

Délibération n°2022-02-07a

Réf. Nomenclature « Actes » : 754

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### Attribution des aides à l'habitat dans le cadre du plan local de l'habitat - aides au titre de l'OPAH-RR et OPAH-RU

| Nombre de membres du conseil |     |
|------------------------------|-----|
| En exercice                  | 101 |
| Présents                     | 66  |
| Pouvoirs                     | 16  |
| Votants                      | 82  |

L'an deux mille vingt-deux, le 14 avril, à 18h00, le conseil communautaire de Haute-Corrèze Communauté, sur convocation adressée le 05 avril 2022 par monsieur Pierre Chevalier, président, s'est réuni à Ussel.

**Mady Junisson** est nommée secrétaire de séance.

Étaient présents mesdames et messieurs les conseillers en exercice, sauf :

- **Élus ayant donné pouvoir :**

|                        |   |                          |                     |   |                      |
|------------------------|---|--------------------------|---------------------|---|----------------------|
| Bauvy Claude           | à | Coutaud Pierre           | Le Royer Sandrine   | à | Ziolo Eric           |
| Picard Nadine          | à | Patrick Jouve            | Lacrocq Michel      | à | Bujon Marc           |
| Aubessard Anne-Marie   | à | Philippe Brugère         | Bézanger Joël       | à | Jean-Pierre Saugeras |
| Bodeveix Jean-Pierre   | à | Aurélié Gibouret-Lambert | Delibit Sandra      | à | Michèle Valibus      |
| Arfeuillère Christophe | à | Gilles Barbe             | Cornelissen Tony    | à | Mady Janisson        |
| Calla Tony             | à | Martine Pannetier        | Pelat Philippe      | à | Maryse Badia         |
| Cronnier Pierrick      | à | Yoann Fiancette          | Pesteil Michel      | à | Jean-Pierre Guitard  |
| Parrain Céline         | à | Sophie Ribeiro           | Ventadour Elizabeth | à | Françoise Talvard    |

- **Élus excusés :**

Bodin Jean-Marc ; Bourzat Michel ; Calonne Vincent ; Chapuis Laëtitia ; Cornelissen Jacqueline ; Couderc Daniel ; Delpy Daniel ; Escurat Daniel ; Galland Baptiste ; Jouve Nicolas ; Mazière Daniel ; Monteil Christiane ; Nirelli Catherine ; Prabonneau Sylvie ; Rougerie Christine ; Sarfati Laurent ; Sauviat Jean-Marc ; Simandoux Nelly ; Urbain Jean-Yves.

*Vu les statuts de Haute-Corrèze Communauté définissant ses compétences en termes d'habitat ;*

*Vu la convention de partenariat de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale du territoire du Pays Haute Corrèze Ventadour pour une mise en œuvre sur la période 2018-2022, convention co-signée le 23 janvier 2018 par le Préfet de la Corrèze, le Préfet de la Creuse, le Président du syndicat mixte du Pays Haute-Corrèze Ventadour, le Directeur Départemental des Territoires de la Corrèze pour la délégation de l'Anah de Corrèze, le Directeur Départemental des Territoires de la Creuse pour la délégation de l'Anah de Creuse, le Vice-Président de Haute-Corrèze Communauté, le Président de la communauté de communes de Ventadour Egletons Monédières, le Président du Conseil Départemental de la Corrèze, le Président du Conseil Départemental de la Creuse ;*

*Vu la convention de partenariat de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation du centre bourg et de développement du territoire valant OPAH-RU sur la commune d'Ussel Rural pour une mise en œuvre sur la période 2018-2023, convention co-signée le 1<sup>er</sup> août 2018 par le Préfet de la Corrèze, le Directeur Départemental des Territoires de la Corrèze pour la délégation de l'Anah de Corrèze, le Maire d'Ussel, la Présidente du syndicat mixte du Pays Haute-Corrèze Ventadour, le Président de Haute-Corrèze Communauté, le Président de la Région Nouvelle-Aquitaine, le Président du Conseil Départemental de la Corrèze ;*

*Vu la délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2017 validant le règlement d'attribution des aides de Haute-Corrèze Communauté aux propriétaires privés dans le cadre de l'OPAH-RR 2018-2022.*

Considérant que l'ensemble des pièces nécessaires au versement de la subvention, comme défini à l'article 7 du règlement d'attribution des aides de Haute-Corrèze Communauté aux propriétaires privés dans le cadre de l'OPAH-RR (2018-2022) et de l'OPAH-RU (2018-2023) ont été fournies par les propriétaires occupants ou bailleurs suite à la réalisation des travaux de rénovation.

Le versement de l'aide aux propriétaires privés peut être effectués selon les modalités suivantes :

| Nom     | Prénom     | PO / PB | SCI | Commune | OPAH    | Aide attribuée au titre de            | Montant de l'aide attribuée |
|---------|------------|---------|-----|---------|---------|---------------------------------------|-----------------------------|
| GUITARD | Tom        | PO      | /   | Ussel   | OPAH-RU | Lutte contre la vacance des logements | 4 332,00 €                  |
| CHEYLAT | Marie-Lise | PB      | /   | Ussel   | OPAH-RU | Lutte contre la vacance des logements | 3 357,00 €                  |

**Délibération n°2022-02-07a**

Après en avoir délibéré favorablement à l'unanimité, le conseil communautaire :

- **AUTORISE** le versement de l'aide aux propriétaires privés conformément au tableau proposé ci-dessus.

| A l'unanimité |    |
|---------------|----|
| Votants       | 82 |
| Pour          | 82 |
| Contre        | 0  |
| Abstention    | 0  |

**Pour extrait conforme,**

**Délibération certifiée exécutoire après réception de la  
sous-préfecture,**

**À Ussel, le 14 avril 2022**

Le président,  
Pierre Chevalier



**Délibération n°2022-02-07b-bis**

**Réf. Nomenclature « Actes » : 7.4**

**Annule et remplace n°2022-02-07b**

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### Attribution des aides à l'habitat dans le cadre du plan local de l'habitat - aides au titre des autres actions du PLH

| Nombre de membres du conseil |     |
|------------------------------|-----|
| En exercice                  | 101 |
| Présents                     | 66  |
| Pouvoirs                     | 16  |
| Votants                      | 82  |

L'an deux mille vingt-deux, le 14 avril, à 18h00, le conseil communautaire de Haute-Corrèze Communauté, sur convocation adressée le 05 avril 2022 par monsieur Pierre Chevalier, président, s'est réuni à Ussel.

**Mady Junisson** est nommée secrétaire de séance.

**Étaient présents mesdames et messieurs les conseillers en exercice, sauf :**

- **Élus ayant donné pouvoir :**

|                        |   |                          |                     |   |                      |
|------------------------|---|--------------------------|---------------------|---|----------------------|
| Bauvy Claude           | à | Coutaud Pierre           | Le Royer Sandrine   | à | Ziolo Eric           |
| Picard Nadine          | à | Patrick Jouve            | Lacrocq Michel      | à | Bujon Marc           |
| Aubessard Anne-Marie   | à | Philippe Brugère         | Bézanger Joël       | à | Jean-Pierre Saugeras |
| Bodeveix Jean-Pierre   | à | Aurélié Gibouret-Lambert | Delibit Sandra      | à | Michèle Valibus      |
| Arfeuillère Christophe | à | Gilles Barbe             | Cornelissen Tony    | à | Mady Janisson        |
| Calla Tony             | à | Martine Pannetier        | Pelat Philippe      | à | Maryse Badia         |
| Cronnier Pierrick      | à | Yoann Fiancette          | Pesteil Michel      | à | Jean-Pierre Guitard  |
| Parrain Céline         | à | Sophie Ribeiro           | Ventadour Elizabeth | à | Françoise Talvard    |

- **Élus excusés :**

Bodin Jean-Marc ; Bourzat Michel ; Calonne Vincent ; Chapuis Laëtitia ; Cornelissen Jacqueline ; Couderc Daniel ; Delpy Daniel ; Escurat Daniel ; Galland Baptiste ; Jouve Nicolas ; Mazière Daniel ; Monteil Christiane ; Nirelli Catherine ; Prabonneau Sylvie ; Rougerie Christine ; Sarfati Laurent ; Sauviat Jean-Marc ; Simandoux Nelly ; Urbain Jean-Yves.

## Délibération n°2022-02-07b-bis



*Vu les statuts de Haute-Corrèze Communauté définissant ses compétences en termes d'habitat ;*

*Vu la délibération du conseil communautaire n° 2019-06-06 en date du 12 décembre 2019 approuvant le projet du Programme Local de l'Habitat 2019-2025 ;*

*Vu la délibération du conseil communautaire n°2021-03-05 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2021 validant le règlement d'attribution des aides du Programme Local de l'Habitat de Haute-Corrèze Communauté pour la période 2019-2025 aux communes dans le cadre des autres actions PLH ;*

Le président rappelle que Haute-Corrèze Communauté a décidé d'accorder, dans le cadre de ses compétences en matière d'habitat, des subventions pour soutenir des projets dans le domaine de l'habitat public.

Considérant que l'ensemble des pièces nécessaires au versement de la subvention, comme défini dans le paragraphe « versement de la subvention » du règlement d'attribution des aides du programme local de l'habitat de Haute-Corrèze Communauté ont été fournies par la commune suite à la réalisation des travaux de rénovation.

Le versement de l'aide au bénéficiaire peut être effectué selon les modalités suivantes :

| Collectivité       | Aide attribuée au titre de   | Montant de l'aide attribuée |
|--------------------|--|-----------------------------|
| Commune de Maussac | <b>Action n°6</b><br>« Réinvestir le parc de logements communaux » | 10 250,00 €                 |

Après en avoir délibéré favorablement à l'unanimité, le conseil communautaire :

- **AUTORISE** le versement de l'aide au bénéficiaire conformément au tableau proposé ci-dessus.

| A l'unanimité |    |
|---------------|----|
| Votants       | 82 |
| Pour          | 82 |
| Contre        | 0  |
| Abstention    | 0  |

**Pour extrait conforme,**

**Délibération certifiée exécutoire après réception de la sous-préfecture,**

**À Ussel, le 14 avril 2022**

Le président,  
Pierre Chevalier



**Délibération n°2022-02-08****Réf. Nomenclature « Actes » : 8.5**

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### Convention d'utilité sociale (CUS) 2021-2026

#### Corrèze Habitat

| Nombre de membres du conseil |     |
|------------------------------|-----|
| En exercice                  | 101 |
| Présents                     | 66  |
| Pouvoirs                     | 16  |
| Votants                      | 82  |

L'an deux mille vingt-deux, le 14 avril, à 18h00, le conseil communautaire de Haute-Corrèze Communauté, sur convocation adressée le 05 avril 2022 par monsieur Pierre Chevalier, président, s'est réuni à Ussel.

**Mady Junisson** est nommée secrétaire de séance.

#### Étaient présents mesdames et messieurs les conseillers en exercice, sauf :

- Élus ayant donné pouvoir :

|                        |   |                          |                     |   |                      |
|------------------------|---|--------------------------|---------------------|---|----------------------|
| Bauvy Claude           | à | Coutaud Pierre           | Le Royer Sandrine   | à | Ziolo Eric           |
| Picard Nadine          | à | Patrick Jouve            | Lacrocq Michel      | à | Bujon Marc           |
| Aubessard Anne-Marie   | à | Philippe Brugère         | Bézanger Joël       | à | Jean-Pierre Saugeras |
| Bodeveix Jean-Pierre   | à | Aurélié Gibouret-Lambert | Delibit Sandra      | à | Michèle Valibus      |
| Arfeuillère Christophe | à | Gilles Barbe             | Cornelissen Tony    | à | Mady Janisson        |
| Calla Tony             | à | Martine Pannetier        | Pelat Philippe      | à | Maryse Badia         |
| Cronnier Pierrick      | à | Yoann Fiancette          | Pesteil Michel      | à | Jean-Pierre Guitard  |
| Parrain Céline         | à | Sophie Ribeiro           | Ventadour Elizabeth | à | Françoise Talvard    |

- Élus excusés :

Bodin Jean-Marc ; Bourzat Michel ; Calonne Vincent ; Chapuis Laëticia ; Cornelissen Jacqueline ; Couderc Daniel ; Delpy Daniel ; Escurat Daniel ; Galland Baptiste ; Jouve Nicolas ; Mazière Daniel ; Monteil Christiane ; Nirelli Catherine ; Prabonneau Sylvie ; Rougerie Christine ; Sarfati Laurent ; Sauviat Jean-Marc ; Simandoux Nelly ; Urbain Jean-Yves.

Le Président rappelle que la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) apporte certaines évolutions concernant la CUS, par rapport à la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, mais ne modifie pas son squelette :

- Les CUS 2021-2026 doivent être déposées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021, pour une signature avant le 31 décembre 2021 à défaut d'octroi d'un report par le Préfet ;
- L'introduction d'un plan de mise en vente qui vaut autorisation de vente pour les logements mentionnés dans ce plan ;
- Sont ajoutés des engagements sur les partenariats pris avec des associations pour le logement des personnes prioritaires ;
- La dénomination « cahier des charges de gestion sociale » est modifiée par « les engagements pris par l'organisation en matière de gestion sociales » ;
- Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat sont ajoutées à la liste des personnes publiques associées ;
- Pour les groupes, en sus du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), la CUS est conclue sur la base du Cadre Stratégique Patrimonial (CSP) et du Cadre Stratégique d'Utilité Sociale (CSUS).

Conformément à la loi ELAN, Haute-Corrèze Communauté, doté d'un Plan Local de l'Habitat, peut s'engager par délibération dans la procédure d'élaboration de la convention d'Utilité Sociale 2021-2026 de Corrèze Habitat concernant le patrimoine de ce bailleur social présent sur son territoire. Haute-Corrèze Communauté peut en effet être signataire, des CUS des organismes disposant d'un patrimoine sur son territoire.

Le projet de convention est élaboré sur la base du PSP en cours et en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat et les actions stratégiques d'accompagnement d'amélioration de l'habitat (OPAH-RR et OPAH-RU notamment) de Haute-Corrèze Communauté.

Le projet de conventionnement CUS, annexé à la présente, établit les engagements, pour une durée de 6 ans, de Corrèze Habitat.

Après en avoir délibéré favorablement à l'unanimité, le conseil communautaire :

- **APPROUVE** la participation à la démarche de conventionnement CUS de Corrèze Habitat ;
- **APPROUVE** le projet de convention CUS ;
- **AUTORISE** le Président ou son représentant à signer la convention, ses éventuels avenants et l'ensemble des documents se référant à ce dossier.

| A l'unanimité |    |
|---------------|----|
| Votants       | 82 |
| Pour          | 82 |
| Contre        | 0  |
| Abstention    | 0  |

Pour extrait conforme,

Délibération certifiée exécutoire après réception de la sous-préfecture,

À Ussel, le 14 avril 2022

Le président,  
Pierre Chevalier



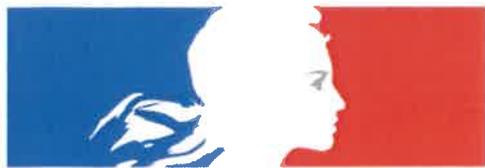
Envoyé en préfecture le 21/04/2022

Reçu en préfecture le 21/04/2022

Affiché le

Berger  
Levrault

ID : 019-200066744-20220414-20220208-DE



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



CORREZE  
Habitat

# Projet de Convention d'Utilité Sociale (CUS)

CORRÈZE HABITAT

Convention d'Utilité Sociale  
pour la période 2021 - 2026

# Partie 1 – Aspects généraux

## I. VISAS

### I.1. Signatures

- le représentant de l'Etat (Préfet de Région)
- le représentant de l'organisme d'Hlm (Président)
- les collectivités locales à titre obligatoire
- les collectivités locales qui se sont manifestées dans le délai de 2 mois pour être signataires (la commune, l'EPCI ou l'EPT tenus de se doter d'un PLH ou compétent en matière d'habitat avec au moins un QPV)

### I.2. Visas

Vus

- La Loi n° 2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – article 1
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014
- La Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Le décret n°2017-922 du 9 mai 2017 modifiant le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relatif au régime juridique des logements locatifs conventionnés et le titre IV du livre IV du même code relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires
- La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Le Décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 modifiant le livre IV du code de la construction et de l'habitation relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires
- L'Arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale

Vus

Les EPCI dotés d'un PLH ou tenus d'en faire un ou ayant la compétence habitat avec au moins un QPV :

- Conseil départemental de Corrèze
- CA Tulle
- CC Haute-Corrèze Communauté
- CA du Bassin de Brive

Vus

Les délibérations prises par le Conseil d'administration / le Conseil de Surveillance :

- Délibération d'approbation du cadre stratégique d'utilité sociale (CSUS) et du cadre stratégique patrimonial (CSP)
- Délibération d'approbation du PSP
- Délibération d'engagement dans l'élaboration de la CUS
- Le Conseil d'Administration de Corrèze Habitat a approuvé, lors de sa réunion du XXX, le projet de Convention d'Utilité Sociale de la Société et donné pouvoir à ses dirigeants pour procéder à la signature avec l'Etat.
- Le Plan de Concertation Locative validé approuvé le XXX :

Vus :

Les démarches d'association des collectivités locales

XX collectivités locales ont été rencontrées dont :

- XX dotés d'un PLH ou tenus d'en faire un, dont XX signataires
- XX ayant la compétence habitat avec au moins un QPV, dont XX signataires
- XX départements, dont XX signataires
- XX communes, collectivités et groupements concernés par le plan de mise en vente, dont XX signataires

| Personnes publiques | Date de réunion | Département |
|---------------------|-----------------|-------------|
|                     |                 |             |
|                     |                 |             |
|                     |                 |             |

Les démarches de concertation avec les représentants des locataires :

Conformément aux dispositions du Plan de Concertation Locative de XXX et à son avenant adopté le XXX (si besoin), la réunion du XXX a été consacrée à la concertation avec les locataires sur le l'état du service rend et les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale.

| AGENCE xxx   | Département XX |             | Département XX |             |
|--------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Date         | xx             |             | xx             |             |
| Participants | Nom            | Association | Nom            | Association |
|              | XXX            | XXX         | XXX            | XXX         |
|              |                |             |                |             |

Cohérence avec les politiques de Groupe :

Les orientations stratégiques et engagements pris dans la présente CUS respectent le Cadre Stratégique d'Utilité Sociale (CSUS) établi à l'échelle du Groupe ACTION et TERRITOIRE auquel appartient Corrèze Habitat.

Il a été convenu ce qui suit :

## **II. OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION**

### **II.1. Objet de la Convention**

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

La convention d'utilité sociale décline notamment les politiques d'investissement sur le patrimoine existant, de vente, de développement de l'offre nouvelle, de loyers – surloyers, de gestion sociale et de qualité de service.

La présente convention porte sur 3 911 logements locatifs sociaux et 469 ensembles immobiliers entrant dans le champ de la C.U.S.

Entrent également dans le champ de la C.U.S, les logements-foyers et les résidences sociales qui constituent néanmoins une catégorie autonome ainsi que les logements produits en accession.

Conformément aux dispositions de la loi ELAN, les organismes justifiant d'un projet de regroupement, ou engagés dans une démarche de regroupement, peuvent bénéficier d'un délai supplémentaire d'un an pour l'élaboration de leur CUS, renouvelable une fois.

### **II.2. Durée de la Convention**

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans. Elle prend effet au 01/01/2021, rétroactivement à sa signature prévue au plus tard au 31/12/2021. A terme, elle pourra être renouvelée pour 6 années.

### **II.3. Coexistence de la C.U.S. et des conventions APL**

La CUS ne met pas fin au système de conventionnement à l'APL par programme. Les engagements en matière de gestion sociale qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions APL s'y substituent sans qu'il soit nécessaire de les formaliser par des avenants aux conventions APL en cours.

Les engagements des conventions APL de nature différente aux engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale dans la présente CUS, ou auxquels il n'a pas été dérogé, demeurent applicables.

