéric LAVERGNE administrateur personne physique participant à la réunion au siège social
- Habitat en Région Participation représentée par Monsieur Didier MOATE, son représentant permanent, participant à la réunion au siège social

Sont réputés présents au sens de l'article L. 225-37 du Code de commerce et de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 :

- Monsieur Daniel SPERLING, adjoint au Maire, désigné par la Ville de Marseille
- Caisse d'Épargne – CEPAC représentée par Madame Catherine RELJIC, sa représentante permanente
- Monsieur Henry FOURNIAL administrateur

Assiste également (physiquement) à la réunion :

- Monsieur Pierre Edouard BERGER assiste à la réunion en qualité de Président du Directoire
- Monsieur Bruno COLLIN assiste à la réunion en qualité de Directeur de l'Exploitation, membre du Directoire
- Madame Laurence SOUBRA assiste à la réunion en qualité de Secrétaire Général et membre du Directoire
- Monsieur Alexis DHERISSON assiste à la réunion en qualité de Directeur de la Promotion
- Madame Isabelle MAIGNANT assiste à la réunion en qualité de secrétaire du Conseil de Surveillance

Assiste également à la réunion au sens de l'article L. 225-37 du Code de commerce et de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 :

- Madame Sylvie GIRAUD, assiste à la réunion en qualité de membres de la délégation du personnel du Comité Social et Economique
- Madame Valérie FRATTI, assiste à la réunion en qualité de membres de la délégation du personnel du Comité Social et Economique
- KPMG (commissaire aux comptes) représentée par Madame Joëlle BOUCHARD, sa représentante permanente
- MAZARS (commissaire aux comptes) représenté par Monsieur Stéphane MARFISI, son représentant permanent

Sont absents et excusés :

- Madame Marie-Louise LOTA administrateur absente, représentée par Monsieur Daniel SPERLING en vertu d'un pouvoir dont copie est annexée au présent procès-verbal.

Sont absents :

- Monsieur Thierry SANTELLI, conseiller municipal, désigné par la Ville de Marseille
- Monsieur Rébiaï BENARIOUA, conseiller municipal, désigné par la Ville de Marseille

La séance est présidée par Monsieur Joël CHASSARD.

Il informe les membres du Conseil que le registre de présence vient de leur être envoyé par mail via un système de signature sécurisée (« Docusign ») et il les invite donc à signer dès maintenant.

Il propose également, aux vues des conditions particulières, de faire l'appel. Sont présents physiquement, Messieurs Didier MOATE, Frédéric LAVERGNE, Georges MAURY et en visioconférence Messieurs Daniel SPERLING et Henry FOURNIAL.

Pour ceux qui assistent également à la séance en visioconférence, Madame Catherine RELJIC de la CEPAC, Mesdames Sylvie GIRAUD, Valérie FRATTI du CSE, Brigitte JOUARD représentante des locataires, Joëlle BOUCHARD et Monsieur Stéphane MARFISI commissaires aux comptes ont des problèmes pour se connecter.

Il constate d'une part que le conseil réunit la présence par visioconférence de plus de la moitié des administrateurs et d'autre part que tous ces administrateurs étant actuellement visibles et identifiables par le moyen de visioconférence. Par conséquent, il peut valablement délibérer.

Afin que cette réunion se déroule dans les meilleures conditions, il demande à chaque participant de ne pas couper la parole à la personne qui parle, d'attendre la fin du point évoqué à l'ordre du jour pour poser la ou les question(s) tout en rappelant son nom afin de permettre aux autres membres d'identifier la personne qui parle.

8. MISE A JOUR DU PLAN STRATEGIQUE DU PATRIMOINE

Joël CHASSARD redonne la parole à Bruno COLLIN.

Le Plan Stratégique du Patrimoine de la SOGIMA a été présenté et validé lors du Conseil de Surveillance de la SOGIMA du 20 juillet 2017.

Il permet à la SOGIMA d'évoluer et de diagnostiquer l'état de son patrimoine immobilier, d'évoluer s'il répond aux tendances sociodémographiques et aux attentes des locataires, de mesurer l'attractivité de chaque résidence, mais aussi de déterminer et planifier les opérations majeures à mettre en place à court et moyen terme, pour permettre une communication efficace avec ses partenaires.

La SOGIMA s'est accompagnée du Cabinet d'Aatiko pour préparer son PSP.

Le montant des travaux établit avait confirmé la nécessité d'engager plus de 100 M€ de travaux sur les dix prochaines années.

Dans le cadre de l'élaboration de sa CUS, la SOGIMA doit mettre à jour certaines données de son PSP.

Les mises à jour portent:

A- Le nombre de logements gérés au 31 décembre 2019 :

Nombre de logements familiaux sociaux	2 613
Nombre de logements familiaux libres (y compris la Convention 32 et le PLI)	3 018
TOTAL LOGEMENTS FAMILIAUX	5 631
Nombre de logements étudiants sociaux	119
Nombre de logements étudiants libres	60
TOTAL LOGEMENTS ETUDIANTS	179
TOTAL LOGEMENTS-FOYERS	148
TOTAL GENERAL	5 958*

* PSP 2017 : 6 536 logements

B - L'orientation patrimoniale

1. Plan de renforcement de la performance énergétique

Contribuer aux politiques de développement durable (lutte contre la précarité énergétique, respect du Grenelle de l'environnement).

La SOGIMA a livré en 2019, la réhabilitation complète des groupes St Charles (Marseille 3^{ème}) et Urbain V (Marseille 2^{ème}), soit 292 logements de la Convention 32 dans le cadre de leur conventionnement.

Les travaux de réhabilitation de Rabatau IV (95 logements - Marseille 8^{ème}) sont actuellement en cours. La réception des travaux est prévue pour le 1^{er} trimestre 2021.

Enfin, les travaux de réhabilitation énergétique des groupes Rochebelle (60 logements – Marseille 8^{ème}) et Traverse Maritime (40 logements – Marseille 15^{ème}) devraient être livrés en 2021, et non pas fin 2020 comme prévu initialement sur le PSP.

La base de données de la classification énergétique des logements a été mise à jour suite à la mise en place de la plateforme PANDOPIA et de la GED.

2. Plan de renforcement du potentiel commercial

Améliorer le potentiel commercial à travers des actions requalification, d'amélioration et/ou de confort pour adapter le patrimoine aux attentes des locataires.