### **II.4. Autorisation globale de vente**

Le plan de mise en vente présenté ici vaut autorisation globale de vente. Il contient la liste des logements par commune et par EPCI / EPT que l'organisme souhaite aliéner pendant la durée de la CUS.

Cette liste a fait l'objet de consultations des communes d'implantation et des collectivités ou de leur groupement ayant accordé un financement ou leurs garanties d'emprunt.

La signature de la CUS par le Préfet vaut autorisation de vendre pour la durée de la convention. La procédure d'autorisation préfectorale est toujours maintenue pour les logements non visés dans la CUS.

## Partie 2 – Préambule

### Présentation du groupe :

#### La société anonyme de coordination avec COPROD et DOMOFRANCE

Au 1<sup>er</sup> mars 2022, la société anonyme de coordination (SAC) ACTION et TERRITOIRE sera officialisée entre l'Office Public de l'Habitat de Corrèze (Corrèze Habitat), DOMOFRANCE et la Société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyers modérés de la Corrèze (COPROD).

Cette volonté d'un regroupement horizontal sous la forme d'une SAC est motivée d'une part, par la conviction que les organismes présentent des enjeux partagés et s'inscrit dans une logique de mise en réseau de leurs compétences et savoir-faire. Ils partagent une vision et des enjeux communs avec pour enjeu stratégique de faire de la contrainte réglementaire une opportunité de développement pour l'ensemble des organismes.

D'autre part, Le but de cette opération est de bénéficier d'un effet de levier grâce à ces quasi-fonds propres, afin d'accélérer la stratégie patrimoniale de l'office, tant en termes de réhabilitations du patrimoine que de constructions neuves. Pour l'office, il s'agit de relever un véritable défi économique et financier, avec des impacts en termes de culture d'entreprise, de rigueur de gestion, de critères d'arbitrages dans les décisions d'investissement, de focalisation sur les bénéfices d'exploitation, etc.

|   |  |  |                                  |
|---|---|--|---|
| Date de création                                  | 1950  | 1977   | 1958  |
| Statut  | Office Public de l'Habitat  | Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'Hlm                                | Société anonyme d'Hlm   |
| Compétence  | Région d'implantation et départements limitrophes                                   | Région d'implantation et départements limitrophes                                    | Compétence nationale  |
| Localisation du siège et des antennes             | Tulle, Corrèze, Nouvelle-Aquitaine<br>3 agences de proximité                        | Ussel, Corrèze, Nouvelle-Aquitaine<br>Pas d'agence                                   | Bordeaux, Gironde, Nouvelle-Aquitaine<br>13 agences et bureaux  |
| Périmètre d'intervention géographique actuel      | Départements de la Corrèze et de la Dordogne (14) communes                          | Départements de la Corrèze et de la Creuse (70 communes)                             | Départements de Gironde, Charente, Charente-Maritime, Dordogne, des Pyrénées Atlantiques, Landes et du Lot-et-Garonne |
| Périmètre d'intervention métier actuel            | Logement locatif social   | Logement locatif social  | Logement locatif social et intermédiaire  |
| <b>Patrimoine locatif à fin 2019</b>              | <b>4 772</b>  | <b>814</b>   | au 31/12/2020 : <b>39 746</b>   |
| Dont QPV  | 0 (0%)  | 0 (0%)   | 11 092 (28%)  |
| Dont individuel                                   | 1 719 (36%)   | 756 (93%)  | 6 386 (16%)   |
| Dont énergivores (DPE E, F ou G)                  | 452 (9%)  | 223 (27%)  | 2 613 (7%)  |
| Sans diagnostic énergétique                       | 0 (0%)  | 0 (0%)   | 0 (0%)  |
| Effectifs à fin 2020                              | 87 collaborateurs   | 8 collaborateurs   | 670 collaborateurs  |
| <b>Situation financière à fin 2019</b>            |   |  |   |
| Potentiel financier à terminaison                 | - 1,8 M€ (- 377 €/logt)   | 2,9 M€ (3 539€/logt)   | 132,7 M€ (3 429€/logt)  |
| Produits d'exploitation                           | 21,0 M€ dont 80,7% de loyers  | 5,2 M€ dont 77,5% de loyers  | 261,8 M€ dont 67,8% de loyers   |
| Autofinancement net                               | 0,8 M€ (4,7% des loyers)  | 0,4 M€ (9,8% des loyers)   | 16,3 M€ (9,2% des loyers)   |
| Trésorerie nette                                  | 3,2 M€ - 742€/logt  | 6,0 M€ (7 371€/logt)   | 117,8 M€ (3 044€/logt)  |
| Poids de la dette                                 | 6,2 M€ - 36,7% des loyers   | 1,7 M€ (41,8% des loyers)  | 74,8 M€ (42,2% des loyers)  |
| <b>Indicateurs de gestion locative à fin 2019</b> |   |  |   |
| Taux de vacance                                   | au 31/12/2020 : 13,6%   |  | 2,1%  |
| Rotabon   | 12,6%   | 2,0%<br>16,0%  | 7,8%  |

Synthèse des parties prenantes de la SAC. Source : Projet d'entreprise, 30 mars 2021

## Objectifs de la SAC

L'ambition de cette SAC est de poursuivre ensemble le développement de CORRÈZE HABITAT et COPROD sur le territoire de la Corrèze, avec pour objectifs principaux de :

- **Accroître leur capacité d'action** sur leurs périmètres d'intervention respectifs, via le renforcement de leurs capacités financières, stratégiques et opérationnelles pour répondre aux enjeux du territoire
- **Renforcer la qualité de service rendu** offerte aux locataires du parc social du territoire
- **Atteindre la taille critique requise par le nouveau cadre légal**, le cas échéant

## Portrait patrimonial du groupe

Le patrimoine de CORRÈZE HABITAT et de COPROD est situé principalement dans le département de la Corrèze. Le patrimoine de DOMOFRANCE couvre un territoire qui se structure principalement autour de la métropole de Bordeaux, et des départements de la Gironde, de la Dordogne, du Lot-et-Garonne et des Pyrénées-Atlantiques. Dans le cadre de la SAC, DOMOFRANCE n'aura pas vocation à intervenir directement sur le territoire de la Corrèze. L'organisme apportera un soutien financier et opérationnel aux organismes associés via :

- La mise à disposition de prêts participatifs à CORRÈZE HABITAT
- La participation au fonctionnement de la Société (tenue de la comptabilité et de la gestion administrative, apports d'expertises via les comités thématiques, etc.)

Par son implantation sur tout le département de la Corrèze, CORRÈZE HABITAT sera l'opérateur maître d'ouvrage de référence de la SAC, en articulation avec COPROD.



Patrimoine de Corrèze Habitat sur les Départements de la Corrèze (19) et de la Dordogne (24)



Patrimoine de COPROD en Corrèze (19) et dans la Creuse (23)

## Cadre stratégique patrimonial

Le **Cadre Stratégique de Patrimonial de la Société** aura pour ambition de répondre aux **cinq enjeux-clés du territoire** :

**1) Faire de l'habitat un levier d'attractivité pour consolider les centralités ;**

L'attractivité du parc de logements d'un territoire est garant de l'attractivité des territoires. Une étude sur le logement en Corrèze réalisé par le cabinet Wavestone en 2021 a révélé l'ampleur du défi thermique à relever pour l'ensemble des propriétaires. Afin d'éviter un risque de fracture énergétique, il est suggéré d'initier un « ANRU du rural », consistant en des projets de réhabilitations lourdes, de démolitions de logements et de constructions neuves. L'ancrage territorial de l'office le positionne comme l'acteur incontournable d'une démarche d'aménagement et d'ingénierie immobilière et financière au service d'un développement harmonieux du territoire corrézien.

**2) Lutter contre les « passoires » énergétiques ;**

A ce jour, seuls 43% des logements de Corrèze Habitat sont classés en A, B, C ou D, contre 82 % en moyenne pour les OPH de France (hors Ile-de-France). Afin de palier au retard structurel de maintenance de son parc immobilier, Corrèze Habitat a mobilisé depuis 2017 un effort financier important pour rénover son parc. Ces efforts seront renforcés dans les années à venir tout en augmentant les constructions neuves.

**3) Faciliter l'accès au logement pour les ménages jeunes à revenus modestes ;**

La stratégie patrimoniale de Corrèze Habitat prévoit d'augmenter les ventes de logements. Cette stratégie de vente vise notamment à favoriser l'accès à la propriété pour des ménages modestes. De même, une partie des constructions neuves pourrait se faire, dès le montage financier de l'opération, via le prêt d'accession sociale à la propriété (PSLA).

**4) Adapter le parc actuel au vieillissement et à la dépendance ;**

Le vieillissement de la population représente un fort enjeu pour les années à venir. L'office accompagne le vieillissement à travers l'adaptation des logements (accès PMR, remplacement des baignoires par des douches accessibles, ...) la construction de logements sociaux adaptés et d'établissements spécialisés (maison d'accueil rural pour personnes âgées, EPHAD, Foyers pour personnes âgées, etc...).

**5) Régénérer le parc de logement social**

L'objectif phare de la SAC est de bénéficier d'un effet de levier grâce à ces quasi-fonds propres, afin d'accélérer la stratégie patrimoniale de l'office, tant en termes de réhabilitations du patrimoine que de constructions neuves.

Chaque organisme associé mettra en œuvre les orientations arrêtées sur son parc au regard des orientations collectives et de ses propres enjeux mis en exergue par le diagnostic de son patrimoine.

S'agissant de la **politique de développement**, chaque organisme associé conservera cependant son autonomie en matière de mise en œuvre de la stratégie de développement adoptée.

### Cadre d'utilité sociale

Les trois organismes associés partageront et ajusteront collectivement les principes directeurs de la SAC sur la question des politiques de gestion sociale, de qualité de service aux locataires, de concertation locative, de partenariat et de lien aux territoires. L'exercice de cette compétence sera assuré dans le cadre du **Comité thématique PSP/CUS/Politique technique**.

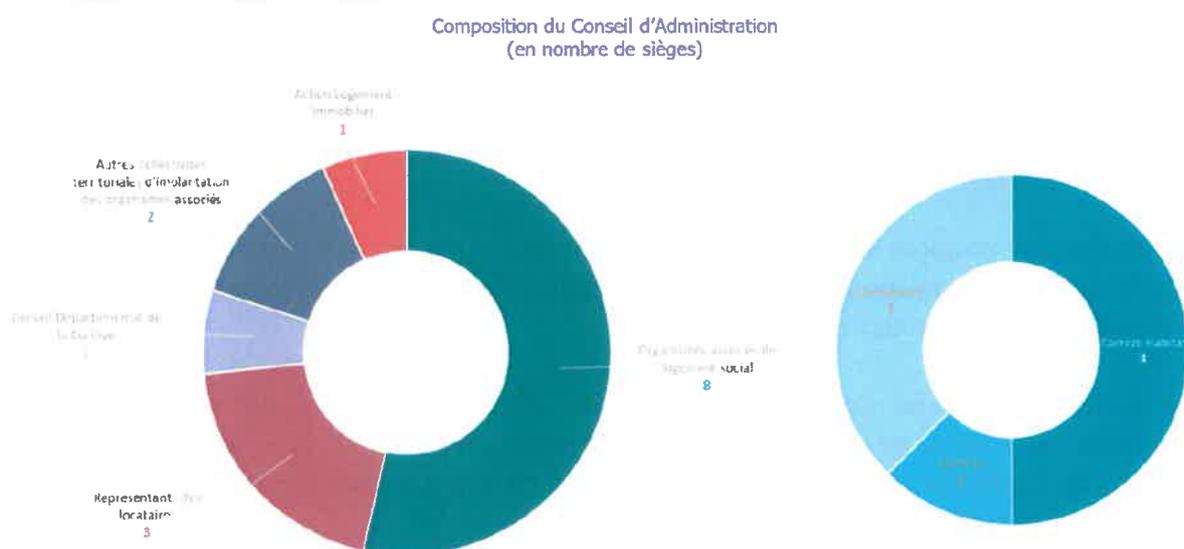
DOMOFRANCE ne détenant pas de patrimoine sur le territoire concerné, l'organisme est dégagé de l'obligation de déposer une CUS auprès des services instructeurs concernés. **La CUS de la Société est par conséquent formalisée à partir de la mise en cohérence des CUS de CORRÈZE HABITAT et de COPROD.**

### Gouvernance

La SAC est une **société anonyme à Conseil d'Administration** au capital de 45 000 euros avec la répartition suivante :

- 22 500 euros par CORRÈZE HABITAT, représentant 50% du capital ;
- 4 500 euros par COPROD, représentant 10% du capital ;
- 18 000 euros par DOMOFRANCE, représentant 40% du capital.

La Société a engagé une réflexion concernant sa dénomination et son siège social est situé place Verdun à USSEL (19200). Un **pacte d'actionnaires** liant CORRÈZE HABITAT, COPROD et DOMOFRANCE est également institué dans le cadre de la création de la SAC. **DOMOFRANCE assurera la comptabilité et la gestion administrative de la Société**. Le **Conseil d'Administration** de la Société est constitué de 15 membres, dont 8 issus des parties au pacte d'actionnaires.



Composition du Conseil d'Administration. Source : Projet d'entreprise, 30 mars 2021

## Présentation de Corrèze Habitat

Corrèze Habitat, Office Public de l'Habitat du Département de la Corrèze, a été constitué au 1<sup>er</sup> janvier 1950 à l'initiative du Conseil Général de la Corrèze et du préfet de la Corrèze. Il avait à l'époque le statut d'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré.

Le statut de Corrèze Habitat a suivi les évolutions législatives et réglementaires et il a ainsi été transformé en Office Public de l'Habitat (OPH) à la faveur de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007 et des décrets subséquents, notamment celui du 18 juin 2008 relatif à la gouvernance des OPH. Dans ce cadre, le 17 juillet 2008, le Conseil Général de la Corrèze, collectivité de rattachement de Corrèze Habitat, désigne les nouveaux membres du Conseil d'Administration dans une configuration à 23 membres.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, les Offices Publics de l'Habitat, Tulle Habitat et Corrèze Habitat fusionnent pour donner naissance à un nouveau Corrèze Habitat au périmètre plus conséquent. Dès le mois de janvier, le Conseil Général de la Corrèze, collectivité de rattachement de l'OPH, procède à la désignation des administrateurs dans une configuration du Conseil d'Administration à 27 membres. Il définit la politique générale, vote le budget annuel et approuve le compte financier.

Depuis le renouvellement des conseillers départementaux à l'issue du scrutin de juin 2021, Corrèze Habitat est présidé par Monsieur Christophe ARFEUILLERE, 1<sup>er</sup> vice-président du Conseil départemental de la Corrèze et Maire d'Ussel. Jean-François SICOT assure quant à lui la Direction Générale de l'OPH.

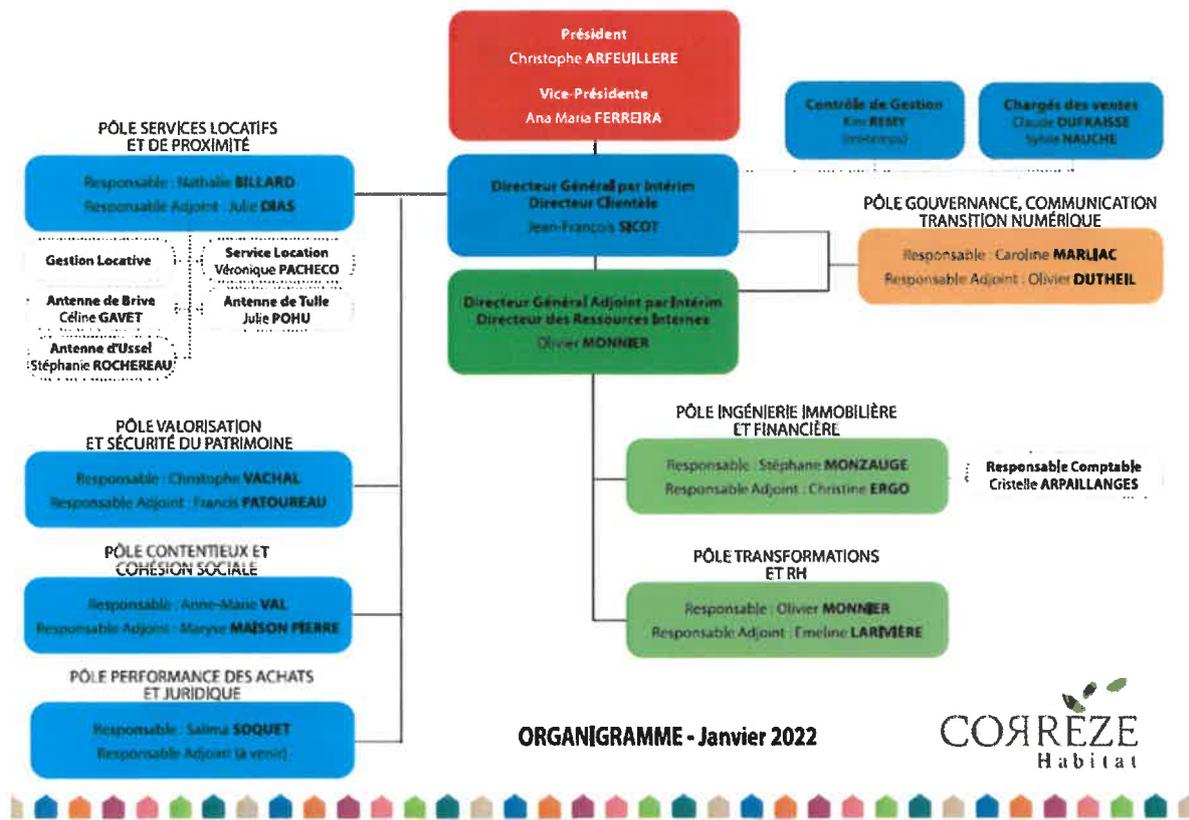
Le siège de Corrèze Habitat est situé à Tulle en plus de trois antennes : une à Donzenac, une à Tulle et une à Ussel.

Actuellement, Corrèze Habitat est le 1<sup>er</sup> bailleur social du Département, suivi de près par Brive Habitat. Le rapprochement de Corrèze Habitat avec COPROD et DOMOFrance au sein d'une SAC sera notamment l'occasion pour Corrèze Habitat de lancer une politique ambitieuse de réhabilitation de son patrimoine.

## Organisation / gestion de proximité

Corrèze Habitat emploie 87 collaborateurs dont la moitié est en contact direct avec la clientèle. Les 3 antennes de proximité à Tulle, Ussel et Donzenac accentuent la proximité des services de l'office sur le territoire.

Avec le nouveau projet de SAC au 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'ambition a été de modifier en profondeur les modes de fonctionnement de l'office afin d'en faire, à terme, l'acteur de référence du logement dans le département. Dans ce cadre, l'organisation de l'office a été revue dans sa globalité selon l'organigramme suivant :

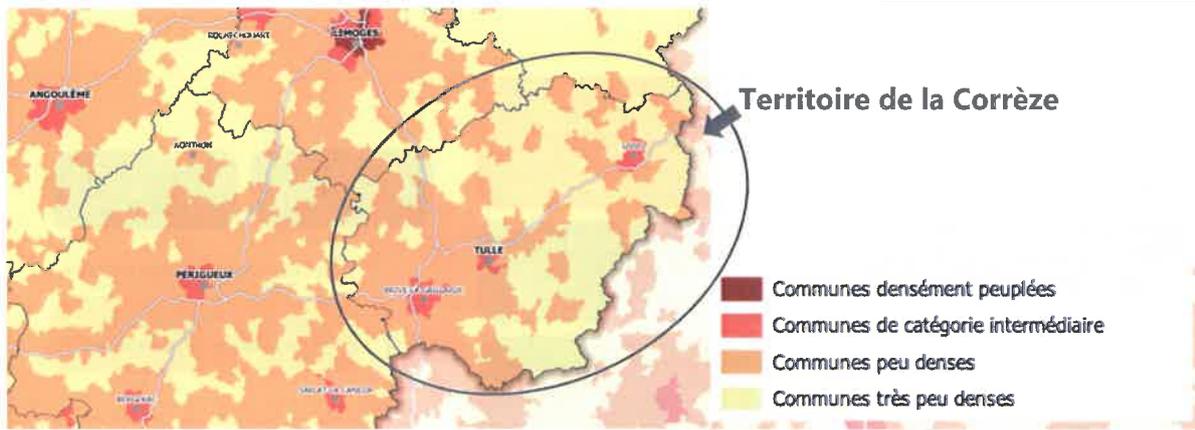


## Grands enjeux territoriaux

La Corrèze se caractérise par une certaine homogénéité dans ses caractéristiques démographiques et économiques.