La vacance commerciale a diminué de 183 logements au 31 décembre 2019.

L'attractivité des logements à la location a été renforcée par la réalisation de travaux de rénovation et d'embellissement des intérieurs notamment pour les groupes de la Convention 32.

3. Plan de développement de l'offre nouvelle

Promouvoir le renouvellement du produit avec le plan de construction neuve en fonction des besoins des territoires.

La mise à jour du PSP prévoit la livraison de **632** logements de 2017 à 2026 (dont 568 logements conventionnés) au lieu de **981**.

Prévision du PSP 2017 :

En livraisons	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Nombre de logements conventionné (PLAI/PLUS/PLS)	15	121	60	80	80	80	80	80	80	80
Nombre de logements secteur libre / PLI	0	60	25	20	20	20	20	20	20	20
TOTAL	15	181	85	100						

Mise à jour du PSP :

En livraisons	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Nombre de logements conventionné (PLAI/PLUS/PLS)	15	102	34	50	21	26	80	80	80	80
Nombre de logements secteur libre / PLI	0	0	0	4	0	0	20	20	20	20
TOTAL	15	102	34	54	21	26	100	100	100	100

4. Plan de vente des logements aux locataires du parc.

Faciliter l'accès des locataires à la propriété et le continuum du parcours résidentiel par la vente de patrimoine.

En nombre de logements	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prévision du PSP 2017	40	41	38	34	32	31	26	24	22	21
Mise à jour des prévisions	39	31	40	41*	32	31	26	24	22	21

*conséquence du COVID-19 : - 8 logements.

C – Entretien du patrimoine

La SOGIMA a dépensé **8,9 M€** en 2019 contre **8,2 M€** en 2018 pour l'entretien de son patrimoine.

Les dépenses de 2019 sont légèrement inférieures aux prévisions, sachant qu'une étude de travaux de réhabilitation sur 8 groupes est en cours dont la principale caractéristique est de réduire la durée des travaux sur 4 ans et non 10 comme prévu sur la base PSP 2017.

Joël CHASSARD soumet cette mise à jour du Plan Stratégique du Patrimoine aux membres du Conseil. Elle est adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés.

Fait à Marseille, le 22 juillet 2020
Extrait certifié conforme à l'original

ANNEXE 3 – Délibération relative à la demande de report du dépôt de la CUS



Société de Gestion Immobilière de la Ville de Marseille
Société Anonyme d'Economie Mixte à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 10 584 000 €
Ayant son siège social à Marseille (7^{ème} arrondissement, Bouches-du-Rhône) 6 Place du 4 Septembre
Identifiée sous le numéro SIREN 054 803 770 et enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 10 MAI 2019

Membres du Conseil de Surveillance présents

- M. Joël CHASSARD Président du Conseil
- Mme Valérie FOURNIER Présidente Habitat en Région Services
Directrice Habitat en Région, Membre du Conseil
- Mme Marie-Louise LOTA Adjointe au Maire, représentant la Ville de Marseille, Membre du Conseil
- M. Daniel SPERLING Adjoint au Maire, représentant la Ville de Marseille, Membre du Conseil
- M. Frédéric LAVERGNE Membre du Conseil

Membres du Conseil de Surveillance absents

- M. Didier MOATE Représentant d'Habitat en Région Services, Membre du Conseil
- M. Henry FOURNIAL Membre du Conseil
- M. Georges MAURY Conseiller Municipal, représentant la Ville de Marseille, Membre du Conseil
- M. Thierry SANTELLI Conseiller Municipal, représentant la Ville de Marseille, Membre du Conseil
- M. Rébiaï BENARIOUA Conseiller Municipal, représentant la Ville de Marseille,

Membres du Directoire présents

- M. Pierre-Edouard BERGER Président du Directoire
- M. Pierre THERON Directeur de la Promotion
- M. Bruno COLLIN Directeur de l'Exploitation

Assistent également à la séance

- Mme Hortense GRANSAGNE Secrétaire Générale Groupe
- Mme Isabelle MAIGNANT Secrétaire du Conseil
- Mme Brigitte JOUARD Représentante des locataires
- M. Christian PUGI Représentant des locataires
- Mme Sylvie GIRAUD Représentante du Comité Social et Economique
- Mme Valérie FRATTI Représentante du Comité Social et Economique

6. DELIBERATION GROUPE DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Joël CHASSARD passe la parole à Bruno COLLIN qui souligne qu'en marge de la loi ELAN, le calendrier d'application prévoit une transmission de la CUS avant le 1^{er} juillet 2019.

Toutefois, celle-ci prévoit également qu'en cas de regroupement, on peut demander, et ce avant le 30 juin 2019, un report d'un an renouvelable une fois. Cela permettra au Groupe de définir un cadre stratégique d'Utilité Sociale commun à l'ensemble des sociétés du Groupe.

Nous proposons donc au regard du projet de réorganisation du Groupe Habitat en Région présenté et des dispositions de l'article L.445-1 du CCH et afin de permettre la prise en compte des orientations stratégiques du Groupe Habitat en Région, le Conseil de Surveillance décide de demander au(x) Préfet(s) territorialement compétent(s) l'octroi d'un délai d'un an renouvelable une fois. Pendant cette période, le Conseil de Surveillance acte le principe de la prorogation de la CUS en vigueur.

Joël CHASSARD soumet cette délibération au vote, les membres du Conseil de Surveillance approuvent cette délibération à l'unanimité des membres présents et représentés.

Fait à Marseille, le 24 mai 2019
Extrait certifié conforme à l'original



ANNEXE 4 – Délibération relative à la demande de renouvellement du report du dépôt de la CUS



Société de Gestion Immobilière de la Ville de Marseille
Société Anonyme d'Economie Mixte à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 10 584 000 €
Ayant son siège social à Marseille (7^{ème} arrondissement, Bouches-du-Rhône) 6 Place du 4 Septembre
Identifiée sous le numéro SIREN 054 803 770 et enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 27 NOVEMBRE 2020

Le vendredi 27 novembre 2020, à 10 heures, les membres du Conseil de Surveillance de la SOGIMA, Société Anonyme d'Economie Mixte à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 10 584 000 euros, dont le siège social est à Marseille (7^{ème} arrondissement, Bouches-du-Rhône) 6 Place du 4 Septembre, numéro d'identification SIREN 054 803 770 et enregistré au RCS de Marseille, se sont réunis en Conseil de Surveillance, sous la présidence de Monsieur Joël CHASSARD, par le moyen de visioconférence, cette modalité de participation étant expressément autorisée par l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de covid-19.

La convocation a été faite par le Président.

Pour le calcul du quorum et de la majorité, sont présents :

- | | |
|---------------------------|---|
| • M. Joël CHASSARD | Président du Conseil |
| • M. Didier MOATE | Représentant d'Habitat en Région Participation, Membre du Conseil |
| • Mme Samia GHALI | Adjointe à la Maire, représentant la Ville de Marseille, Membre du Conseil |
| • M. Jean-Marc COPPOLA | Adjoint à la Maire, représentant la Ville de Marseille, Membre du Conseil |
| • Mme Véronique BRAMBILLA | Conseillère Municipale, représentant la Ville de Marseille, Membre du Conseil |
| • M. Jean-Pierre COCHET | Conseiller Municipal, représentant la Ville de Marseille, Membre du Conseil |

Sont représentés ou absents :

- | | |
|-------------------------|---|
| • M. Yannick OHANESSIAN | Adjoint à la Maire, représentant la Ville de Marseille, Membre du Conseil |
| • M. Pascal COSTE | Membre du Conseil |

Sont réputés présents au sens de l'article L.225-37 du Code de commerce et de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 :

- | | |
|------------------------|-------------------|
| • Mme Catherine RELJIC | Membre du Conseil |
| • M. Frédéric LAVERGNE | Membre du Conseil |
| • M. Henry FOURNIAL | Membre du Conseil |



Société de Gestion Immobilière de la Ville de Marseille
Société Anonyme d'Economie Mixte à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 10 584 000 €
Ayant son siège social à Marseille (7^{ème} arrondissement, Bouches-du-Rhône) 6 Place du 4 Septembre
Identifiée sous le numéro SIREN 054 803 770 et enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille

Assistent également (physiquement) à la réunion :

• M. Pierre-Edouard BERGER	Président du Directoire
• Bruno COLLIN	Directeur de l'Exploitation
• Mme Laurence SOUBRA	Secrétaire Générale
• M. Alexis DHERISSON	Directeur de la Promotion
• Mme Isabelle MAIGNANT	Secrétaire du Conseil
• Mme Marion LORANG	Directrice Evaluation des Politiques Publiques de la Ville de Marseille

Assistent également à la réunion et sont réputés présents au sens de l'article L.225-37 du Code de commerce et de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 :

• Mme Sylvie GIRAUD	Représentante du Comité Social et Economique
• M. Cyril VERHAEGHE	Représentant du Comité Social et Economique

La séance est présidée par Monsieur Joël CHASSARD.

Monsieur Joël CHASSARD souhaite la bienvenue à Mesdames et Messieurs les élus et propose un tour de table afin que chacun se présente.

- Samia GHALI, 2^{ème} adjointe à la Maire de Marseille
- Jean-Marc COPPOLA, adjoint à la culture
- Véronique BRAMBILLA, conseillère municipale en charge de la revue Marseille
- Jean-Pierre COCHET, conseiller municipal en charge des relations avec le corps consulaire
- Marion LORANG, Directrice de l'Evaluation des Politiques Publiques de la Ville de Marseille
- Frédéric LAVERGNE, Directeur Général d'Erilia
- Henry FOURNIAL, Directeur Financier d'Habitat en Région
- Catherine RELJIC, Directrice du Développement de la CEPAC
- Cyril VERHAEGHE, Responsable Patrimoine et représentant du CSE
- Sylvie GIRAUD, Responsable du Service Contentieux et représentante du CSE

Pierre Edouard BERGER annonce que Madame Brigitte JOUARD, représentante des locataires, est absente du fait d'un problème familial.

- Isabelle MAIGNANT, Assistante de M. BERGER et secrétaire du Conseil
- Laurence SOUBRA, Secrétaire Générale
- Alexis DHERISSON, Directeur de la Promotion
- Bruno COLLIN, Directeur de l'Exploitation
- Didier MOATE, Directeur Banque du Développement Régional de la CEPAC
- Pierre-Edouard BERGER, Président du Directoire
- Joël CHASSARD, Président du Directoire de la CEPAC

Joël CHASSARD ajoute que Monsieur Pascal COSTE, Directeur du Coverage Grands Compte de la CEPAC, est absent mais qu'il a donné pouvoir à Madame Catherine RELJIC.

Constatant que le quorum est réuni, il ouvre la séance du Conseil de Surveillance.

9. DEMANDE DE REPORT DU CALENDRIER DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Bruno COLLIN poursuit avec la demande de report du calendrier de la Convention d'Utilité Sociale et rappelle les faits.

La Loi Elan portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018 a modifié l'article L.445-1 du CCH relatif au contenu et a précisé un nouveau calendrier d'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) que tout organisme HLM doit conclure avec l'Etat.

La CUS établie sur la base du plan stratégique de patrimoine (PSP) est fondée sur un projet d'entreprise énonçant le pilotage de l'organisme pour une durée de 6 ans. Elle confirme sa mission d'opérateur de service d'intérêt économique général du logement social. Elle vise également à conjuguer les objectifs de politiques patrimoniales et sociales avec des logiques de territoire et d'entreprise.

Le calendrier d'application révisé par la Loi Elan prévoit une transmission au Préfet avant le 1^{er} juillet 2019 et une conclusion de CUS avant le 31 décembre 2019.

Toutefois, l'article L.445-1 du CCH modifié par la Loi Elan prévoit également que tout organisme HLM qui s'inscrit dans une démarche de rapprochement avec d'autres organismes peut adresser au Préfet, avant le 30 juin 2019, une demande de report d'un an renouvelable une fois.

Suite à la délibération du Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 10 mai 2019, le Préfet a accordé le report d'une année renouvelable.

A ce jour, le contexte général dans lequel se trouve la SOGIMA ne permet pas de figer les données prévisionnelles en termes de développement patrimonial sur la période.

Nous proposons donc aux membres du Conseil la délibération suivante :

Conformément à la Loi Elan du 23 novembre 2018, le Conseil de Surveillance affirme le principe de son engagement dans la procédure d'élaboration de la CUS de la Société, telle que prévue par la réglementation en vigueur.