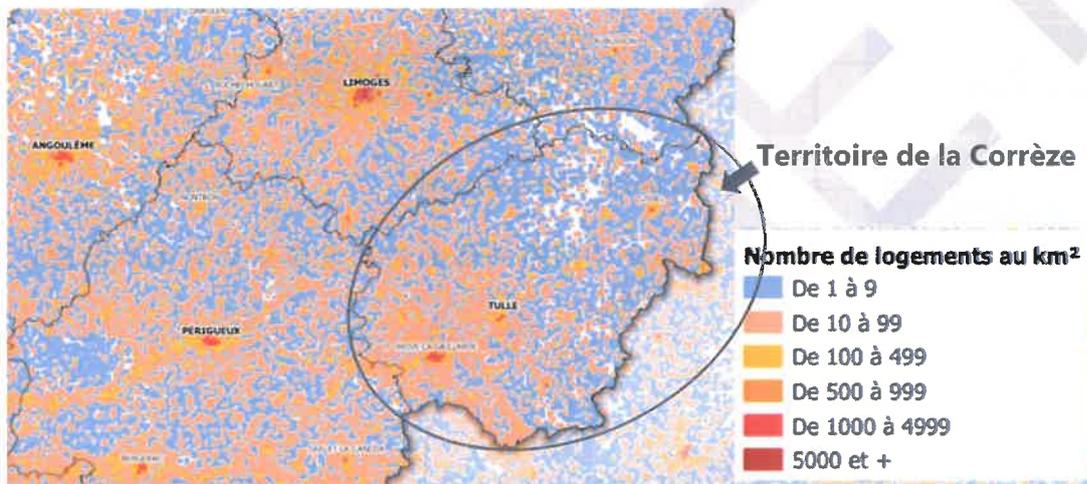
Si l'agglomération de Brive et, dans une moindre mesure, celle de Tulle présentent certains marqueurs spécifiques liés à leur caractère urbain (part de la population jeune, problématique de l'emploi plus marquée, etc.), le territoire est globalement caractérisé par une **faible croissance démographique** (avec en particulier un déclin démographique des centres-bourgs), un **vieillessement très marqué** de sa population, et des **disparités économiques moins marquées que sur le reste du territoire national**. Le département de la Corrèze, implantation historique de Corrèze Habitat doit être considéré comme un territoire détendu. Au 1er janvier 2019, la Corrèze compte 246 000 habitants, soit 4 % de la population de la Région Nouvelle Aquitaine.

Sur les cartes ci-après, on observe que la majorité du territoire de la Corrèze est constituée de communes très peu densément peuplées :



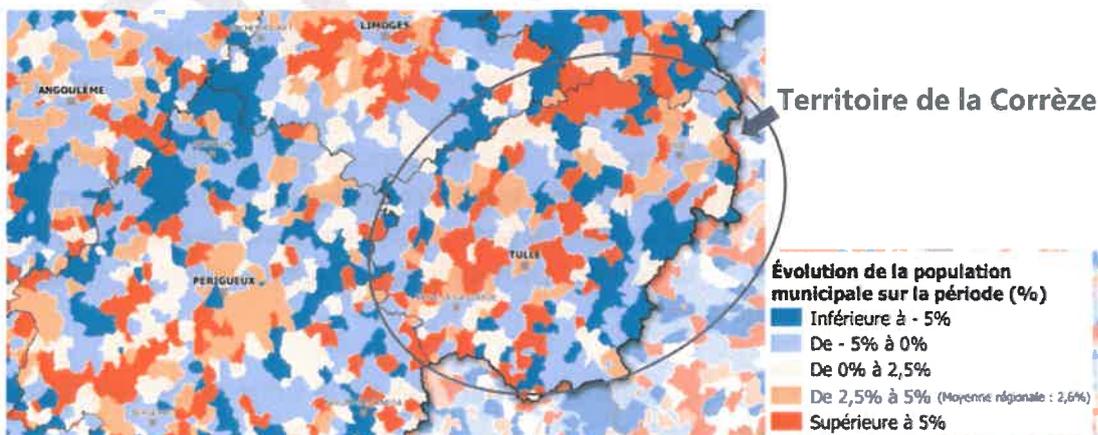
**Densité de population**

Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine/MiCAT le 03/12/2020



**Densité de logements**

Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine/MiCAT le 03/12/2020



**Évolution de la population municipale entre 2012 et 2017**

Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine/MiCAT le 03/12/2020

[http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2\\_demographie.pdf](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2_demographie.pdf)

Le département se distingue également par le **caractère endogène de l'emploi** avec des taux d'actifs travaillant dans leur commune de résidence supérieurs aux moyennes nationales. Mais cet indicateur est en recul constant depuis 10 ans sur la quasi-totalité des EPCI, attestant **le déclin des centres-bourgs**.

Cette homogénéité existe également en matière **d'enjeux liés à l'habitat** : la Corrèze est un **territoire de propriétaires** (1 habitant sur 4), caractérisé par de très forts taux de logements individuels, une **vacance marquée en particulier dans les centres-bourgs** et un **habitat privé relativement dégradé et énergivore**. Ces caractéristiques renvoient à des problématiques d'étalement urbain au détriment des centralités, desquelles découlent des enjeux écologiques et de perte de dynamisme des centres-bourgs.

Enfin, le logement social, dont la part sur le territoire est faible, est marqué, à l'exception du pays de Brive, par une **très faible tension** et une **inadéquation structurelle d'une partie de l'offre**. La vacance est importante, et de nombreux produits présentent des niveaux de charges élevés traduisant des enjeux extrêmement présents en matière de réhabilitation énergétique. Ce secteur est, selon les acteurs rencontrés, celui marqué par les enjeux les plus structurants.

Si l'on tient compte des données de l'INSEE, la part de logement social s'établit à 7% de l'ensemble du parc, là où la moyenne française observée est de 15%. Le parc locatif privé représente quant à lui 23% du parc locatif, moyenne correspondant à celle observée à l'échelle nationale. Deux logements sociaux sur cinq ont été construits après 1990 et 41% sur la période 1970-1989. En 2014, ce sont 344 logements PLUS/PLAI/PLS qui ont été financés. Ce qui correspond à la moitié des objectifs régionaux demandés.

Avec, 41 habitants/km<sup>2</sup>, la demande de logement social est très faible. Cet état de la demande a un impact fort sur le taux de vacance au sein du parc de Corrèze Habitat et oblige l'office à développer de nouvelles politiques de commercialisation, passant notamment par des arbitrages patrimoniaux (renforcement des dépenses d'entretien courant, de gros entretien, voire de réhabilitation, démolitions...).

Par ailleurs, une part significative du parc de l'office est située en Haute-Corrèze, territoire touché plus durement par la situation économique et démographique. A ce titre, c'est sur ce territoire que se concentre une grande partie des démolitions prévues dans le Plan Stratégique de Patrimoine.

Si la Corrèze est un territoire très détendu, la concurrence est néanmoins marquée entre les organismes. La concurrence va notamment s'intensifier à l'avenir avec la formation des différentes sociétés de coordination.

Au regard des besoins identifiés et du contexte actuel, le logement représente une priorité pour le territoire corrézien. Ce constat est exacerbé par la **période actuelle** puisque :

- La crise sanitaire a mis le **logement au cœur du défi social**. Les études réalisées témoignent d'une exacerbation des inégalités de logement dans un contexte de confinement : contribution positive ou négative du logement à la qualité de vie, d'étude, de travail des personnes.

- **Le plan de relance fait de la réhabilitation énergétique un enjeu prioritaire** avec près de deux milliards d'euros consacrés aux aides directes aux particuliers (y compris, pour les copropriétés et les locations via leurs bailleurs) et 500 millions d'euros également prévus pour la rénovation lourde des logements sociaux.

### Grands objectifs de la politique poursuivie

En janvier 2015, le Conseil d'Administration de Corrèze Habitat a adopté à l'unanimité un vaste projet d'entreprise « Corrèze Habitat 2020 » visant à :

- **Revoir l'organisation globale de l'organisme** via un nouvel organigramme et une nouvelle répartition des activités entre trois grandes directions ;
- **Structurer la Direction de la Clientèle autour de la mise en œuvre de démarches commerciales** afin de lutter plus efficacement contre la vacance. Cette démarche conduit l'organisme à revoir un grand nombre de ses processus ainsi que son organisation de proximité ;
- **Sur le plan patrimonial, réaliser la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine** afin de disposer d'une vision actualisée des actions patrimoniales à 10 ans ;
- **S'inscrire dans une démarche de croissance externe** afin de conforter la place de l'organisme comme premier bailleur départemental ;
- **Développer des activités annexes** telles que l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage auprès des collectivités ou d'autres établissements publics ;
- **Développer, de manière raisonnée et raisonnable, l'accession sociale à la propriété** via le Prêt Social de Location Accession (PSLA).

Depuis, Corrèze Habitat a connu de profondes mutations, notamment en matière de méthodes de travail. Les premiers résultats commençaient à se faire sentir à la fin de l'exercice 2018. Les années 2019 et 2020 ont confirmé les tendances engagées en 2018, en particulier en matière de réduction de la vacance et des impayés de loyers, permettant à l'organisme de dégager un autofinancement net Hlm proche de 5% en 2019. Ces éléments ont été obtenus grâce, en partie, à la renégociation de la dette avec la Banque des Territoires. Pour autant, les dépenses d'entretien (entretien courant et gros entretien) ont été maintenues à un niveau soutenu pour permettre au parc de gagner en attractivité.

**Corrèze Habitat a pour objectif cardinal de poursuivre sa mutation afin de conforter sa rentabilité économique.**

## Partie 3 – Politique poursuivie par l'organisme

### I. Etat des lieux

#### I.1. Description du parc

##### Portrait patrimonial de Corrèze Habitat

Corrèze Habitat gère deux grandes « familles » de patrimoine qui répondent à des problématiques et des stratégies différentes et qui sont détaillées dans son dernier Plan Stratégique de Patrimoine actualisé en novembre 2021 :

- L'organisme gère aujourd'hui 4613 logements et équivalent-logements, dont 4169 logements « familiaux », répartis sur 131 communes, majoritairement en Corrèze. 95% de l'activité de Corrèze Habitat concerne du locatif social. Historiquement présent sur le département de la Corrèze, Corrèze Habitat a récemment procédé à des opérations de croissance externe en se portant acquéreur du parc immobilier d'autres bailleurs sociaux. Corrèze Habitat est désormais également présent en Dordogne, sur les communes de Terrasson-Lavilledieu, Badefols d'Ans et La Coquille. Outre le patrimoine dont il est propriétaire, Corrèze Habitat assure également la gestion immobilière du parc des communes d'Allasac, de Saint-Yrieix-le-Déjalat et de Laguenne soit 36 logements.
- En plus des logements familiaux, Corrèze Habitat est propriétaire, d'une part, d'un certain nombre de foyers tels que des foyers personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs, Etablissements Hospitaliers pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), et d'autre part, de brigades de gendarmerie :
  - 12 gendarmeries représentant 75 équivalents logements, soit 46 logements individuels (61%), 29 logements collectifs (39%).
  - 28 foyers (EHPAD, FPA, FJT et Résidences étudiantes) représentant 475 équivalents logements

Le taux de vacance est élevé sur le parc de Corrèze Habitat (13,6% au 31/12/2020). La vacance actuelle s'explique par un nécessaire programme de démolition des logements construits dans des zones où la population a fortement diminué, en particulier en Haute-Corrèze.

Corrèze Habitat a programmé de nombreuses opérations de cessions dans les prochaines années. Les ventes seront proposées en priorité à la clientèle occupante. Des opérations de restructuration sont également à l'étude sur la commune d'Ussel (démolition-reconstruction).

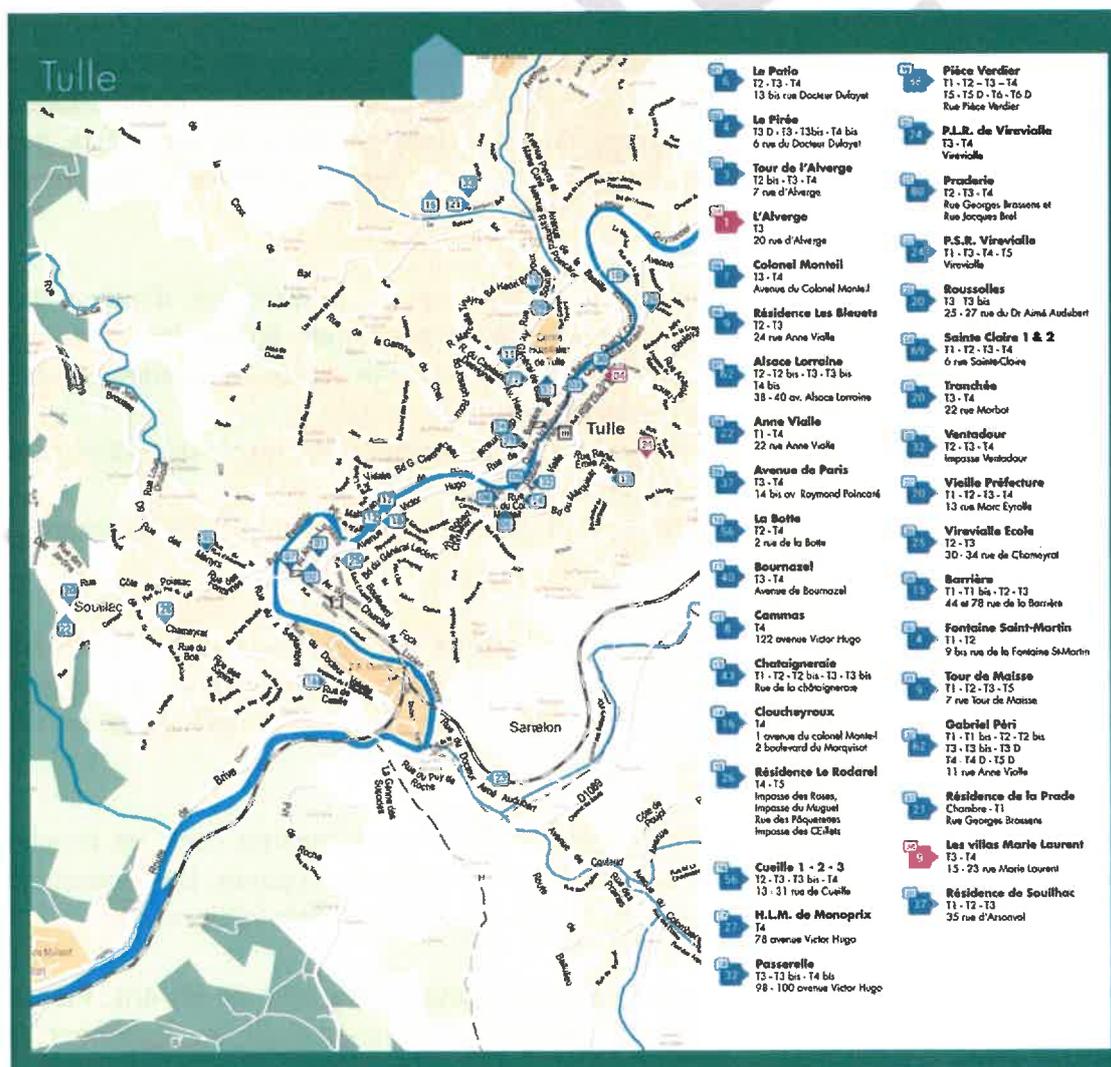
Corrèze Habitat héberge aujourd'hui un tiers de locataires de plus de 65 ans. Plus de la moitié des ménages (53,5%) bénéficient d'une aide personnalisée au logement (APL), représentant 30% du quittancement.

L'organisme relève une problématique émergente préoccupante : la sous-occupation, majoritairement par des seniors, de grands logements. Corrèze Habitat accompagne le vieillissement de la population grâce à l'adaptation des logements (salles de bains), à la construction de logements sociaux adaptés et d'établissements spécialisés (maisons d'accueil rurales pour personnes âgées, etc.).

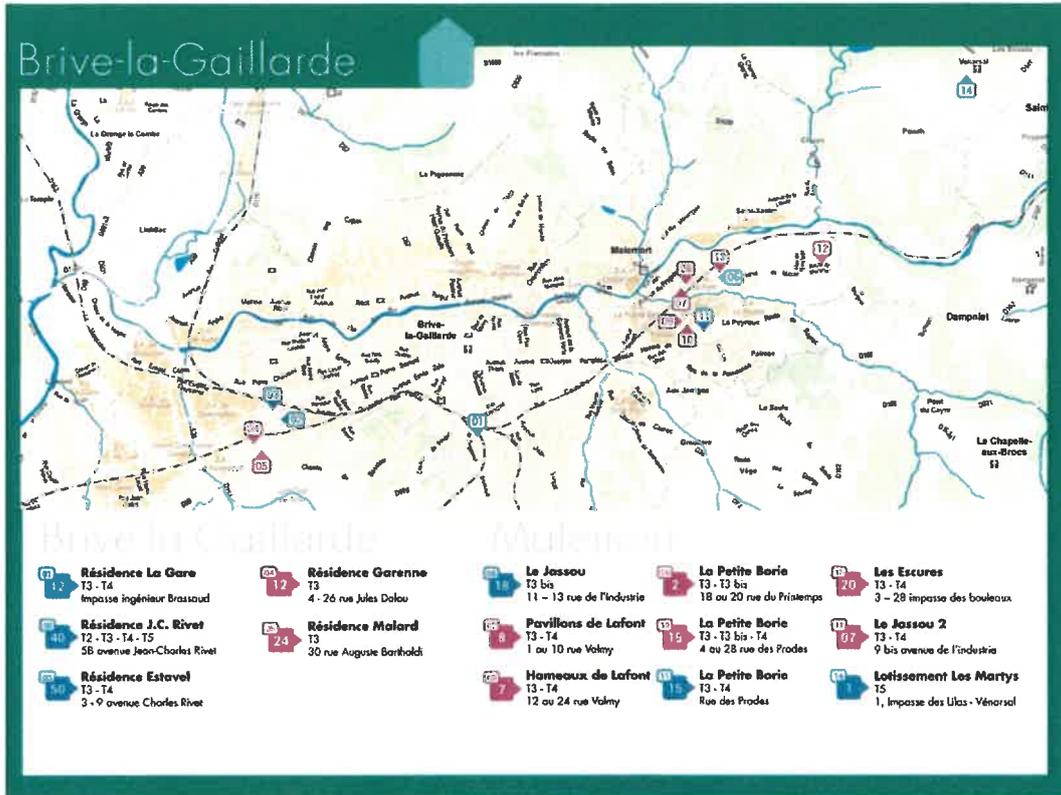
### Implantation territoriale

La grande majorité du patrimoine est situé sur le département de la Corrèze (19).

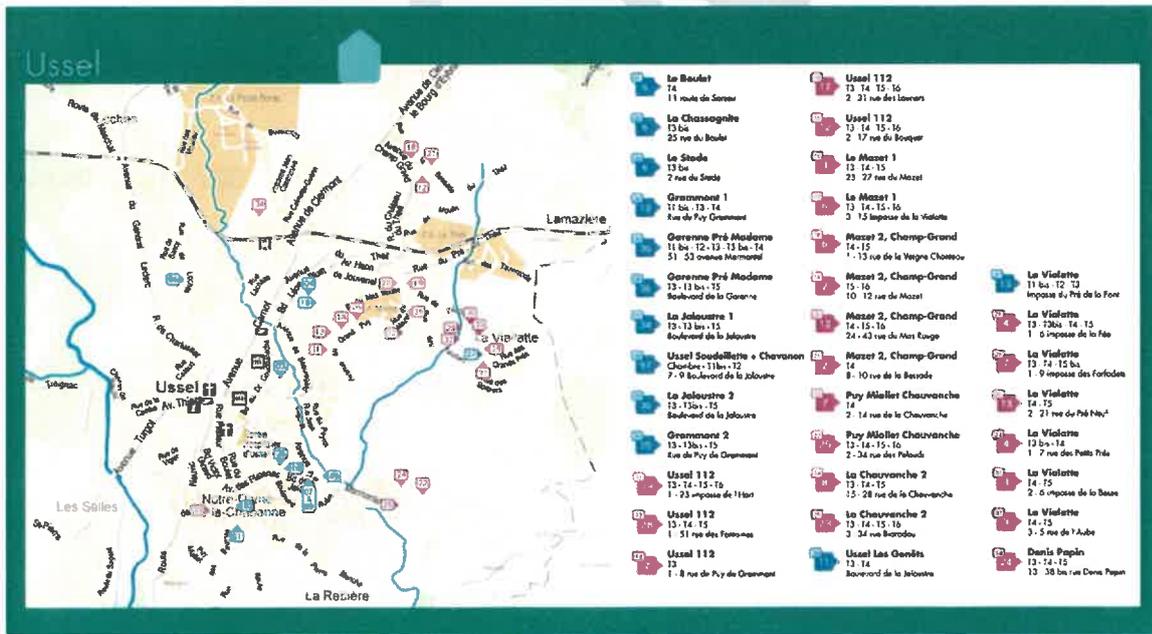
- Une concentration « historique » puisque plus de 32% du patrimoine est situé sur la Communauté d'Agglomération de Tulle et 23% sur la Communauté de Communes de Haute Corrèze
- Un développement en Dordogne avec près de 3% du patrimoine situé sur le département limitrophe, sur 2 EPCI: les Communautés de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (98 logements) et Périgord Limousin (10 logements).



## Cartographie du patrimoine de Corrèze Habitat sur la ville de Tulle



Cartographie du patrimoine de Corrèze Habitat sur la ville de Brive-la-Gaillarde

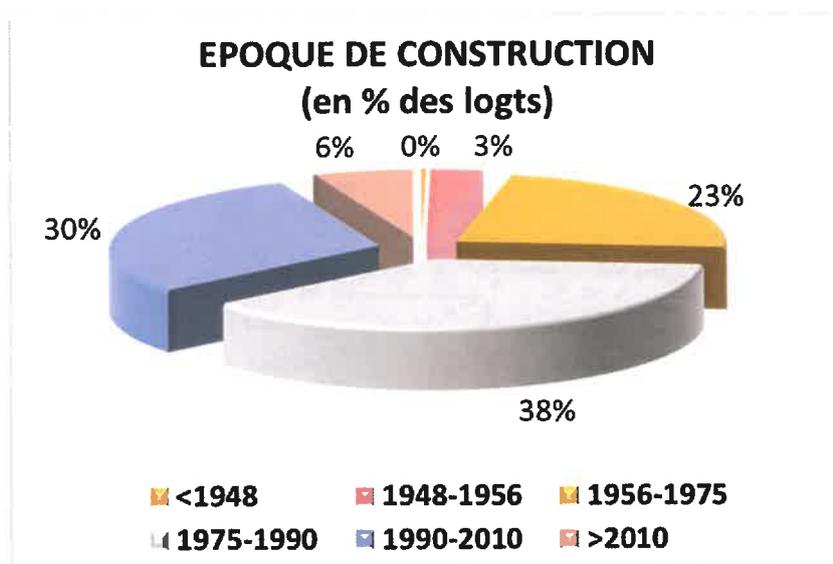


Cartographie du patrimoine de Corrèze Habitat sur la ville d'Ussel

### Age du patrimoine

- Un patrimoine majoritairement ancien, avec 64% du parc construit avant 1990.

- Un effort de construction maintenu depuis 1990, la proportion du patrimoine construit après cette date représentant 36% du parc, dont 6% après 2010.

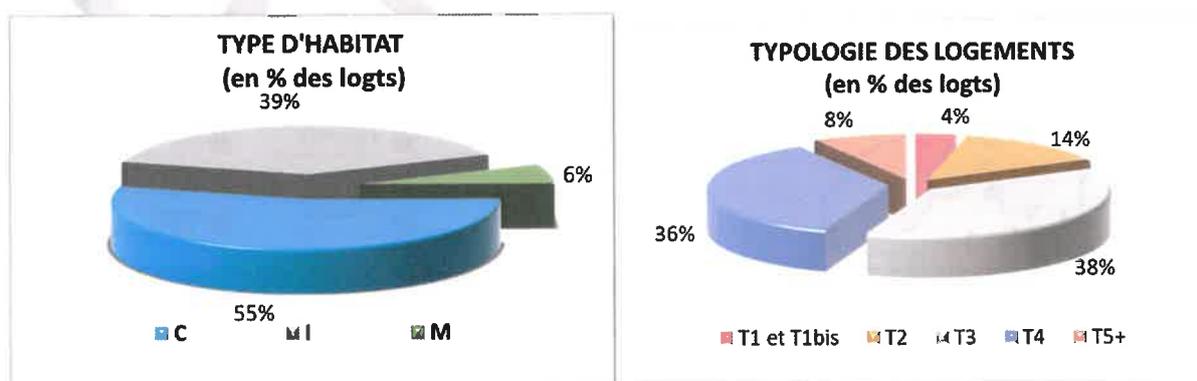


Source : PSP 2021 de Corrèze Habitat

### Répartition par type d'habitat et typologie

La majorité du parc de Corrèze Habitat est constitué de logements collectifs :

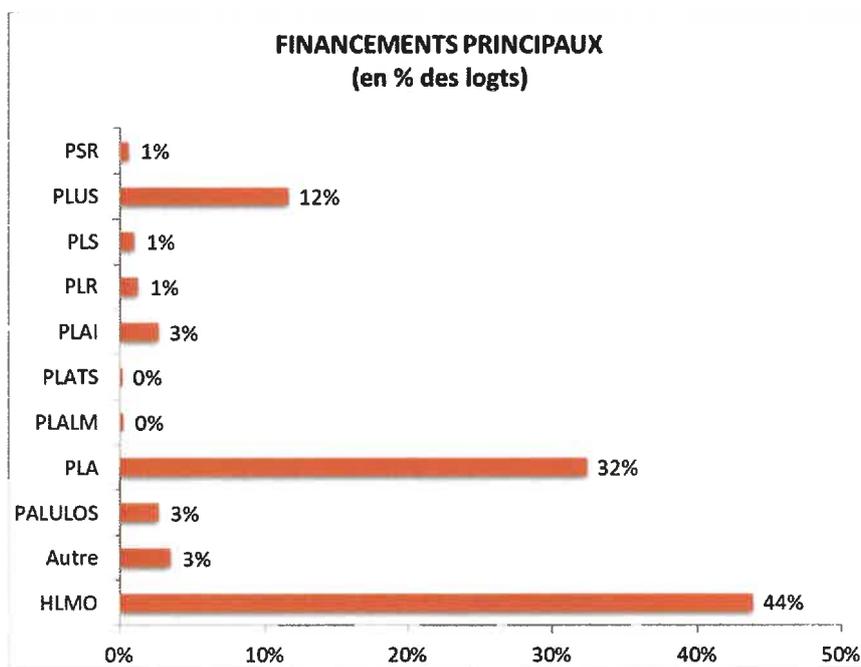
- 54 % du parc est constitué de logements collectifs soit 2126 logements répartis dans 168 résidences
- 39 % du parc sont des logements individuels soit 1538 logements.
- La majorité des logements sont de grande taille (T3 et plus), soit 327 logements en T5, 1409 logements en T4 et 1478 logements en T3.



Source : PSP 2021 de Corrèze Habitat

## Financements

- Des financements diversifiés en fonction des dates de construction
- HLMO et PLA ont financé la majorité des logements



Source : PSP 2021 de Corrèze Habitat

## 1.2. Qualification de l'état du service rendu

Conformément à la réglementation, dans le cadre de l'élaboration de la présente Convention d'Utilité Sociale, l'appréciation du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble.

### Méthodologie :

Le parc a été réparti en 5 familles d'attractivité (A, B, C, D, E), A étant la famille la plus attractive et E la moins attractive, selon le barème suivant :

| Famille | Bornes               |
|---------|----------------------|
| A       | Entre 4,169 et 5     |
| B       | Entre 3,335 et 4,168 |
| C       | Entre 2,501 et 3,334 |
| D       | Entre 1,667 et 2,5   |
| E       | Entre 0,834 et 1,666 |
| F       | < à 0,833            |

La cotation se fonde sur 4 critères d'analyse :

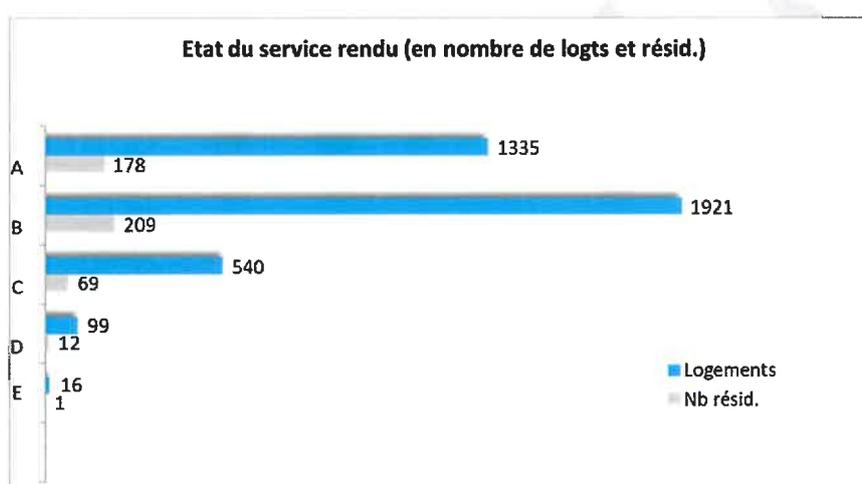
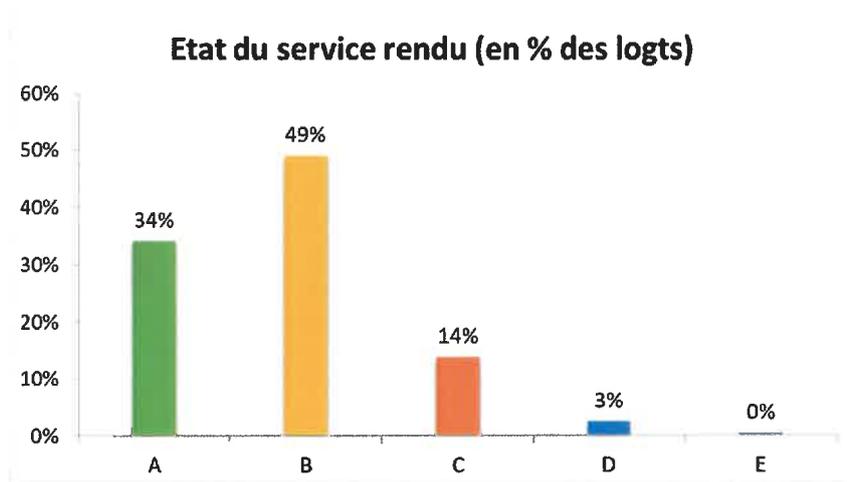
- La localisation de l'opération
- L'environnement immédiat de l'opération
- Les services proposés
- Niveau de loyers et de charges locatives

| Critères d'évaluation                       | Détail des critères d'évaluation  |
|---|---|
| Localisation de l'opération                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'image de la commune, du quartier, du secteur</li> <li>○ La sécurité offerte par l'environnement</li> <li>○ Le bassin d'emploi</li> <li>○ La desserte en transport en commun</li> <li>○ L'accessibilité</li> <li>○ La présence d'équipements publics (santé, école...) et de commerces</li> </ul>   |
| L'opération dans son environnement immédiat | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'image de l'opération, de sa qualité architecturale</li> <li>○ La qualité technique</li> <li>○ Les espaces extérieurs (accessibilité, présence de jeux pour enfants, capacité de stationnement, éclairage public...)</li> <li>○ La conception des parties communes</li> <li>○ La conception des logements</li> <li>○ Le niveau de confort offert par la résidence</li> <li>○ La performance énergétique</li> <li>○ Les nuisances (sonores, troubles en parties communes, troubles de voisinage...)</li> </ul> |
| Services                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'entretien des parties communes</li> <li>○ La propreté</li> <li>○ La présence de vidéo-protection</li> </ul>  |
| Niveau de loyers et de charges locatives    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Loyers</li> <li>○ Charges locatives</li> </ul>   |

Sur la base de ces éléments, chaque résidence a obtenu une évaluation en matière de qualité du service rendu, permettant de fonder une action patrimoniale afin d'atteindre le niveau de qualité souhaité pour l'ensemble du parc immobilier.

### Résultats

- 34% du parc a été classé dans la catégorie A et 49% du parc dans la catégorie B d'attractivité
- 14% du parc se situe dans la catégorie C, assez attractive



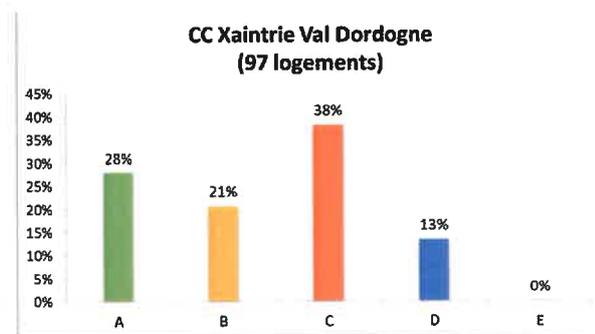
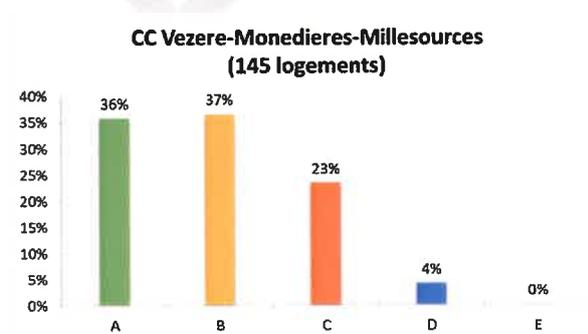
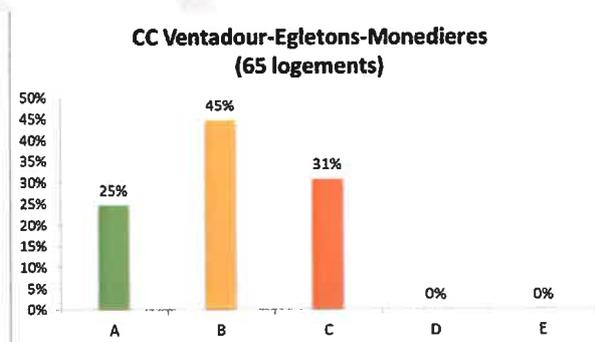
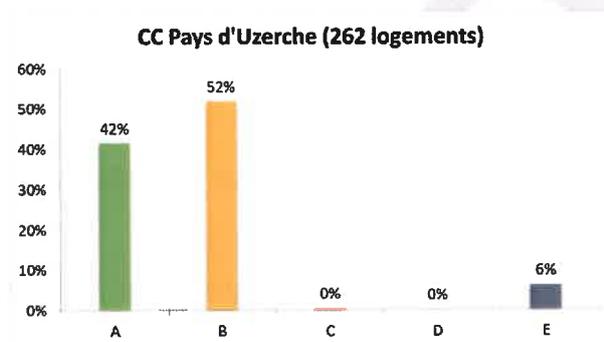
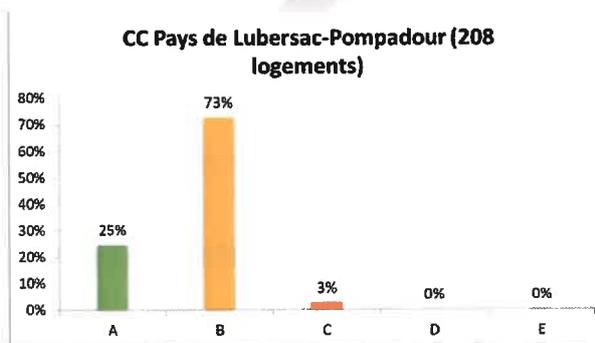
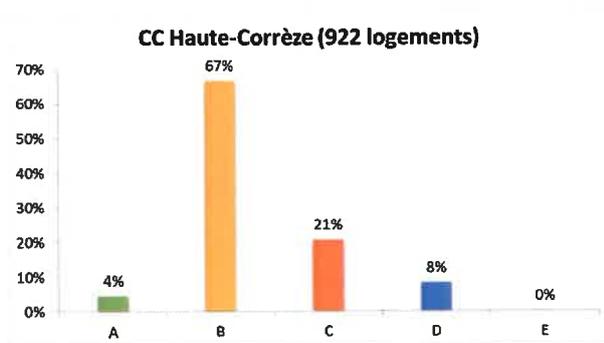
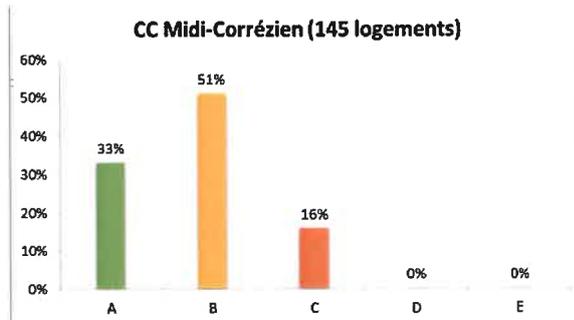
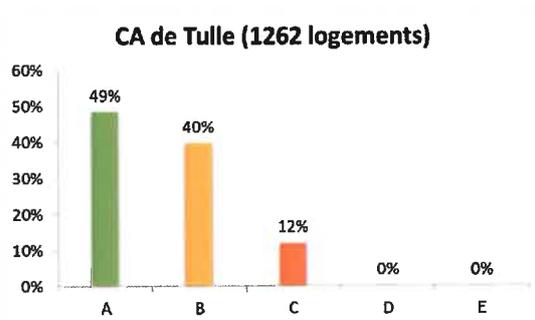
Source : PSP 2021 de Corrèze Habitat

La majorité du parc du Corrèze Habitat se situe dans les familles les plus attractives A (1335 logements) et B (1921 logements).

Les projets de réhabilitation permettront de rehausser l'ensemble de la classification d'attractivité du parc.