Afin de permettre la prise en compte des dernières orientations stratégiques de la SOGIMA, le Conseil de Surveillance décide de solliciter le Préfet territorial pour l'octroi d'un renouvellement du report du calendrier de la CUS 2.

Pendant cette période, le Conseil de Surveillance acte le principe de la prorogation par avenant de la CUS en vigueur.

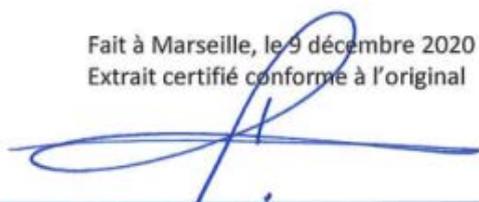
Jean-Pierre COCHET demande quel est la cause du report ?

Pierre Edouard BERGER répond que le PMT a été décalé en février et de ce fait la CUS subit un décalage.

Joël CHASSARD soumet cette délibération au vote, les membres du Conseil de Surveillance approuvent cette délibération à l'unanimité des membres présents et représentés.

Fait à Marseille, le 9 décembre 2020

Extrait certifié conforme à l'original



ANNEXE 5 – Délibération de validation du Projet CUS

A venir après validation lors du CS de juillet 2021

ANNEXE 6 - Courrier de report du dépôt de la CUS 2



M. Pierre DARTOUT
Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône
Boulevard Paul Peytral
13006 Marseille

Marseille, le 24 mai 2019

Objet : Demande de report de la Convention d'Utilité Sociale

Monsieur le Préfet,

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, prévoit, dans son article 81, la possibilité aux bailleurs de constituer entre eux un groupe d'organismes de logement social.

Suite à ces nouvelles dispositions, je vous informe que le groupe Habitat en Région a pris la décision de créer une Société Anonyme de Coordination au cours du 1^{er} semestre 2019 conformément à la délibération ci-jointe.

Par ailleurs, cette même loi prévoit, dans son article 88, que « le représentant de l'Etat auquel un organisme est tenu d'adresser un projet de convention d'utilité sociale peut, à la demande de l'organisme, lui octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à cette obligation ».

Dans ce cadre, j'ai donc l'honneur de vous prier d'accorder à SOGIMA, membre du groupe Habitat en Région, le délai supplémentaire indiqué ci-avant, reportant ainsi la signature de la CUS au 31 décembre 2020.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'expression de ma parfaite considération.

Pierre-Edouard BERGER
Président du Directoire

6, place du 4 Septembre - CS 70025 13284 Marseille cedex 07
Tél. 04 91 04 90 00
Société Anonyme au Capital de 10 584 000 € - RC Marseille : B054 803 770
www.sogima.fr



ANNEXE 7 – Courrier du Préfet d'acceptation du report du dépôt de la CUS 2



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

LE PRÉFET

Marseille, le 15 OCT. 2019

Monsieur le Président du Directoire,

Le Conseil de Surveillance de votre organisme a délibéré en faveur d'une adhésion à la Société Anonyme de Coordination (SAC) nationale du Groupe Habitat en Région dont vous êtes membre.

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

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

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

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

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président du Directoire, l'expression de ma considération distinguée.

*Monsieur Pierre-Edouard BERGER
Président du Directoire
SAEM SOGIMA
6, place du 04 septembre
CS 70 025
13 284 Marseille cedex 07*

Copie : Madame Corinne TOURASSE, DREAL PACA

Pour le Préfet
La Secrétaire Générale

Juliette TRIGNAT

106/127

ANNEXE 8 - Courrier de demande de renouvellement du report du dépôt de la CUS 2



M. Christophe MIRMAND
Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône
Boulevard Paul Peytral
13006 Marseille

Marseille. le 1^{er} décembre 2020

Objet : Demande du renouvellement report de la Convention d'Utilité Sociale

Monsieur le Préfet,

La Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, prévoit, dans son article 81, la possibilité aux bailleurs de constituer entre eux un groupe d'organismes de logement social.

Bien que nous n'ayons pas d'obligation d'un regroupement au sein d'une SAC (cf : Loi ELAN), je vous informe que le groupe Habitat en Région a créé une Société Anonyme de Coordination à laquelle nous devrions adhérer au cours du 2^{ème} semestre 2021.

Par ailleurs, cette même loi prévoit, dans son article 88, que « le représentant de l'Etat auquel un organisme est tenu d'adresser un projet de convention d'utilité sociale peut, à la demande de l'organisme, lui octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à cette obligation ».

Dans ce cadre, j'ai donc l'honneur de vous prier d'accorder à SOGIMA, membre du groupe Habitat en Région, le délai supplémentaire indiqué ci-avant, reportant ainsi la signature de la CUS au 31 décembre 2021.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'expression de ma parfaite considération.

Pierre-Edouard **BERGER**
Président du Directoire

P.J. : 1

6, place du 4 Septembre - CS 70025 13284 Marseille cedex 07

Tél. 04 91 04 90 00

Société Anonyme au Capital de 10 584 000 € - RC Marseille : B054 803 770

www.sogima.fr



ANNEXE 9 – Courrier du Préfet d'acceptation du report du dépôt de la CUS 2



Direction départementale
des Territoires et de la Mer
des Bouches-du-Rhône

Service Habitat
Pôle Habitat Social
Affaire suivie par : Laurie BRUN
Tél: 04 91 28 40 46
laurie.brun@bouches-du-rhone.gouv.fr

Marseille, le

23 DEC. 2020

le Préfet des Bouches-du-Rhône

à

Monsieur le Président du Directoire
SAEM SOGIMA
6 place du 04 septembre
CS 70 025
13 284 Marseille cedex 07

Objet : SAEM SOGIMA : Demande d'autorisation de report d'une année supplémentaire de l'élaboration et de la signature de la CUS nouvelle génération.

Réf : SH-PHS-LB -2020-35

P.J : Courrier de demande d'autorisation de report de la SAEM SOGIMA et la délibération du Conseil de Surveillance du 27 novembre 2020.

Copie : DREAL PACA : Madame TOURASSE Corinne

Monsieur le Président du Directoire,

Le Conseil de Surveillance de votre organisme a délibéré en faveur d'une adhésion à la Société Anonyme de Coordination (SAC) du Groupe Habitat en Région Participations auquel la Société Anonyme d'Economie Mixte (SAEM) SOGIMA appartient.

Afin de permettre à votre organisme de prendre en compte le Plan Stratégique d'Utilité Sociale de ladite SAC, vous avez formulé une demande de report d'un an des dates de transmission et de signature de votre Convention d'Utilité Sociale (CUS) nouvelle génération. Ce projet d'adhésion à la SAC et cette demande de report s'inscrivent pleinement dans le cadre des dispositions de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite loi ELAN du 23 novembre 2018.

16, rue Antoine Zaltara – 13332 Marseille Cedex 3
Téléphone : 04 91 28 40 40
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

J'ai donc l'honneur de vous communiquer mon accord pour que les dates de transmission et de signature de votre CUS nouvelle génération soient respectivement portées au 30 juin 2021 et au 31 décembre 2021.

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

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

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président du Directoire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet


Christophe MIRMAND

07/2021

Préfet de département du siège
de l'organisme (Préfet du
Département des Bouches-du-Rhône)

- Envoi du PV de la délibération engageant
la CUS
Annexe 10

ANNEXE 11 – Association des PPA



Madame Martine VASSAL
Présidente de la Métropole
d'Aix-Marseille-Provence
2 bis Boulevard Euroméditerranée
Quai d'Arenc
13002 Marseille

Marseille, le 5 juillet 2021

Lettre Recommandée avec AR

Objet : Présentation du Projet Convention de l'Utilité Sociale (CUS 2)

Madame la Présidente,

La SOGIMA a bénéficié d'une année de report supplémentaire pour le dépôt de sa Convention d'Utilité Sociale (CUS) dans le cadre de la mise en place de la SAC avec le groupe HER.

Le Conseil de Surveillance de SOGIMA qui s'est tenu le 30 avril 2021 a validé les travaux d'élaboration de sa Convention d'Utilité Sociale pour la période 2021-2026 en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation telles que modifiées par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté et la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN.

Vous trouverez en annexe de la présente :

- Le Projet CUS 2021-2026,
- les données patrimoniales,
- le plan de mise en vente.

Le Décret d'application n°2017-922 du 9 mai 2017 prévoit d'informer les personnes publiques, même si elles ne sont pas signataires, de l'élaboration des dispositions de la CUS pour le patrimoine situé sur leur territoire.



1/2

6, place du 4 Septembre - CS 70025 13284 Marseille cedex 07
Tél. 04 91 04 90 00
Société Anonyme au Capital de 10 584 000 € - RC Marseille - B054 803 770
www.sogima.fr



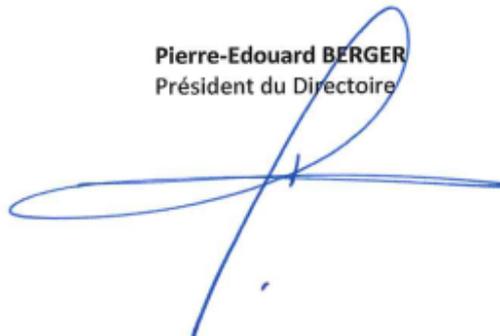
Ainsi, je propose de prendre connaissance de notre projet « CUS 2 » et vous saurais gré de me faire connaître votre position de principe sur cette faculté, de façon à pouvoir organiser la collaboration avec vos équipes compte tenu d'un calendrier contraint.

Le projet CUS devra être transmis aux services de la DDTM au plus tard le 20 juillet 2021 et sera validé lors du Conseil de Surveillance du 3^{ème} trimestre courant.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Comptant sur votre diligence, veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos salutations les plus distinguées.

Pierre-Edouard BERGER
Président du Directoire



P.J. : 3



Monsieur Renaud MUSELIER
Région SUD
Provence-Alpes-Côte d'Azur
Hôtel de Région
27, place Jules GUESDE
13481 Marseille Cedex 20

Marseille, le 5 juillet 2021

Lettre Recommandée avec AR

Objet : Présentation du Projet Convention de l'Utilité Sociale (CUS 2)

Monsieur le Président,

La SOGIMA a bénéficié d'une année de report supplémentaire pour le dépôt de sa Convention d'Utilité Sociale (CUS) dans le cadre de la mise en place de la SAC avec le groupe HER.

Le Conseil de Surveillance de SOGIMA qui s'est tenu le 30 avril 2021 a validé les travaux d'élaboration de sa Convention d'Utilité Sociale pour la période 2021-2026 en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation telles que modifiées par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté et la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN.

Vous trouverez en annexe de la présente :

- Le Projet CUS 2021-2026,
- les données patrimoniales,
- le plan de mise en vente.

Le Décret d'application n°2017-922 du 9 mai 2017 prévoit d'informer les personnes publiques, même si elles ne sont pas signataires, de l'élaboration des dispositions de la CUS pour le patrimoine situé sur leur territoire.



.../...

6, place du 4 Septembre - CS 70025 13284 Marseille cedex 07
Tél. 04 91 04 90 00
Société Anonyme au Capital de 10 584 000 € - RC Marseille : B054 803 770
www.sogima.fr



2/2

Ainsi, je propose de prendre connaissance de notre projet « CUS 2 » et vous saurais gré de me faire connaître votre position de principe sur cette faculté, de façon à pouvoir organiser la collaboration avec vos équipes compte tenu d'un calendrier contraint.

Le projet CUS devra être transmis aux services de la DDTM au plus tard le 20 juillet 2021 et sera validé lors du Conseil de Surveillance du 3^{ème} trimestre courant.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Comptant sur votre diligence, veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations les plus distinguées.

Pierre-Edouard BERGER
Président du Directoire



P.J. : 3

6, place du 4 Septembre - CS 70025 13284 Marseille cedex 07
Tél. 04 91 04 90 00
Société Anonyme au Capital de 10 584 000 € - RC Marseille : 8054 803 770
www.sogima.fr





Madame Martine VASSAL
Département du Conseil Départemental
des Bouches-du-Rhône
Hôtel du Département
52, avenue Saint Just – BP 56
13256 Marseille - Cedex 20

Marseille, le 5 juillet 2021

Lettre Recommandée avec AR

Objet : Présentation du Projet Convention de l'Utilité Sociale (CUS 2)

Madame la Présidente,

La SOGIMA a bénéficié d'une année de report supplémentaire pour le dépôt de sa Convention d'Utilité Sociale (CUS) dans le cadre de la mise en place de la SAC avec le groupe HER.