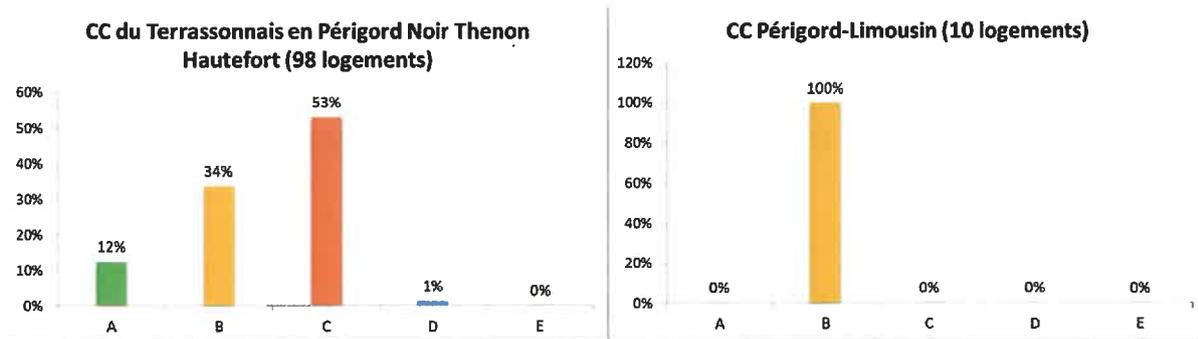
### Détail de l'Etat de service rendu selon l'EPCI

#### Corrèze



Source : PSP 2021 de Corrèze Habitat

## Dordogne

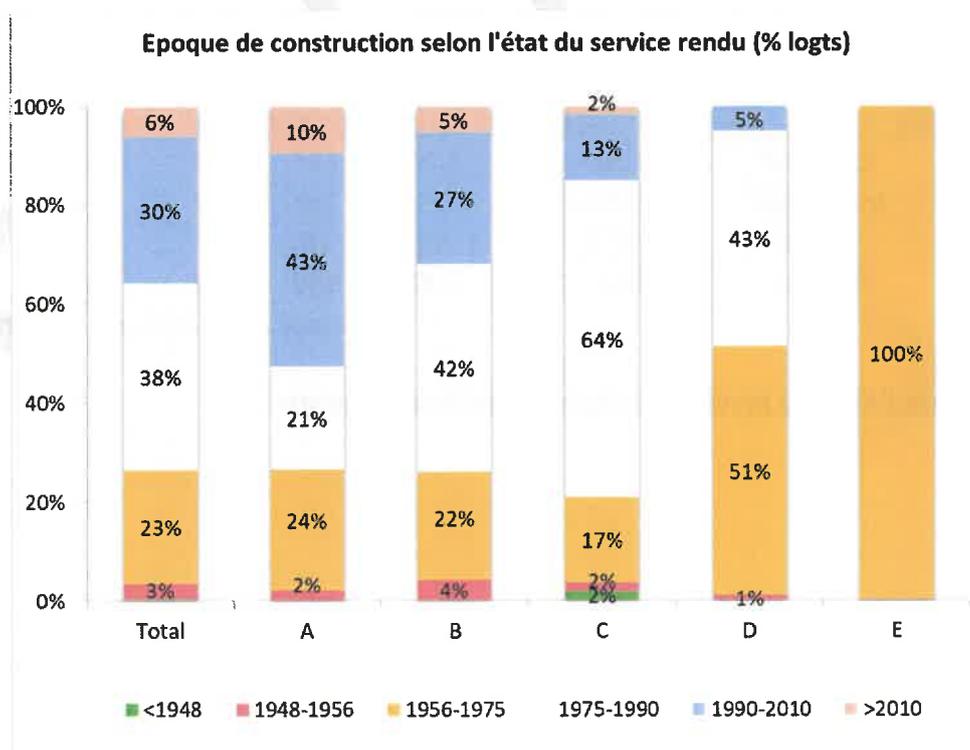


Source : PSP 2021 de Corrèze Habitat

### Croisement de l'état du service rendu avec les données patrimoniales (ancienneté du parc)

Assez logiquement, le patrimoine ancien est surtout présent dans les segments les moins attractifs, alors que les logements récents sont surreprésentés dans les catégories A et B.

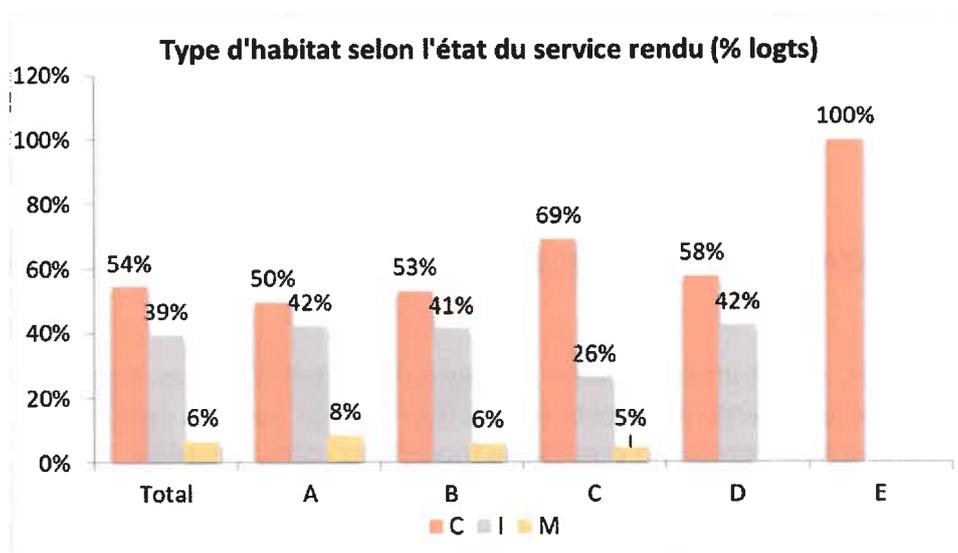
- La catégorie A ne comprend que 2% de logements construits avant 1956
- La catégorie E comprend uniquement des logements construits entre 1956 et 1975.
- Notons que certains logements construits entre 1990 et 2010 sont classés dans les catégories C (13% des logements en catégorie C) et D (5% des logements en catégorie D).



Source : PSP 2021 de Corrèze Habitat

**Croisement de l'état du service rendu avec le type d'habitat :**

- Les logements collectifs sont davantage représentés dans les catégories les moins attractives : ils représentent 100% des logements classés E (soit 16 logements), 58% des logements classés D (soit 57 logements) et 69% des logements classés C (soit 374 logements).

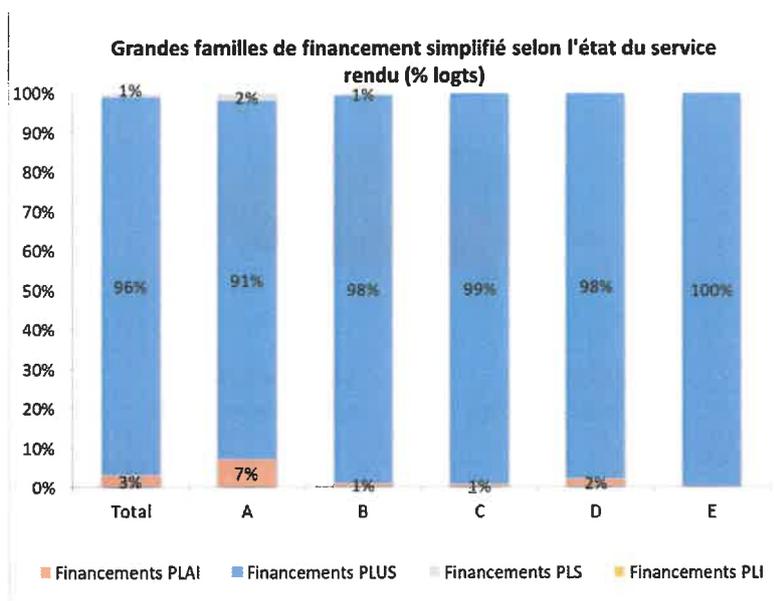


Source : PSP 2021 de Corrèze Habitat

| TYPE D'HABITAT    | Total        | A            | B            | C          | D         | E         |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|------------|-----------|-----------|
| <b>Collectif</b>  | 2 126        | 663          | 1 016        | 374        | 57        | 16        |
| <b>Individuel</b> | 1 538        | 561          | 794          | 141        | 42        | 0         |
| <b>Mixte</b>      | 247          | 111          | 111          | 25         | 0         | 0         |
| <b>TOTAL</b>      | <b>3 911</b> | <b>1 335</b> | <b>1 921</b> | <b>540</b> | <b>99</b> | <b>16</b> |

Source : PSP 2021 de Corrèze Habitat

**Croisement de l'état du service rendu avec les financements :**



Source : PSP 2021 de Corrèze Habitat

La surreprésentation des financements PLUS s'explique par la réorganisation des typologies de financement dans la CUS dans des grandes familles de financement :

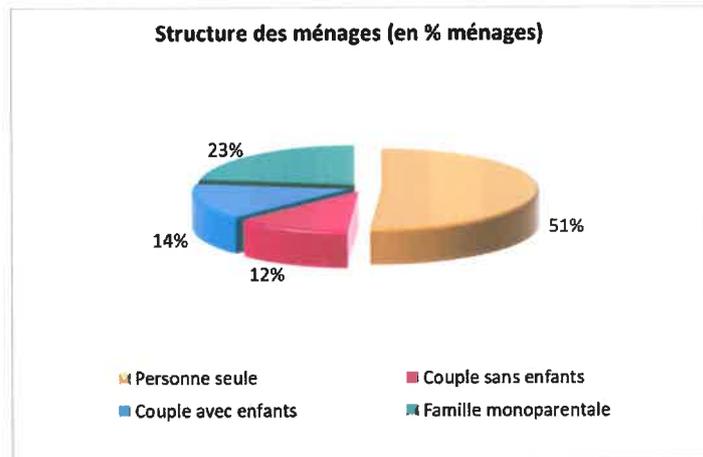
| Financement PLUS | Financement principal d'origine             |
|------------------|---|
| PLUS             | HLMO, PALULOS, PLA, PLR, PLUS, PSR, RAPAPLA |
| PLS              | PLS   |
| PLAI             | PLALM, PLAI, PLATS                          |

### I.3. Etat de l'occupation sociale

#### I.3.1. L'occupation sociale actuelle : stock

#### Composition socio-économique des ménages

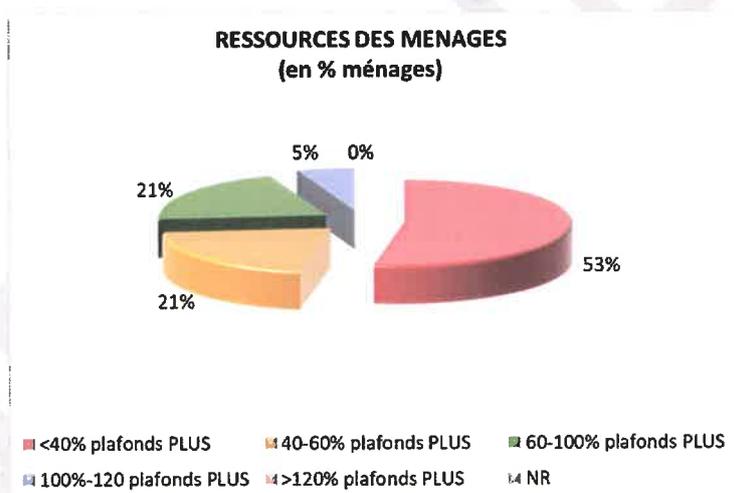
Corrèze Habitat a une part très importante de personnes seules (51%). Dans l'autre moitié des logements se répartissent les familles monoparentales (23%), les couples avec enfants (14%) et les couples sans enfant (12%).



Source : Enquête OPS 2020

### Situation économique des ménages

Un niveau de précarité supérieur à la moyenne nationale<sup>1</sup>, avec 74% des ménages ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources, dont 53% en dessous de 40% des plafonds.



Source : Enquête OPS 2020

### I.3.2. Les caractéristiques de la demande

La Corrèze est un territoire détendu où la demande de logement social est relativement faible par rapport à d'autres départements.

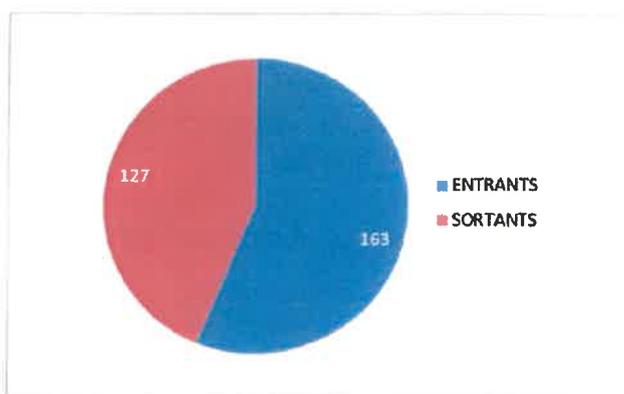
<sup>1</sup> 60% des locataires du parc social ont des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources - Les HLM en chiffres 2019 – USH

On observe une augmentation du nombre de demandes en cours en mars 2021 par rapport au mois de mai 2020.

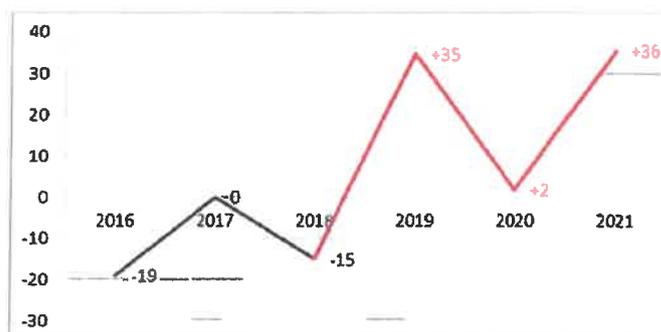
**TOTAL DES DEMANDES DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2021**



**TOTAL NOMBRE ENTRANTS/SORTANTS 2021**



**COMPARATIF SOLDE ENTRANTS / SORTANTS**  
*- Mars 2016 à mars 2021 -*



Source : Indicateurs de gestion CA du 07 mai 2021

| ACTIVITE DE RELOCATION                         |       |       |       |                 |
|--|-------|-------|-------|-----------------|
| décembre-2021                                  | BRIVE | TULLE | USSEL | Synthèse OFFICE |
| Solde entrants/sortants (nombre)               | 44    | 34    | 26    | 104             |
| Délai moyen de relocation (jours)              | 107   | 267   | 63    | 146             |
| Nombre de mutations (nombre)                   | 0     | 4     | 1     | 5               |
| Taux de rotation (%)                           | 13%   | 14%   | 13%   | 13,02%          |
| Durée moy. de remise en état (jours)           | -     | 0     | 0     | -               |
| Nombre de lancements travaux de Remise en Etat | -     | 0     | 0     | 0               |
| Coût moy. des travaux par logement             | - €   | - €   | - €   | - €             |
| Nombre d'Etats des Lieux E/S (depuis 1er janv) | 412   | 514   | 294   | 1220            |
| Nombre de visites commerciales                 | 38    | 53    | 16    | 107             |
| Nombre de contacts commerciaux                 | 135   | 111   | 33    | 279             |



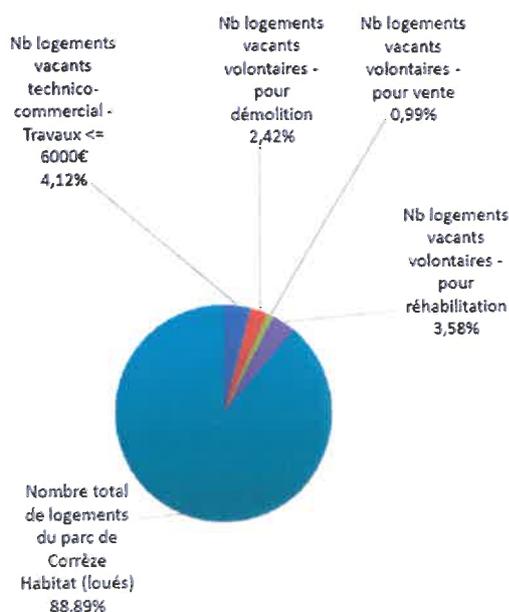
Source : Tableaux de bord, décembre 2021

A noter qu'au mois de décembre 2021, le nombre d'entrants est de 657 et le nombre de sortants est de 552, soit un solde positif de 104 locataires supplémentaires.

### Analyse de la vacance

Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation du parc est de 88,89%. Aujourd'hui, il n'y a pas de vacance dans les zones tendues du bassin briviste.

La problématique de vacance persiste néanmoins sur 11% du parc situé en territoire détendu :

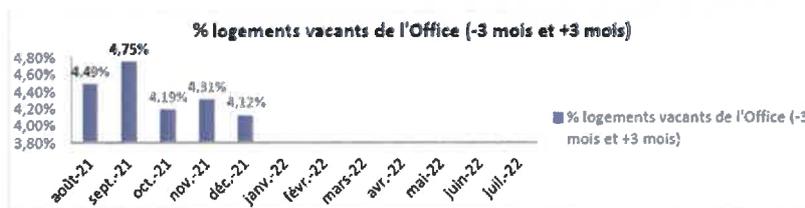


Répartition de la vacance de l'office

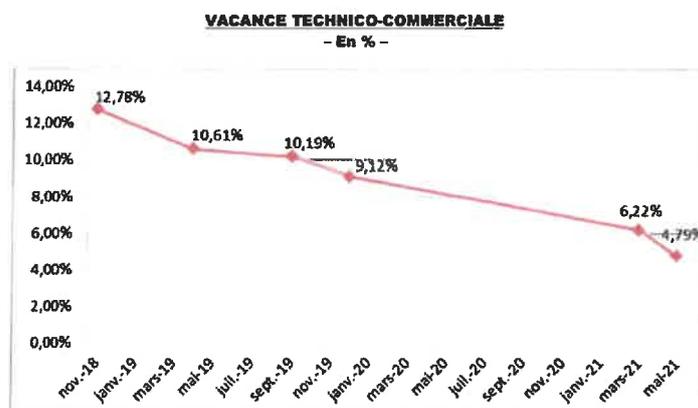
Source : Tableaux de bord, décembre 2021

Corrèze Habitat est progressivement en train de régler le problème de vacance technico-commerciale. En 2018, la vacance totale représentait 20% du parc, dont 13% de vacance

commerciale. En 2021, la vacance totale a diminué de 7%, avec un taux de vacance totale de 11,11% au 31 décembre 2021. Cette forte baisse de la vacance s'explique par une forte diminution de la vacance commerciale qui tombe à un peu plus de 4% en décembre 2021.



Evolution de la vacance technico-commerciale  
 Source : Tableaux de bord, décembre 2021

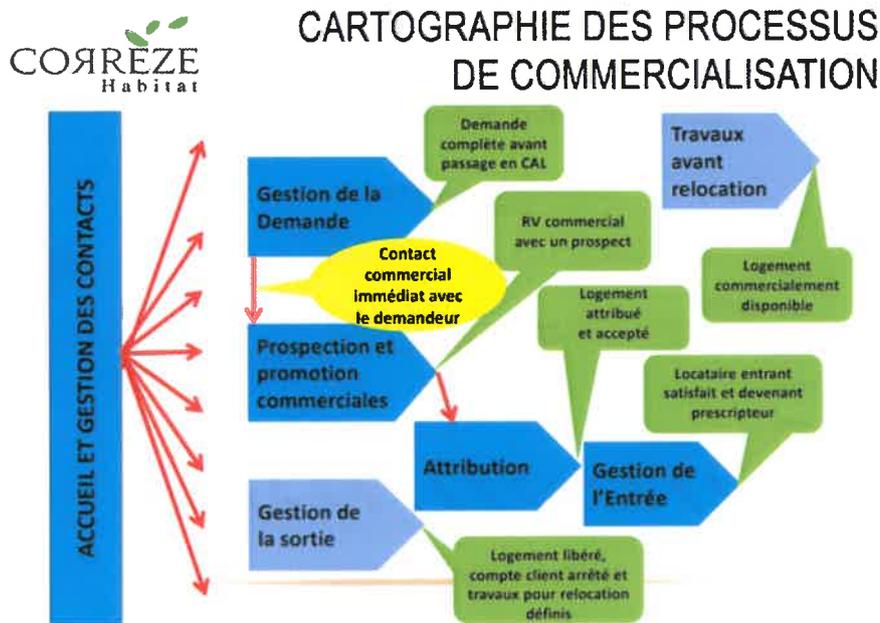


Source : indicateurs de gestion CA du 22 juillet 2021

Ainsi, à ce jour, la vacance résiduelle concerne essentiellement une vacance volontaire sur du patrimoine nécessitant soit d'importants travaux de réhabilitation, soit une démolition. L'organisme a programmé de nombreuses opérations de cessions dans les prochaines années (140 cessions prévues entre 2019 et 2028). Ces cessions sont essentiellement réalisées à la clientèle occupante. Des opérations de restructuration sont également à l'étude sur la commune d'Ussel (démolition-reconstruction). Corrèze Habitat projette sur la période 2022-2029, de démolir ou vendre 210 logements.

La vacance volontaire constitue donc le défi majeur pour Corrèze Habitat dans les prochaines années. L'ambition aujourd'hui est de continuer à réduire ce taux de vacance volontaire pour arriver à un taux de vacance totale à 3,5-4% dans les prochaines années.

La baisse de la vacance ces dernières années est largement due à une mobilisation de l'office entre 2015 et 2020 sur les méthodes de travail et les pratiques commerciales employées. Pour y parvenir, Corrèze Habitat a mis en place des processus commerciaux sur plusieurs sujets, comme la gestion de la demande de logement, la prospection et la promotion commerciales ou encore la gestion de l'entrée du locataire dans son logement.

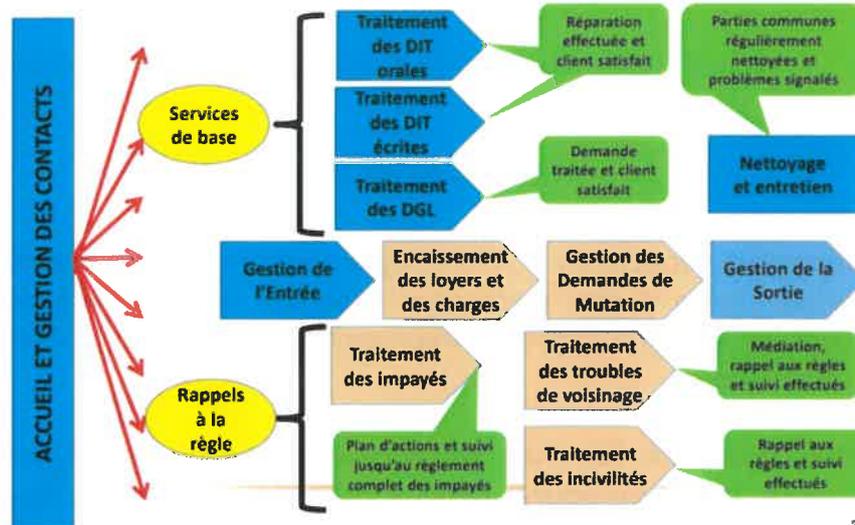


Source : cartographie des processus, Corrèze Habitat

Le renforcement du dispositif de commercialisation s'appuie également sur la refonte récente du site internet, avec un affichage en première page des différents logements à louer.

Une série de processus de gestion locative ont également été mis en place pour gagner en efficacité sur le traitement des demandes d'interventions techniques, le nettoyage et l'entretien ou encore le traitement des incivilités.

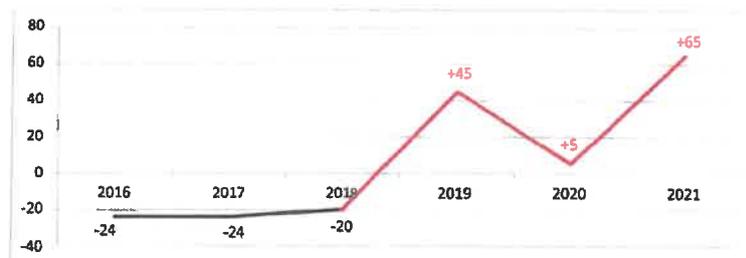
## PROCESSUS DE GESTION LOCATIVE



Source : cartographie des processus, Corrèze Habitat

Cette réorganisation interne a permis de passer un cap : depuis 2019, l'office enregistre un nombre d'entrée plus importants que de départs.

**COMPARATIF SOLDE ENTRANTS / SORTANTS**  
 - Mai 2016 à mai 2021 -



Source : indicateurs de gestion CA du 22 juillet 2021

De nouveaux processus sont à l'étude pour les années à venir sur les sujets de quittances dématérialisées/envoyées sur demande, d'une charte d'engagement client, d'une enquête suite à réclamation ou encore sur l'amélioration de l'information lors de travaux via SMS ou mail.

Corrèze Habitat est mobilisé sur l'amélioration de ses processus commerciaux et de gestion locative pour maintenir un niveau de vacance commerciale le plus bas possible. Pour les années à venir, la vacance volontaire constitue le chantier majeur de l'organisme pour parvenir à faire baisser davantage la vacance globale.

## II. La politique de l'organisme

### II.1. La politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme

#### II.1.1. Présentation de la démarche PSP

La stratégie patrimoniale s'appuie sur un PSP intégrant un programme de restructuration et réhabilitation du patrimoine destiné à résorber l'important retard d'entretien. Sa mise en œuvre s'inscrit dans le cadre d'un projet d'entreprise orienté sur l'efficacité des procédures et le service rendu au locataire.

Corrèze Habitat a réactualisé son Plan Stratégique de Patrimoine en novembre 2021, document qui planifie les actions pour la période 2022 – 2031 en termes de constructions, réhabilitations, remplacements de composants, déconstructions, gros entretien... pour une enveloppe prévisionnelle de l'ordre de 81 206 000 d'euros sur 10 ans.

#### Méthodologie d'actualisation du PSP

L'actualisation 2021 du PSP porte sur la situation du patrimoine de logements familiaux, des Foyers/EHPAD et des Gendarmeries propriété de Corrèze Habitat au 31 décembre 2020. L'ensemble des éléments pris en compte pour l'élaboration de ce PSP sont des éléments valides à cette date. Initialement 2021 devait être l'année de la révision du PSP. Cependant, à la suite de l'abandon du projet de SAC avec d'autres OPH au profit d'un projet de SAC avec DOMOFRANCE et COPROD la révision s'est transformée en actualisation du fait de délais contraints. Dans le cadre de ce nouveau projet, l'émission de Titres Participatifs est un fort enjeu en accompagnement d'une accélération de la politique patrimoniale. L'actualisation du PSP permet de mettre en avant les besoins financiers nécessaires, et permet l'obtention des titres participatifs.

Le PSP actuel a été présenté au CA le 17 décembre 2021 pour validation, en vue de son application au 1er janvier 2022.

La réactualisation du PSP s'est déroulée en deux étapes :

- Premièrement, la constitution des données sur le patrimoine actualisé au 31/12/2020 et à vérifier que le diagnostic posé lors de la refonte est toujours actuel : diagnostic technique du bâtiment et diagnostic des conditions de gestion (environnemental, social, de gestion urbaine de proximité). Concrètement il s'agissait de la reprise des diagnostics techniques résidence par résidence.
- Deuxièmement, la réalisation d'une synthèse par laquelle l'organisme détermine sa stratégie pluriannuelle en matière de politique de gestion, de politique d'entretien et de politique d'investissement, avec élaboration de scénarii d'intervention chiffrés à moyen ou long termes (entre 5 et 10 ans). Concrètement, il s'agissait de réaliser les arbitrages sur la base du VISIAL 2020 résidence par résidence.

## Principaux résultats du diagnostic stratégique : les enjeux

Une étude sur le logement en Corrèze, réalisée en 2021 par le cabinet Wavestone pour le compte du Conseil départemental, a montré toute l'ampleur du défi thermique à relever par l'ensemble des propriétaires. L'effort financier réalisé pour rendre les logements corréziens plus attractifs sur le plan thermique, et notamment sous l'angle des dépenses de chauffage, est considérable.

Dans les 10 ans qui viennent, il y a donc un risque avéré de « fracture énergétique », pour une grande partie des corréziens. Et en résumé, face aux changements climatiques, afin de lutter contre ce risque à la fois économique et social, il semblerait opportun d'inventer, d'expérimenter et de faire, en quelque sorte, « l'ANRU du rural ». Ce grand projet, porté par les différents acteurs du logement, consisterait à programmer et réaliser sur 10 ans :

- Des réhabilitations lourdes avec notamment l'isolation thermique par l'extérieur et les changements de modes de chauffage et de production d'eau chaude.
- Des démolitions de logements totalement obsolètes en termes de structure du bâti et d'emplacement.
- Des constructions neuves de logements répondant aux nouvelles normes thermiques et énergétiques, ainsi qu'aux besoins des populations en termes de produits et de services.

De plus, les chefs-lieux de canton doivent également être soutenus dans leur développement – implantation d'entreprises, aides au tissu existant d'employeurs et de commerces, création de services et d'emplois, accompagnement du vieillissement, offre de transports, réseaux de télécommunications (4G, Fibre optique, ...) – au niveau du parc de logements privés mais aussi par une offre de logements locatifs notamment sociaux, adaptée aux besoins et aux ressources des habitants.

L'ancrage territorial de l'office le positionne comme l'acteur incontournable d'une démarche d'aménagement et d'ingénierie immobilière et financière au service d'un développement harmonieux du territoire corrézien.

Les grandes orientations stratégiques du PSP sont :

- ✓ **La réhabilitation du parc** avec un objectif affiché d'économies d'énergie, de développement durable, de lutte contre la précarité énergétique et de baisse des charges pour les locataires.
- ✓ **L'augmentation de productions neuves** en passant de 15 à 40 productions neuves par an
- ✓ **L'augmentation du rythme des démolitions**
- ✓ **L'adaptation du parc aux parcours résidentiels des locataires**

Le diagnostic du patrimoine est réalisé à l'appui d'une note technique et d'une note d'attractivité pour chaque résidence. La classification du patrimoine au regard de ces deux notes est présentée plus haut dans la partie détaillant l'état du service rendu.

Ces notes font ressortir des besoins d'entretien très contrastés. En effet, elles ont été calculées mathématiquement en fonction des montants renseignés sur le plan technique. Le classement de chaque résidence conduit à un scénario de travaux. Plusieurs niveaux d'action sont affectés aux résidences en fonction des deux notes :

| Note technique | Note d'attractivité | Action                  | Moyens annuels alloués par logement |
|----------------|---------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| > 3.5          | > 4                 | Entretien courant       | 3 800 €                             |
| > 3.5          | 3 < 4               | Gros entretien          | 11 000 €                            |
| 3 < 3.5        | 3 < 5               | Changement de composant | 15 000 €                            |
| 2.5 < 3        | 3 < 5               | Réhabilitation légère   | 25 000 €                            |
| 2 < 2.5        | 3 < 5               | Réhabilitation lourde   | 40 000 €                            |
| 2.5 < 3        | 2 < 3               | Désengagement           | Démolitions ou ventes               |
| 1 < 2.5        | 2.5 < 3             |                         |                                     |
| < 2.5          | 1 < 2.5             | Démolition              | 15 000 €                            |
| < 2            | > 3                 | Arbitrage               | Dans le cadre des actions définies  |

### II.1.2. Les interventions sur le parc existant

#### Les grands axes de la politique patrimoniale

Dans son PSP, Corrèze Habitat ambitionne trois grands axes d'interventions sur son parc existant autour de la réhabilitation du parc, de l'augmentation des démolitions, et sur l'adaptation du parc aux parcours résidentiels.

#### Réhabilitation :

La santé actuelle du bâti ne répond pas aux exigences de Corrèze Habitat, Corrèze Habitat souffre d'un retard structurel de maintenance de son parc immobilier. Ainsi, en termes de performances énergétiques, seulement 43 % des logements de Corrèze Habitat sont classés en A, B, C ou D, contre 82 % en moyenne pour les OPH de France (hors Ile-de-France).

La réhabilitation du parc est un enjeu de taille pour réduire le taux de vacance. Il y a 3 ans, Corrèze Habitat s'est retrouvé avec plus de 20% du parc vacant. Il a donc fallu accentuer la politique de gros entretien pour arriver à un taux de vacance de 13% aujourd'hui

C'est pourquoi un effort financier important a été effectué à partir de 2017, au risque de dégrader encore plus les résultats économiques et financiers de l'entreprise.

A partir de 2017, l'office a dépensé, en moyenne, 4 M€ /an en maintenance d'exploitation, alors que de 2010 à 2016 ces dépenses avaient été limitées, en moyenne, à 2 M€ /an.

A noter que le projet de création de SAC avec DOMOFrance et COPROD va apporter des fonds en Titres Participatifs utilisables comme des fonds propres pour financer les projets de constructions neuves et de réhabilitations.

L'objectif est d'arriver d'ici 10 ans à un taux de 3,5-4% de vacance en intensifiant la réhabilitation et la démolition d'une partie de ce parc.

Plusieurs types d'intervention sont prévus pour chaque résidence selon les notes techniques et d'attractivité :

- **L'entretien courant** consiste en des petits travaux qui assurent le bon fonctionnement des équipements des logements. C'est aussi la remise en état d'un logement à la suite à d'un état des lieux. Corrèze Habitat se fixe l'objectif de rédiger avant la fin de l'année 2021 une nouvelle procédure pour la remise en état des logements, pour une application à partir de 2022.
- **Le gros entretien** est défini dans un programme annuel ou même un Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) comportant des travaux d'entretien de façade, réfection des parties communes d'une résidence, couverture, zinguerie ... Il s'agit d'une intervention technique lourde, mais sans amélioration de la performance de l'équipement concerné.
- **Les campagnes de changement de composants** consistent au remplacement d'un ou plusieurs composants sur une résidence du fait de leur obsolescence, de leur non-conformité aux normes... Il s'agit d'une intervention technique améliorant l'équipement remplacé. C'est une opération d'investissement.
- Les **travaux de réhabilitation** font partie de programmes annuels pour adapter notamment le patrimoine aux exigences de confort et répondre à l'évolution des normes actuelles. Chaque année, selon le PSP, les travaux de réhabilitations sont réalisés. La **réhabilitation légère** concerne les résidences où l'on remplace plus de deux composants. La **réhabilitation lourde** concerne les résidences où l'on intervient de façon globale sur le bâtiment avec intervention sur l'ensemble des composants.
- La **stratégie de désengagement** (ou désinvestissement) a pour objectif de se départir de certaines résidences en manque d'attractivité : **démolition** ou **vente**.

Sur la durée du PSP, les actions planifiées sur l'ensemble du parc de logements familiaux de Corrèze Habitat sont :

| Action                   | Nombre de logements | Nombre de résidences | Montant total de l'intervention Logements |
|--------------------------|---------------------|----------------------|---|
| Entretien courant        | 948                 | 152                  | 3 602 400 €                               |
| Gros entretien           | 520                 | 84                   | 5 720 000 €                               |
| Changement de composants | 600                 | 43                   | 9 000 000 €                               |
| Réhabilitation légère    | 1 003               | 78                   | 25 080 000 €                              |
| Réhabilitation lourde    | 692                 | 41                   | 27 677 200 €                              |
| Vente                    | 141                 | 53                   | /   |
| Démolition               | 293                 | 18                   | 4 395 000 €                               |
| <b>TOTAL</b>             | <b>4197*</b>        | <b>474</b>           | <b>75 474 600.00 €</b>                    |

Source : Actualisation PSP novembre 2021



### Entretien courant sur la Résidence Roussolles à Tulle, de 2017 à 2020

En matière de réhabilitation, plusieurs projets d'envergure sont planifiés pour les prochaines années. Par exemple, un projet de remplacement de chaufferies collectives est en cours, à l'appui d'un accord cadre EDF et en partenariat avec Engie solution. Dans un objectif d'économie d'énergie, le remplacement des convecteurs sur 3 ans en partenariat avec le prestataire d'économie d'énergie Eco Energies. Les campagnes de remplacements de robinetterie thermo statique concernent environ 200 logements par an. Enfin, des répartiteurs de frais de chauffage font l'objet d'un marché pour les deux prochaines années avec l'objectif de les changer sur l'ensemble du parc d'ici deux ou trois ans.

### **Démolitions**

Un nombre important de logements ne correspondent plus aux attentes de la clientèle (ex : logements collectifs en campagne...) et/ou se situent dans des zones géographiques ayant connu un déclin économique et démographique. Cette réalité est plus particulièrement ressentie en Haute-Corrèze. La déconstruction concerne également un nombre significatif de foyers devenus à présent inutilisés car ne répondant plus à aucun besoin (ex : foyer de jeunes travailleurs).

Un des grands enjeux de la stratégie patrimoniale de Corrèze Habitat est donc d'accélérer le rythme des démolitions pour renouveler une partie du parc. Il faut maintenir le rythme de démolition pour réduire la vacance structurelle. Actuellement, les projets de démolition concernent 7% des logements, soit 293 logements sur 18 résidences (source : actualisation PSP novembre 2021). Corrèze Habitat vise un rythme de démolition entre 30 et 50 logements par an.

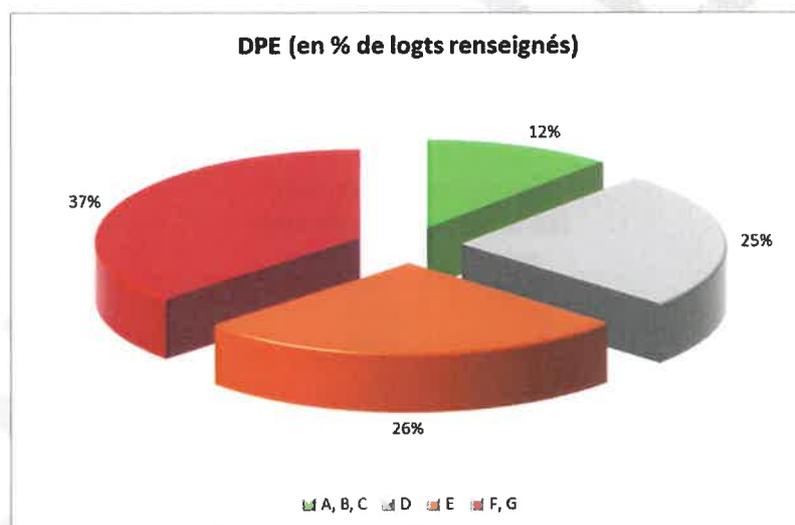
Corrèze Habitat bénéficie de deux formes de soutien financier pour ses opérations de démolition : d'une part l'AMI d'Action Logement sur la démolition de logements sociaux en zone détendue ; d'autre part l'Etat subventionne une partie des démolitions dans le cadre d'une Convention avec l'organisme.

A l'issue des démolitions, les terrains sont soit cédés aux collectivités, soit vendus. Corrèze Habitat ne prévoit pas d'opération de démolition-reconstruction, à l'exception de certaines opérations ponctuelles et réservées à des projets de logements individuels ou des produits adaptés. Cette stratégie de non-reconstruction suite à des projets de démolition s'explique par la volonté de Corrèze Habitat de faire diminuer la vacance de son parc. Comme détaillé plus haut, le fort taux de vacance de l'office est largement dû à une vacance volontaire sur du patrimoine en attente soit de démolition, soit de réhabilitation très lourde.

Pour le traitement de l'amiante, la réhabilitation se fait systématiquement en site occupé. Si la dépose de l'amiante nécessite un confinement strict, une opération de recouvrement est réalisée.

### Politique énergétique

Corrèze Habitat se fixe l'objectif de répondre aux normes réglementaires en matière de politique énergétique. Actuellement, 37% de son parc détient une étiquette énergétique F ou G, la moitié des logements sont concernés par une étiquette D ou E (51%), et 12% des logements ont une étiquette A, B ou C.



Source : PSP 2021 de Corrèze Habitat

Corrèze Habitat est mobilisé pour mettre en œuvre une politique énergétique ambitieuse dans les années à venir afin d'améliorer l'ensemble des étiquettes énergétiques de son parc.

L'ensemble du parc a été rénové (95%) avec des contrats d'énergie à 0 euros. Deux types de réhabilitations sont menées en la matière :

- **Des réhabilitations légères** qui visent un objectif de confort thermique avant tout puisque l'étiquette énergétique est très peu affectée sur ces opérations. Les réhabilitations légères concernent 1/3 des réhabilitations thermiques.