Le Conseil de Surveillance de SOGIMA qui s'est tenu le 30 avril 2021 a validé les travaux d'élaboration de sa Convention d'Utilité Sociale pour la période 2021-2026 en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation telles que modifiées par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté et la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN.

Vous trouverez en annexe de la présente :

- Le Projet CUS 2021-2026,
- les données patrimoniales,
- le plan de mise en vente.

Le Décret d'application n°2017-922 du 9 mai 2017 prévoit d'informer les personnes publiques, même si elles ne sont pas signataires, de l'élaboration des dispositions de la CUS pour le patrimoine situé sur leur territoire.

V

1/2

6, place du 4 Septembre - CS 70025 13284 Marseille cedex 07
Tél. 04 91 04 90 00
Société Anonyme au Capital de 10 584 000 € - RC Marseille : B054 803 770
www.sogima.fr



2/2

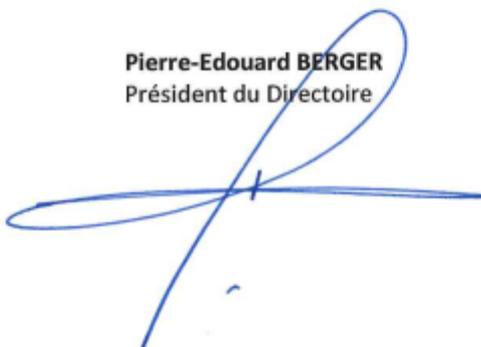
Ainsi, je propose de prendre connaissance de notre projet « CUS 2 » et vous saurais gré de me faire connaître votre position de principe sur cette faculté, de façon à pouvoir organiser la collaboration avec vos équipes compte tenu d'un calendrier contraint.

Le projet CUS devra être transmis aux services de la DDTM au plus tard le 20 juillet 2021 et sera validé lors du Conseil de Surveillance du 3^{ème} trimestre courant.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Comptant sur votre diligence, veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos salutations les plus distinguées.

Pierre-Edouard BERGER
Président du Directoire



P.J. : 3

6, place du 4 Septembre - CS 70025 13284 Marseille cedex 07
Tél. 04 91 04 90 00
Société Anonyme au Capital de 10 584 000 € - RC Marseille : 8054 803 770
www.sogima.fr



**Réunion à
organiser**

Personnes associées*

**Réunion de présentation du projet de CUS
Annexe 12**

**Avant le
30/06/2021**

Préfet de département du siège
de l'organisme (Préfet du
Département des Bouches-du-
Rhône)

**Envoi de la CUS adopté par le CS (et prise
en compte des modifications apportées
par les PPA).**
Annexe 13

ANNEXE 14 - Etat du service rendu (méthode)

Principe de la qualification du service rendu du patrimoine

La qualification du service rendu est prise en compte à travers deux dimensions de service rendu, sur 7 critères. Elle est appréciée au niveau du groupe-financement.

Une note de 1 à 4 est attribuée, en fonction d'une grille de cotation (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**), puis traduite sur 100.

Les critères pris en compte ont une pondération suivant leur importance dans la note globale :

Axes du service rendu	Critères (poids dans le critère)
Qualité urbaine	Image du quartier/tranquillité (50%) Services de proximité (25%) Transport et desserte (25%)
Qualité produit	Conception et aspect du bâti (5%) Parties Communes (15%) Logements (65%) Facilité de stationnements (15%)

Une traduction de la note de service rendu en 4 catégories

Le patrimoine noté sur 100 est éclaté en 4 catégories de service rendu en fonction des notes attribuées.

Le principe de répartition des catégories a été établi :

De façon à obtenir des catégories homogènes en matière de nombre.

En relatif, c'est-à-dire que sont comparables entre eux, à l'échelle du patrimoine de la SOGIMA

Catégorie	Note qualité produit associée	Note qualité urbaine associée	Nombre de logements familiaux
PIU1	1 ou 2	1 ou 2	33
PIU2	1 ou 2	3 ou 4	445
P2U1	3 ou 4	1 ou 2	359
P2U2	3 ou 4	3 ou 4	1297

ANNEXE 15 - Plan de concertation locative



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE POUR SOGIMA

PREAMBULE

L'article 193 de la Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a modifié la Loi 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, complétant ainsi les règles applicables en matière de concertation locative dans le logement social.

Le Plan de Concertation signé le 25 mars 2015, négocié et rédigé conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, a expiré le 15 mars 2018.

Le présent Plan de Concertation Locative, relatif au patrimoine SOGIMA, annule et remplace les dispositions du précédent arrivé à échéance. Il n'exclut pas les autres modalités de la concertation locative prévue par les lois et réglementations en vigueur (notamment dans la Loi du 23 décembre 1986 modifiée).

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent Plan définit les modalités pratiques de la concertation locative applicable aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à :

- SOGIMA

Il répond à la Loi précitée et plus particulièrement, il :

- instaure les conseils de concertation locative,
- prévoit leurs compositions et leur fonctionnement,
- prévoit les moyens matériels attribués,
- précise les règles et modalités de concertation.

Ce cadre n'exclut en rien les rapports informels entretenus par les locataires ou leurs représentants au quotidien avec les Directions ou les différents services du Siège de la société signataire du présent Plan.

Les objectifs, niveau du Conseil de Concertation sont de :

- développer et favoriser la participation des locataires, à travers les associations ou groupements de locataires là où elles existent, à la gestion de leur cadre de vie en les impliquant dans le fonctionnement de leur résidence,
- faire émerger les projets communs concernant les conditions d'habitat (entretien, propreté, sécurité, convivialité, civilité...) et la vie sociale ;

Pc 1

- offrir des règles de fonctionnement claires et souples qui garantissent une meilleure prise en compte des demandes des locataires des logements conventionnés en mono-propriété comme en copropriété,
- Observatoire des charges

ARTICLE 2 – PARTENARIAT ET NEGOCIATION

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, le présent Plan de Concertation est élaboré et négocié dans le cadre d'une concertation associant :

- Les représentants du Bailleur expressément désignés pour mener la concertation,
- Les représentants des amicales, associations ou groupements de locataires présentes dans le patrimoine du Bailleur et affiliée à une organisation siégeant à une Organisation Nationale : commission nationale de concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la consommation comme stipulé par l'article 44 de la Loi Egalité et Citoyenneté.