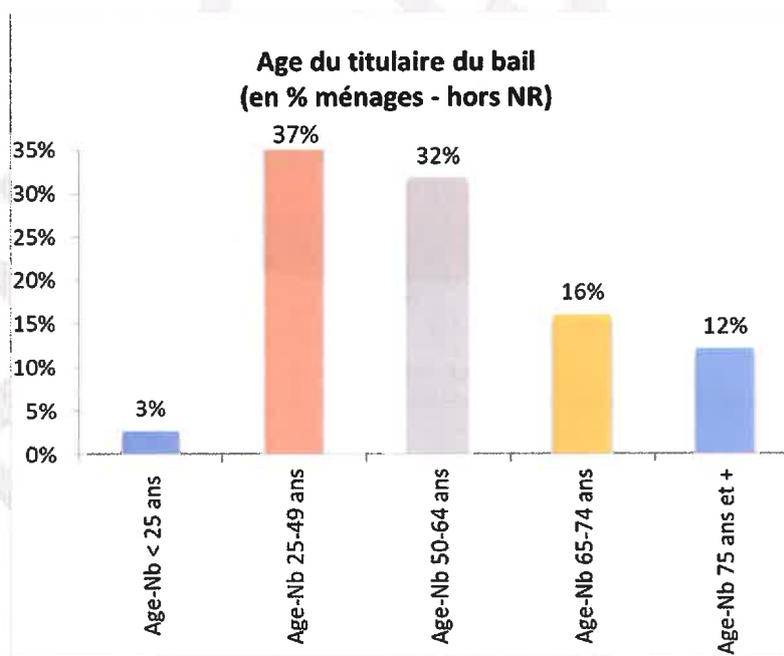
- **Des réhabilitations lourdes** qui visent quant à elles à faire progresser l'étiquette énergétique des logements. Ces opérations touchent à l'enveloppe du logement, au chauffage ou encore au système de ventilation. 2/3 des réhabilitations thermiques sur le parc de Corrèze Habitat sont des réhabilitations lourdes. Une grande partie du patrimoine pâtit d'un retard technique que ça soit sur l'isolation, les menuiseries extérieures, le chauffage ou la ventilation. Par exemple, les projets d'isolation thermique par l'extérieur sont planifiés à hauteur de 40 logements par an.

Une étude préalable aux travaux est toujours réalisée pour évaluer la pertinence de la réhabilitation au vu du secteur géographique (tendu ou détendu).

Ponctuellement Corrèze Habitat est amené à s'engager sur des projets à forts enjeux environnementaux selon les demandes des communes, en intégrant des matériaux biosourcés par exemple.

### Adaptation du parc aux parcours résidentiels des locataires

Les travaux d'adaptation des logements au fil des parcours résidentiels des locataires est un enjeu important pour Corrèze Habitat. En effet, près du tiers des locataires ont plus de 65 ans soit 28%, dont 12% ont plus de 75 ans.



Source : PSP 2021 de Corrèze Habitat

Corrèze Habitat souhaite s'engager dans une stratégie d'adaptation des logements en faveur des publics en perte d'autonomie, dans le but de maintenir ces publics le plus longtemps dans leur logement. Depuis 10 ans l'organisme développe un produit adapté aux personnes en perte d'autonomie, souvent à la demande des communes. Il s'agit d'un produit basé sur

du locatif classique logement social mais adapté aux personnes en perte d'autonomie (personnes âgées, personnes en situation de handicap).

Le logement est classé comme un logement « tout public », mais sa particularité réside dans le fait qu'il est confié à des gestionnaires sociaux de la MSA ou du CCAS. Les caractéristiques du logement en font un logement adapté aux personnes en perte d'autonomie : de petite taille (T2 ou T3), des maisons de plein-pied, proche des commodités, en centre-bourg...

Corrèze Habitat réhabilite aussi des logements pour les adapter aux besoins des personnes en perte d'autonomie. L'adaptation des logements pour les publics vieillissants consiste notamment en le remplacement des baignoires par des douches. Pour les publics en situation de handicap, les travaux d'adaptation des logements comprennent par exemple l'installation d'une rampe d'accès. Aujourd'hui, les demandes d'adaptation des logements sont opérées par Corrèze Habitat mais le traitement de ces demandes ne sont pas insérées dans un cadre d'action strict et formalisé. Avec une population vieillissante sur le Département, l'office souhaite se doter d'une vision plus prospective afin d'anticiper les interventions sur les logements.

Actuellement, dans le cadre d'un projet de réhabilitation d'envergure sur une tour à Tulle, Corrèze Habitat insère également dans les travaux un aspect en matière d'accessibilité handicapée. Ce projet de réhabilitation lourde concerne une tour en entrée de ville à Tulle, comprenant 50 logements, et répond à trois enjeux :

- Premièrement, un **enjeu thermique** : une réhabilitation thermique d'envergure concerne l'ensemble des logements.
- Deuxièmement, un **enjeu urbain** : situé en entrée de ville dans un quartier en pleine mutation entre le campus universitaire et le quartier de la gare, ce quartier est devenu très attractif à Tulle.
- Troisièmement, un **enjeu d'accessibilité** : le parvi de la résidence est situé à 1,5m par rapport à la chaussée et ne comporte que des escaliers pour y monter. L'adaptation d'un des deux ascenseurs aux personnes en perte d'autonomie et l'installation d'une rampe d'accès garantiront l'accessibilité de cette tour résidentielle à tous les publics.

Corrèze Habitat investit 65 000€/logement pour ce projet de réhabilitation lourde. Le permis de construire sera déposé à l'été 2021 pour un démarrage des travaux prévu au premier semestre 2022.



### **Réhabilitation de 50 logements et de l'antenne de proximité à Tulle**

L'organisme mène également d'autres opérations pour aménager des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR). Avec une forte proportion de locataires vieillissants, Corrèze Habitat est fortement sollicité et se mobilise pour garantir la sécurité de ses logements. Les travaux d'aménagement sont divers comme :

- l'aménagement de salles de bain. Ces opérations sont dénombrées à hauteur de vingt par an, et sont effectuées à la demande des locataires.
- la sécurisation des immeubles avec le remplacement des portes d'entrée d'immeuble et la sécurisation avec codes d'accès. Corrèze Habitat compte une dizaine d'opération par an.

#### ***II.1.3. Le plan de vente aux occupants***

Pour rappel, le plan de mise en vente présenté ici vaut autorisation globale de vente. La signature de la CUS par le Préfet vaut autorisation de vendre pour la durée de la convention.

La procédure d'autorisation préfectorale est toujours maintenue pour les logements non visés dans la CUS.

### Politique générale de vente aux occupants

Dans les prochaines années, Corrèze Habitat souhaite augmenter le nombre de ventes en se fixant un objectif de vente à hauteur de d'environ 25 logements par an.

Concernant les marchés locatifs locaux, Corrèze Habitat, 1er bailleur du département, intervient sur un territoire rural très détendu, à l'exception de l'agglomération de Brive-la-Gaillarde et de quelques zones géographiques relativement attractives (axes A20 et A 89). Ce territoire se caractérise donc par une faiblesse de la demande et un délai moyen d'attente d'un logement locatif social très court (moins de 6 mois). Par contre, la commercialisation de la plupart des logements nécessite en moyenne jusqu'à 10 rendez-vous commerciaux pour réussir à faire une relocation (en dehors de l'agglomération de Brive).

En conséquence, Corrèze Habitat s'est organisée, depuis 2015 et plus particulièrement à partir de la fin 2018, pour intensifier ses actions de commercialisation. Pour appuyer cette ambition de vente, l'organisme a notamment engagé un 2ème collaborateur pour la vente. Et les efforts ont payés, puisque la vacance technico-commerciale est passée de 12,78 %, fin 2018, à 6,81% au 31/12/2020. Et les efforts se poursuivant malgré la pandémie, le taux est tombé à 4,56% en octobre 2021.

L'ambition est de favoriser l'accession sociale des locataires en place ainsi que de vendre des logements vacants. Cette stratégie de vente vise également à favoriser l'accès à la propriété pour des ménages modestes. De même, une partie des constructions neuves pourrait se faire, dès le montage financier de l'opération, via le prêt d'accession sociale à la propriété (PSLA).

L'organisme a deux stratégies de vente parallèles selon si le logement est occupé ou vacant.

Pour les logements occupés, Corrèze Habitat offre la possibilité à ses locataires de devenir propriétaires de leur logement, en respectant les conditions posées par la loi :

- le pavillon qu'ils occupent doit avoir plus de 10 ans.
- le Maire de la Commune doit donner son accord sur la vente pour les communes SRU déficitaires, ou être consulté sur les autres communes

L'organisme répond aux sollicitations des locataires de maisons individuelles. Pour des appartements, Corrèze Habitat n'envisage pas de vente afin de ne pas créer de copropriétés. Sur les logements individuels, les demandes sont étudiées et acceptées si les locataires sont solvables. L'organisme engage alors une campagne de vente proactive auprès des locataires avoisinants en utilisant l'exemple du bien vendu dans un quartier comme argument auprès des autres locataires.

Pour logements vacants, Corrèze Habitat est davantage proactif en proposant les biens sur des sites de vente immobilière comme Le Bon Coin ou d'autres agences immobilières privées. Comme pour les logements occupés, l'organisme démarché les maisons attenantes au bien en vente afin d'essayer de les vendre aux éventuels occupants. L'organisme réalise également des ventes sur l'intégralité d'une résidence (par exemple les anciennes gendarmeries).

A ce jour, Corrèze Habitat gère quelques copropriétés sur la ville de Tulle (7 résidences concernées représentant une vingtaine de logements) et agit en tant que syndic.

Le plan de vente prévoit des cessions sur la commune d'Allasac, commune qui est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Conformément aux dispositions du texte de loi, pour toute vente sur une commune concernée par le dispositif SRU :

- Au moins 50% du produit de la vente sera affecté :
  - Au financement de programmes nouveaux de logements sociaux
  - Ou d'acquisitions de logements pour leur conventionnement
  - Ou à défaut, pour des travaux de rénovation de logements sociaux
- Des investissements seront réalisés :
  - Sur le territoire de la commune concernée par la vente
  - Ou après accord de la commune concernée et du préfet de département, sur l'EPCI / EPT de rattachement de la commune
  - Ou sur le département
  - Par l'organisme qui vend le patrimoine
  - Ou par un organisme appartenant au même groupe de logement social
- Annuellement, l'organisme transmet au Préfet
  - Les ventes réalisées par commune concernée
  - Le produit des ventes
  - Le montant des sommes réinvesties

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la vente en bloc ni aux ventes effectuées par des sociétés de vente Hlm.

Par ailleurs, en termes de poids des intérêts et des emprunts sur l'exploitation et sur les comptes de l'office et de capacité à rembourser les titres participatifs, la stratégie vise à dégager chaque année un autofinancement via l'exploitation et les ventes.

#### **II.1.4. Le développement de l'offre neuve**

##### **L'offre locative sociale**

En termes de développement, **l'objectif est de construire 40 logements par an à l'échelle du parc de Corrèze Habitat, un chiffre en hausse par rapport aux objectifs de la période précédente** fixés à 20 logements par an.

En matière de financement, les deux tiers de la production sont envisagés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), le tiers restant en, Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

Dans le cadre de la projection financière de VISIAL, le plan de financement type d'un logement neuf comprend :

- un coût d'objectif de 125 000 euros par logement,
- un loyer pratiqué au plafond de la convention,
- un financement intégrant 15% de fonds propres.

Pour l'offre neuve, Corrèze Habitat privilégie des partenariats ponctuels avec les collectivités locales dans sa recherche de foncier. Cette stratégie a pour but de garantir des loyers équilibrés et accessibles. La localisation de ces logements sur le territoire départemental, pour les opérations non identifiées, devra faire la synthèse :

- des objectifs de production sur les communes à pénalités SRU,
- de la participation de Corrèze Habitat à l'aménagement du territoire à travers des programmes « cœur de ville », « petites villes de demain »,
- de la nécessaire recherche d'attractivité commerciale du parc.
- de la tension locative sur le territoire
- des VRD aux coûts attractifs fournis par les communes
- de l'accord de DOMOFRANCE sur ces opérations de développement, dans le cadre de la nouvelle SAC.

Voici quelques exemples de territoires visés par l'organisme sur les zones SRU du bassin briviste où le développement d'une offre neuve est nécessaire :

- un projet d'acquisition de réserve foncière en territoire SRU est planifié à Malemort-sur-Corrèze à la demande d'un maire proactif en matière de logement social.
- à Objat, le maire a sollicité Corrèze Habitat pour un projet d'acquisition-amélioration en centre-bourg.
- la ville d'Ussac, fortement déficitaire en logement social, fait également partie des territoires visés par Corrèze Habitat.

La VEFA ne fait pas partie de la politique traditionnelle de Corrèze Habitat mais dans le cadre de la SAC, DOMOFRANCE est demandeuse de ce format de vente. Les VEFA sont donc amenées à augmenter ces prochaines années.

### L'offre d'hébergement, les résidences spécifiques

Outre les logements familiaux, Corrèze Habitat est propriétaire de gendarmeries ainsi que de nombreux foyers, et notamment des EHPAD,

#### **Gendarmeries**

Corrèze Habitat est propriétaire de presque toutes les gendarmeries du Département, soit 12 gendarmeries au total.

| N°           | Nom         | Nombre de Lgts | Commune           |
|--------------|-------------|----------------|-------------------|
| 0079         | Gendarmerie | 8              | Bort les Orgues   |
| 0116         | Gendarmerie | 6              | Meymac            |
| 0114         | Gendarmerie | 5              | Lapleau           |
| 0115         | Gendarmerie | 5              | Saint Privat      |
| 0104         | Gendarmerie | 6              | Beaulieu/Dordogne |
| 0092         | Gendarmerie | 6              | Meysac            |
| 0504         | Gendarmerie | 5              | Vigeois           |
| 0513         | Gendarmerie | 7              | Allasac           |
| 0506         | Gendarmerie | 9              | Lubersac          |
| 0507         | Gendarmerie | 6              | Beynat            |
| 0511         | Gendarmerie | 6              | Juillac           |
| 0578         | Gendarmerie | 6              | Objat             |
| <b>TOTAL</b> |             | <b>75</b>      |                   |

Source : PSP 2021 de Corrèze Habitat – actualisation novembre 2021

Les gendarmeries sont constituées de 46 logements individuels (61%) et de 29 logements collectifs (39%).

Voici une typologie des gendarmeries

- T6 : 2 logements (3%)
- T5 : 27 logements (36%)
- T4 : 32 logements (42%)
- T3 : 10 logements (13%)
- T2 : 2 logements (3%)
- T1 : 2 logements (3%)

Les gendarmeries se décomposent en :

- Gendarmeries de « première génération », mises en service 1979-1980
- Gendarmeries de « deuxième génération », construites entre 2010 et 2012
- Les anciennes gendarmeries acquises auprès du Conseil Départemental par acte notarié du 27 juin 2011

L'enjeu pour Corrèze Habitat est donc, en cas de fermetures de ces brigades, de réussir leur requalification et leur remise sur le marché. Cette requalification est rendue difficile par les caractéristiques même du bâti. Les logements, parfois collectifs, sont souvent grands, les espaces bureaux doivent être transformés pour d'autres usages, les gendarmeries anciennes sont souvent sur des territoires peu attractifs et où la demande de logement social est insuffisante pour envisager des requalifications.

A noter également que certaines gendarmeries sont détenues par Corrèze Habitat en copropriété avec le Conseil Département, où le Conseil Départemental est propriétaire des Bureaux alors que Corrèze Habitat est propriétaire des logements de fonction.

Actuellement, 2 projets d'extension de gendarmeries et 2 nouveaux projets sont en cours.

## Foyers

Corrèze Habitat gère également plusieurs types de foyers : établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendante (EHPAD), foyers de personnes âgées (FPA), foyer de jeunes travailleurs (FJT) et résidences étudiantes. Des projets alternatifs aux « maisons de retraite » sont également gérés par l'organisme : des résidences autonomie où les publics sont accompagnés au vieillissement. Au total, Corrèze Habitat gère 29 foyers soit 475 équivalents logements.

| Numéro de Résidence | Noms de la résidence              | Nombre d'équivalent logement | Commune                |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------|
| 0014                | CHAMBERET F.P.A.                  | 29                           | CHAMBERET              |
| 0091                | CHAMBERET AGR. FPA                |                              |                        |
| 0195                | CHAMBERET EXT. F.P.A              |                              |                        |
| 0405                | MAIS RET CHAMBERET 6+ACC          |                              |                        |
| 0019                | USSEL F.P.A. F.J.T.               | 42                           | USSEL                  |
| 0019                | USSEL F.P.A. F.J.T.               |                              |                        |
| 0019                | USSEL F.P.A. F.J.T.               |                              |                        |
| 0049                | USSEL AGR. F.J.T.                 |                              |                        |
| 0020                | BORT LES ORGUES FPA               | 30                           | BORT LES ORGUES        |
| 0040                | ARGENTAT F.P.A.                   | 21                           | ARGENTAT               |
| 0043                | BORT LES ORGUES FJT               | 19                           | BORT LES ORGUES        |
| 0048                | POMPADOUR F.P.S.                  | 17                           | ARNAC POMPADOUR        |
| 0063                | UZERCHE F.P.A.                    | 24                           | UZERCHE                |
| 0112                | LE LONZAC F.P.A.                  | 15                           | LE LONZAC              |
| 0154                | LE LONZAC FPA EXT+ME              |                              |                        |
| 0493                | LE LONZAC EXT. EHPAD              |                              |                        |
| 0125                | MARCILLAC F.P.A.                  | 16                           | MARCILLAC LA CROISILLE |
| 0215                | MEYMAC FOYER                      | 95                           | MEYMAC                 |
| 0299                | LYCEE AGRICOLE                    | 14                           | VOUTEZAC               |
| 0300                | LYCEE AGRICOLE                    | 16                           |                        |
| 0301                | LYCEE AGRICOLE                    | 16                           |                        |
| 0426                | MAIS COMMUN EYGURANDE de 10 logts | 10                           | EYGURANDE              |
| 0469                | MOUSTIERS VENTADOUR 42 CH         | 28                           | MOUSTIER VENTADOUR     |
| 0545                | EYGURANDE                         | 5                            | EYGURANDE              |
| 0589                | RESIDENCE SOCIALE                 |                              | OBJAT                  |
| 1037                | FOYER ADAPEIC                     | 0                            | TULLE                  |
| 1044                | FOYER DU FOURNIVOULET             | 12                           | TULLE                  |
| 1045                | RESIDENCE DE SOUILHAC             | 37                           | TULLE                  |

Source : PSP 2021 Corrèze Habitat – actualisation novembre 2021

Les nouveaux projets de foyer ou les extensions de foyers existants sont réalisés à la demande des communes et des directeurs d'établissements. Actuellement, les **résidences étudiantes** font l'objet d'un projet de rénovation de l'ensemble des salles de bain et parties communes.

Concernant les **foyers de jeunes travailleurs**, certains équipements ne sont plus pertinents au vu du territoire d'implantation et des capacités d'accueil trop importantes par rapport à la demande. Aussi, un foyer est aujourd'hui fermé et un autre est à démolir.

En revanche, les **foyers de personnes âgées** sont nécessaires sur le département. En effet, la Corrèze est le 3<sup>ème</sup> département le plus âgé de Nouvelle-Aquitaine après la Creuse et la Dordogne. Un tiers des Corrèziens ont plus de 60 ans et près de 1/7 a plus de 75 ans. La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement est entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

Elle replace cet enjeu démographique au cœur des politiques publiques, son objectif premier est de permettre ce vieillissement dans les meilleures conditions possibles, pour les personnes concernées et leur entourage. C'est pourquoi il est nécessaire pour Corrèze Habitat d'intégrer cette dimension dans la politique de développement et de renouvellement du parc. Des travaux d'installation de système de climatisation dans ces foyers pour personnes âgées sont menés régulièrement, notamment en prévention des canicules.