Les représentants de SOGIMA seront signataires du présent Plan ainsi que les Représentants de l'Association des Locataires.

ARTICLE 3 – CONTENU DE LA CONCERTATION

Les parties rappellent que l'amélioration de la concertation, objet de ce Plan, passe aussi par le maintien et le renforcement des rapports entre Bailleur et les amicales, associations ou groupements de locataires.

A cette fin :

D'une part, le Bailleur veille à :

- associer les associations et (ou) groupements de locataires aux décisions qui concernent leurs bâtiments, leurs groupes,
- répondre à leurs demandes d'informations ou explications,
- informer en cas de changement de prestations et de service 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 les accords collectifs après concertation,
- informer sur le plan des gros travaux de réparation et leur déroulement.

D'autre part, les représentants des locataires veillent également à faciliter notamment, la concertation dans le cadre défini par le présent Plan. Par ailleurs, les représentants des locataires peuvent interpeller le Bailleur sur des situations particulières que traversent certains locataires.

PC²

ARTICLE 4 – INSTAURATION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Il est institué un Conseil de Concertation Locative.

Cela n'exclut aucunement toute autre forme de concertation locative. Les signataires s'engagent à favoriser les relations au niveau des résidences ou des groupes immobiliers en partenariat avec l'Association Représentative.

ARTICLE 5 – DUREE DU PLAN DE CONCERTATION

Le présent Plan de Concertation est établi pour une durée de trois ans du 1er novembre 2018 au 31 octobre 2021 et fera l'objet d'une évaluation annuelle et d'un bilan en fin de Plan.

Il prend effet à compter de la signature du présent Plan.

Le Plan de Concertation Locative peut faire l'objet d'un avenant à la demande d'une des parties signataires. Cet avenant sera alors négocié avec l'ensemble des signataires du Plan. Il est précisé que chaque avenant fera l'objet d'un accord unanime de leur part avant de devenir exécutoire.

ARTICLE 6 – DENONCIATION DU PLAN DE CONCERTATION

Le présent Plan pourra être dénoncé par l'une des parties signataires, en cas de non-respect d'une de ses dispositions.

Une réunion devra être organisée pour analyser la contestation et entériner la dénonciation, le cas échéant.

3
P<

ARTICLE 7 – LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

ARTICLE 7.1 – COMPOSITION DU CONSEIL

Après négociation, il est décidé d'un commun accord de le composer :

- De 4 représentants des locataires maximum, dont un représentant permanent de l'ADDLS, titulaires ou suppléants (en cas d'absence), désignés par toute association ou tout groupement de locataires de locataires affiliés à l'ADDLS, à une organisation siégeant à une organisation Nationale : commission nationale de concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la consommation, ou toute association qui représente au moins 10% des locataires du patrimoine concerné, si l'Association est signataire.

Il est ici précisé que les représentants du Bailleur sont :

- Le Directeur de l'Exploitation,
- La Directrice des Opérations Locatives,
- Le Directeur Technique,
- La Responsable d'Agence,
- L'assistante du Directeur de l'Exploitation,
- Et selon les besoins de l'ordre du jour, pourront notamment participer au conseil :
 - o Les responsables Techniques d'Agence,
 - o La responsable du Service Location,
 - o La gestionnaire de copropriété.

7.2 – FONCTIONNEMENT DU CONSEIL

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

SOGIMA assure la gestion du planning des réunions, prépare l'ordre du jour en relation étroite avec le Président de l'Association, ainsi que les comptes rendus du Conseil de Concertation Locative.

Les membres du Conseil de Concertation Locative devront être informés de la date des réunions au moins 30 jours avant pour permettre les inscriptions à l'ordre du jour sous un délai de 15 jours.

L'ordre du jour et les éventuels documents y afférents seront envoyés aux membres au moins 15 jours avant la date prévue pour la réunion.

Le Conseil de Concertation Locative devra se réunir dans un délai de six mois à compter de la signature du plan de concertation locative, avec une fréquence minimale de deux fois par an, étant entendu qu'il pourra être convoqué autant de fois que de besoins, en raison des décisions à prendre impliquant des modifications substantielles dans les rapports du bailleur avec les locataires.

Pc⁴

Sur proposition des partenaires, le secrétariat adresse, par lettre simple, la convocation et l'ordre du jour des réunions 10 jours minimum avant leur tenue.

Le secrétariat est assuré par la SOGIMA. Il est chargé de préparer les convocations, l'ordre du jour, les documents nécessaires à la séance et de rédiger le procès verbal de la réunion du conseil.

Les réunions du conseil de concertation locative se tiendront au siège de la SOGIMA, 6 place du 4 septembre, 13007 MARSEILLE.

Le Conseil de Concertation Locative peut proposer l'instauration de groupes de travail, afin de réfléchir sur des thématiques ponctuelles, en fonction des demandes.

Ces groupes de travail pourront se faire assister de toute personne dont la compétence est jugée utile.

Il assure que, pour chaque projet, la concertation avec les locataires a eu lieu conformément aux recommandations de la loi, dans le cadre de réhabilitation.

Il élabore le bilan annuel des activités et des dépenses engagées qu'il fournit au Conseil de Surveillance.

La présidence du Conseil de Concertation est confiée à la Directrice des Opérations Locatives de la SOGIMA ou à une personne mandatée à cet effet. Son rôle est de conduire la réunion, d'arrêter l'ordre du jour après avis des membres du Conseil de Concertation Locative et de valider le procès-verbal des débats.

ARTICLE 7.3 – ROLE DU CONSEIL

Le Conseil de Concertation est le garant du respect et de l'application du présent Plan de Concertation Locative. Il est l'instance de la concertation locative.

Il débat de thèmes d'intérêts généraux (accueil, propreté, sécurité, relation de voisinage, accès à l'information, mission sociale, politique qualité...) à chaque conseil.

Il donne un avis sur les projets structurant la vie des immeubles. L'ensemble des représentants sont chargés de recenser, avant chaque réunion, les projets en cours et de les faire figurer, le cas échéant, à l'ordre du jour.

Il est l'organe de référence de concertation et donne des avis sur :

- « ... les différents aspects de la gestion des immeubles ou des ensembles immobiliers, sur les projets d'amélioration ou de construction-destruction et plus généralement sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés... » et notamment l'entretien, les gros travaux, les aménagements, et les mesures pour le développement durable.

ARTICLE 7.4 – INFORMATION

Les procès-verbaux du conseil sont diffusés au sein de l'entreprise (directions, services, etc...) et aux membres du Conseil de Concertation Locative.

Tous les locataires pourront en prendre connaissance via le site internet de SOGIMA, où ils seront publiés après approbation par l'ensemble des partenaires (bailleur et représentants).

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 8.1 – REPRESENTATIVITE

Il appartient au Bailleur de s'assurer de la représentativité des associations en application des dispositions des articles 44 et suivants de la Loi du 23 décembre 1986 modifiée.

A ce titre, les signataires du présent Plan de Concertation Locative, s'engage à communiquer au Bailleur, après chaque modification, la liste à jour de leurs représentants.

ARTICLE 8.2 – REMPLACEMENT DES REPRESENTANTS

Les membres désignés, participants au Conseil devront être remplacés en cours de mandat, notamment dans les cas suivants :

- perte de la qualité de locataire d'un membre (hors président d'association),
- démission d'un membre.

Les membres remplaçants seront désignés dans les mêmes conditions que les membres initiaux.

La durée du mandat des représentants est égale à la durée du Plan de Concertation Locative.

ARTICLE 8-1 – MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS

- Pour permettre aux représentants des locataires d'assurer leurs fonctions et aux associations de se réunir, le bailleur s'engage à mettre à leur disposition un local,
- SOGIMA permettra aux présidents d'amicales l'accès aux halls d'immeubles par la mise à disposition d'un passe, contre décharge,
- Le Bailleur pourra soutenir des projets associatifs dans le cadre du Plan de Concertation Locative en recherchant des cofinancements, notamment pour le patrimoine situé sur le territoire des contrats de Ville ou de grands projets urbains.

ARTICLE 8.2 – PLAFONNEMENT DE FINANCEMENT – REVISION ANNUELLE

L'ensemble des participations financières du Bailleur au fonctionnement de la concertation et aux actions décrites ci-dessus est fixé à un montant annuel de 2 € (deux euros) par logement pour l'ensemble des logements gérés par la SOGIMA. Les bénéficiaires devront justifier de la bonne utilisation de cette indemnité.

Le montant budgété non consommé au cours de l'exercice ne pourra pas être reporté sur l'exercice suivant.

Fait à Marseille, le 26 octobre 2018

Pour la SOGIMA
Le Directeur d'Exploitation
Membre du Directoire

Bruno COLLIN



SOGIMA
6, Place du 4 Septembre
CS 70025
13284 MARSEILLE CEDEX 07

Pour l'ADDLS
Le Président

Pascal CASERTA



ANNEXE n°16 : Liste du patrimoine conventionné accessible

Logements conventionnés accessibles au 31/12/2020							
N° OB14	MISE EN LOC	GROUPES	ADRESSES	ART	Nbre Logts	Nombre de logements accessible PMR	Dont logements adaptés PMR
989	2009	LES ORATORIENS	7, Boulevard Jean Jaurès - 13600 LA CIOTAT	13600	16	16	2
9A7	2012	LES BRAYES-villas	Louis Borillo- av Joseph Vivanti- CASSIS	13260	16	4	
9B1	2012	JARDIN BADIANE	Ch de Roumagoua	13600	71	71	
9B4	2011	TRSES RITT	118-138 av Albert Ritt 13600 LA CIOTAT	13600	47	47	
9C4	2014	CASSIS DAUDET	Rue Alphonse DAUDET CASSIS	13260	5	3	
9B6	2013	CARNOUX	28, allée Gabriel FAURE - 13470 CARNOUX	13470	27	27	
9B7	2014	TASSO PARALIA	80, avenue de la CORSE - 52, boulevard Pasteur	13007	54	54	1
9C8	2015	VELODROME TEISSEIRE	18, allée Ray GRASSI	13008	40	40	2
9C1	2013	LA PINEDE	116 Boulevard Mireille LAUZE	13010	44	44	
9A3	2009	ILOT M1 PLUS	78/88 et 90, boulevard de Dunkerque	13002	63	63	
997	2010	ST-MARTHE	26 IMP des Quatre Portails 13014	13014	31	31	
9A1	2010	RUFFI CHANTERAC	5 R Chanterac 13003	13003	19	19	
9C7	2016	MERIDIAN SQUARE	59 rue Roger SALENGRO	13003	36	36	2
996	2009	BRIFFAUT PLS	66, rue Gilibert	13005	25	25	3
9A8	2012	FERRARI	23/30 Rue Vitalis - 141 rue Ferrari	13005	18	18	
9B2	2010	ABEE DE L'EPEE	18/20/22 Rue Dantes	13005	45	45	
9B5	2012	BAILLE	141/143 Bd Baille - 73 A / 73 B rue des Vertus	13005	57	57	
9B8	2016	LES PATIOS D'ALBE	93 rue Albe/ 68 bd Banon	13004	89	89	2
9D1	2016	ALHAMBRA	16 place de la Gare de la Blancarde	13004	21	21	1
991	2009	CHAPUIS PLS	14/16, rue Yves Chapuis	13004	14	14	
9D0	2018	CASSIS LES CARRIERS	Avenue des Carriers	13260	30	30	
9C9	2018	CEYRESTE	Domaine du Reservoir - 50, 190 chemin du Reservoir	13600	64	64	
9D4	2019	PUITS DE BRUNET	101 et 147 Avenue Jules Ferry	13600	34	34	1
9C0	2014	VELODROME	(Rés.étudiants) - 18, Allée Ray Grassi	13008	93	93	
9C2	2015	EMMAUS SAINT MARCEL	(Rés social) - 46, boulevard de la Cartonnerie	13011	48	48	
9B9	2016	BANON FOYER JEUNES TRAVAILLEURS	(Rés social) - Bat B - 68, boulevard Banon	13004	85	85	
9C5	2017	EMMAUS CABRIES	(Rés social) - Chemin d'EMMAUS	13480	15	7	
113/9D9	2020	RABATAU	2-4-6-8 rue Raymond Teissère	13008	95	2	2
TOTAL:					1 107	1 087	16