Corrèze habitat développe également d'autres types de produits en fonction des projets portés à sa connaissance et de leur viabilité. Actuellement, l'organisme travaille sur :

- un projet de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) pour l'accompagnement de femmes battues en partenariat avec l'association Le Roc
- la réhabilitation d'un ancien EHPAD afin de le transformer en maison d'assistantes maternelles
- un projet de centre culturel
- un projet de centre d'hébergement et de réinsertion à destination de personnes à problèmes psychiques. Ce projet est réalisé en partenariat avec la MSA Services Limousin et le Centre Hospitalier
- un nouveau projet de résidence sociale sur la commune de Marsac

## II.2. La politique de l'organisme en matière de qualité du service rendu aux locataires

### II.2.1. Les enquêtes de satisfaction

#### L'offre d'hébergement, les résidences spécifiques

Depuis l'engagement pris au congrès de Lille en 2003, les organismes ont mis en place une politique de mesure de la qualité perçue, autour d'une enquête de satisfaction menée auprès des locataires. Pour mettre en œuvre ces enquêtes de satisfaction, Corrèze Habitat s'est réuni aux côtés de 6 autres organismes au sein de l'association territoriale AROLIM-URHlm. Cette association représente les organismes d'habitat social volontaires exerçant leur activité en locatif ou en accession à la propriété dans les départements de la Corrèze, de la Creuse et de la Haute-Vienne (soit représentant plus de 80 % du patrimoine territorial).

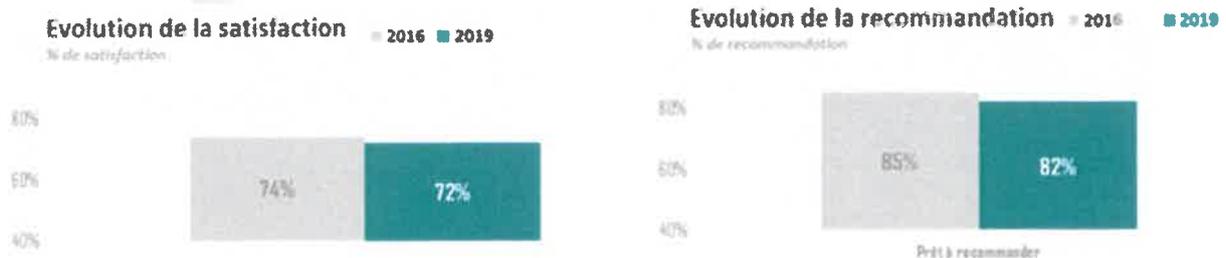
Dans le cadre du projet d'entreprise « Corrèze Habitat 2020 », il a été décidé d'augmenter la fréquence des enquêtes de satisfaction, notamment pour mesurer les impacts des décisions organisationnelles dans le cadre de la relation clients.

Corrèze Habitat réalise ainsi une enquête de satisfaction auprès de ses locataires tous les trois ans, la dernière enquête ayant eu lieu en septembre 2019. Les résultats de Corrèze Habitat sont exprimés par rapport aux résultats de l'ensemble des organismes de l'AROLIM-URHlm et par rapport à un standard sur un échantillon de 1008 locataires, dépassant l'objectif initialement à 1000 locataires.

| Bailleur        | Objectif | Réalisé |
|-----------------|----------|---------|
| CORREZE HABITAT | 1000     | 1008    |
| AROLIM          | 6455     | 6375    |

Les entretiens ont été réalisés par téléphone par un prestataire à partir d'un échantillon aléatoire mais représentatif de la diversité des locataires.

La satisfaction globale et le taux de recommandation sont légèrement en baisse par rapport à la dernière enquête, bien que restant à des valeurs élevées :



Source : Audit Market

La satisfaction sur l'ensemble des services rendus par Corrèze Habitat enregistre quant à elle une baisse plus significative, passant de 78% à 73% :



Pour les trois indicateurs globaux, ce sont **les locataires de l'antenne de TULLE qui sont les plus satisfaits**. Ceux de BRIVE sont les plus insatisfaits à l'égard des services rendus, et ceux de USSEL présentent le taux de recommandation le plus faible.

Globalement, **les locataires les plus insatisfaits sont les moins de 40 ans**, alors que les locataires les plus récents (moins de 3 ans d'ancienneté) se distinguent par leur appréciation générale plus positive. **Les habitants en collectif ont un niveau de satisfaction plus élevé**, notamment à l'égard des services rendus, des visites, des conditions d'entrée et du fonctionnement des équipements de leur logement.

Plusieurs atouts ressortent de cette enquête :

- ✓ **Le logement** satisfait plus de 8 locataires sur 10, que ça soit au regard du coût, des conditions d'entrée dans le logement ou du fonctionnement des équipements. Ce résultat est néanmoins en légère baisse et est inférieur aux données régionales.

Q35. Pour conclure sur  votre logement, vous en êtes globalement :



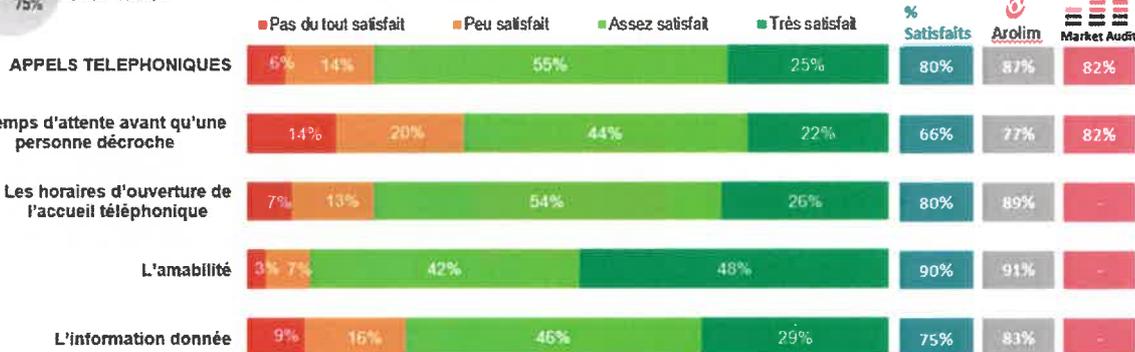
Evolution de la satisfaction 2016 2019  
 % de satisfaction



Source : Market Audit 2019

✓ **La relation client**, majoritairement opérée par téléphone, satisfait également les locataires (score > 80%) :

Q5. Concernant vos  appels téléphoniques, pouvez-vous me donner votre avis sur ...



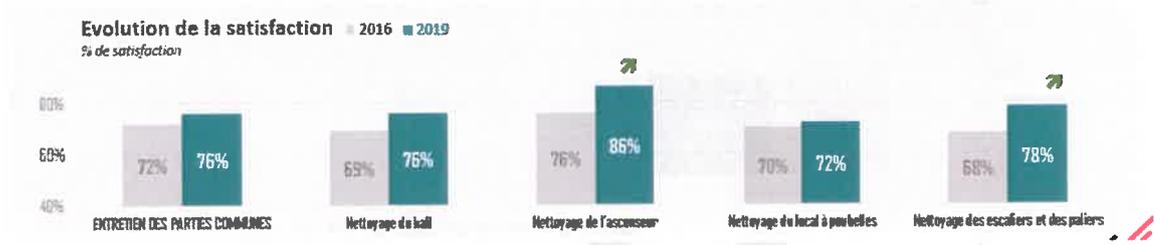
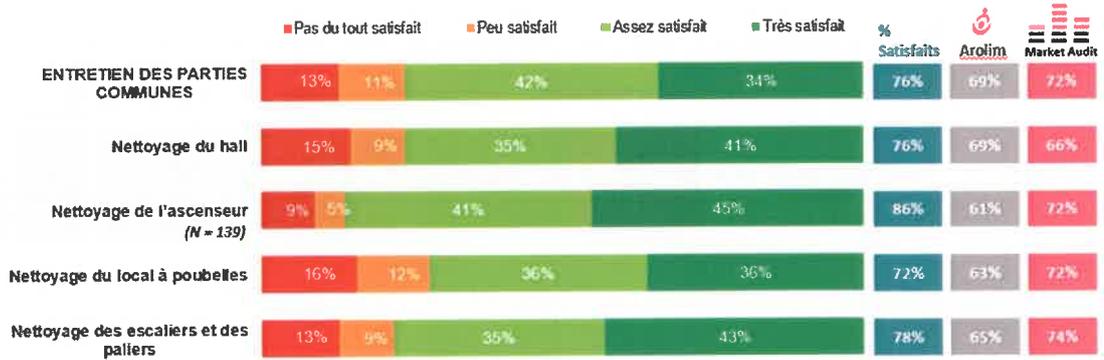
Evolution de la satisfaction 2016 2019  
 % de satisfaction



Source : Market Audit 2019

✓ Les locataires sont davantage satisfaits qu'en 2016 de  **l'entretien des parties communes**. Les scores sont supérieurs aux résultats régionaux et au benchmark de Market Audit :

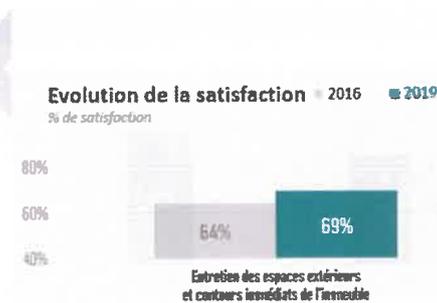
Q26. Concernant l'entretien des parties communes, pouvez-vous me donner votre avis sur...



Source : Market Audit 2019

Afin d'engager un plan d'action ambitieux, plusieurs axes d'effort sont identifiés comme prioritaires :

- ✓ Le résultat obtenu pour **l'entretien des espaces extérieurs et abords** est en hausse de 5 points et cette progression doit être poursuivie à l'avenir :



Source : Market Audit 2019

- ✓ La qualité de vie dans le quartier reste stable mais inférieure au benchmark de Market Audit :



Source : Market Audit 2019

✓ Traitement des demandes non-techniques ne satisfait que la moitié des locataires :



Source : Market Audit 2019

A l'appui de cette enquête, un plan d'action a été élaboré à échéance 2020 afin d'améliorer la qualité des services rendus aux locataires :

- Pour améliorer le traitement des demandes non techniques, une réflexion doit être portée sur l'organisation et les moyens de l'accueil téléphonique.
- Le développement de nouveaux services via le site internet permettra de compléter la qualité de l'offre de service
- Un nouveau processus doit être mis en œuvre pour le traitement des demandes d'interventions techniques et non techniques
- Enfin, une amélioration de l'information communiquée aux clients viendra en support des autres actions.

## **II.2.2. Principaux enseignements des autres enquêtes conduites**

### **L'enquête sur locataires entrants**

Un questionnaire est systématiquement remis aux nouveaux entrants lors de l'état des lieux et couvre plusieurs thématiques :

- La qualité de l'information et de la communication de Corrèze Habitat auprès des futurs locataires
- La visite du logement
- L'information sur les aspects techniques du logement
- L'état des parties du logement à l'entrée dans les lieux
- La satisfaction globale

Les résultats de cette enquête vont être prochainement analysés.

### **Enquêtes de satisfaction à la suite de réclamations**

A partir de septembre 2021 seront mis en place des enquêtes téléphoniques réalisés auprès des locataires à la suite de réclamations.

## **II.2.3. La démarche qualité de l'organisme**

L'office s'est doté d'un document de référence, son projet d'entreprise « Corrèze Habitat 2020 », pour définir sa stratégie globale et notamment celle liée à l'amélioration de la qualité du service rendu aux clients.

Dans ce cadre, l'office a d'ores et déjà :

- ✓ Modifier le fonctionnement de sa commission d'attribution des logements afin de répondre plus rapidement aux demandes
- ✓ Modifier l'organisation des antennes de proximité (nouveaux métiers, nouvelles compétences, nouveaux périmètres géographiques)
- ✓ Développer de nouveaux contrats d'entretien

Ce projet d'entreprise 2015-2020 a été axé sur le développement d'une culture client en améliorant notamment les processus de commercialisation. Une harmonisation des pratiques commerciales des trois antennes a permis de lutter contre la vacance du parc de Corrèze Habitat. Les services de Corrèze Habitat ont défini de nouvelles méthodes de travail fondées sur une relation client affirmée et une approche processus permettant d'atteindre cet objectif. Ces travaux ont été pilotés en interne en mobilisant un grand nombre de collaborateurs.

Dans une recherche d'amélioration de la qualité de service rendu, le traitement des demandes d'intervention a fortement progressé ces dernières années. En 2018, les chargés d'accueil et de gestion ont été missionnés sur le traitement de toutes les demandes

d'intervention techniques des clients alors. En outre la mise en place d'un circuit d'appels entrants et d'un module informatique de gestion de réclamations en janvier 2018 a permis de mieux gérer l'ensemble des demandes clients.

L'engagement de cette démarche a abouti à la mise en œuvre en œuvre d'un certain nombre d'actions.

Les services de l'office ont construit une politique **d'amélioration de la qualité du service** fondée sur une démarche processus, donnant une part importante à la transversalité.

Ainsi, différents processus ont été ou vont être élaborés dans cette démarche :

- La démarche de commercialisation et de prospection
- Le processus d'attribution
- L'entrée du client
- Le traitement des demandes d'intervention, techniques, sociales et administratives
- La sortie du client
- La remise en état du logement
- ...

La définition et la mise en œuvre des processus ont et auront un impact fort sur les méthodes de travail au quotidien.

### Une charte d'engagement client

Corrèze Habitat a fait le choix de ne pas s'engager dans le cadre d'une certification au vu de sa taille et de ses moyens de mettre en œuvre des audits assez réguliers. En revanche, à l'issue du processus d'évolution de son organisation, Corrèze Habitat a également prévu de mettre en place une « **Charte d'engagements clients** ».

En 2016, des premiers processus ont été mis en place, notamment dans l'harmonisation des pratiques de travail en interne. A ce jour, les engagements de service sont déjà mis en place et sont prêts à être intégrés dans une charte qualité : les processus de gestion de contentieux, de traitement des demandes d'intervention techniques et non techniques, le traitement des troubles de voisinage...

Un dernier chantier attend l'organisme avant de pouvoir entériner officiellement une « Charte d'engagements clients » : s'assurer de la capacité de Corrèze Habitat à respecter ces engagements 365 jours par an. Le respect d'une telle charte dépend en effet de plusieurs variables :

- Assurer une gestion de la relation client en interne en continu
- Assurer des services irréprochables de la part de prestataires externes, en termes de délais notamment. Sur ce point, Corrèze Habitat a mis en place depuis janvier 2021 un tableau de bord des délais d'intervention afin de dégager des indicateurs. L'objectif à terme est de pouvoir communiquer aux fournisseurs, en les réunissant une fois par an, les types d'intervention sur lesquels ils sont performants et ceux sur lesquels ils doivent s'améliorer. La prochaine étape sera d'établir des clauses pour les délais d'intervention selon l'urgence des interventions.

L'organisme a également prévu de mettre en place un questionnaire post-intervention technique pour mesurer la satisfaction client.

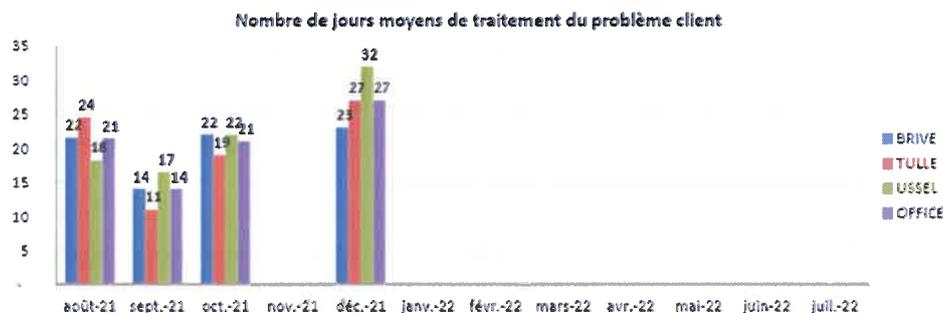
La rédaction de l'avant-projet de cette charte est prévue avant la fin de l'année 2021.

### Mesurer la performance de l'office

Corrèze Habitat mesure sa performance à l'appui d'une **liste de 160 indicateurs** de performances, reflétant la performance de chaque pôle de l'office :

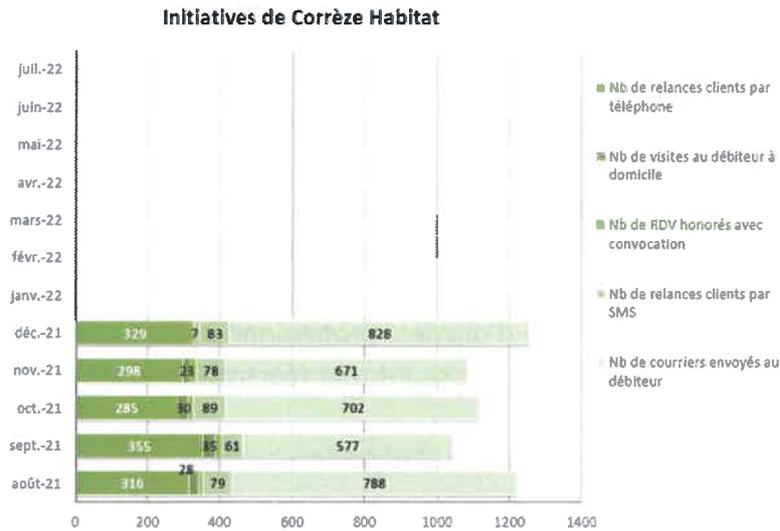
- Services Locatifs et de proximité
- Contentieux et cohésion sociale
- Ingénierie financière et immobilière
- Performance achats et juridique
- Valorisation et Sécurité du Patrimoine
- Gouvernance et transition numérique
- Transformation et RH

Plusieurs indicateurs permettent à l'organisme de s'assurer d'une bonne qualité de service rendu. Par exemple, le pôle « Services Locatifs et de Proximité » mesure, en partie, la durée moyenne de remise en état d'un logement et le délai moyen de traitement du problème client.



Source : Tableau de bord, décembre 2021

Le pôle « Valorisation et Sécurité du Patrimoine » tient le registre du nombre de logements adaptés pour personnes âgées ou handicapés. Le pôle « Contentieux et Cohésion Sociale » mesure quant à lui le nombre de relances clients par téléphone.



Source : Tableau de bord, décembre 2021

Un bon suivi de la performance assure une régularité dans la qualité de service rendu aux locataires.

#### **II.2.4. Autres actions mises en œuvre par l'organisme en matière de qualité de service**

##### **Des attributions de logement plus réactives**

En matière d'attribution, afin de gagner en réactivité et d'apporter une plus grande satisfaction aux prospects, Corrèze Habitat a modifié les fréquences de ces Commissions d'Attribution des Logements pour les rendre hebdomadaires.

Par ailleurs, le principe est que les prospects aient réalisé une visite commerciale avec les responsables de secteur avant que leur dossier ne soit présenté en Commission d'Attribution des Logements.

A noter qu'en 2020, Corrèze Habitat représente 50% des attributions de logement social en Corrèze, alors que l'organisme ne compte pas 50% du nombre de logements sociaux sur le Département, ce qui montre sa dynamique commerciale.

##### **Le traitement des réclamations techniques**

**En matière de traitement des réclamations techniques**, les grandes ambitions de Corrèze Habitat sont de :

- Tenir informé le locataire de façon régulière
- Réaliser les interventions techniques sur le patrimoine dans des délais les plus courts possibles. Le manque de concurrence entre entreprises prestataires force Corrèze

Habitat à trouver un équilibre entre la satisfaction des locataires et la rareté des prestataires.

Corrèze Habitat s'est doté d'une organisation à différents niveaux :

- En antenne, un ouvrier polyvalent en capacité d'agir rapidement sur les petites interventions du quotidien (ampoules défectueuses dans les parties communes par exemple...), interventions soit trop coûteuses à traiter par entreprise, soit n'intéressant pas ces dernières
- Une équipe pluridisciplinaire d'ouvriers professionnels en régie pour des interventions de plus grande ampleur ou nécessitant une réactivité que les entreprises en marchés ne peuvent pas offrir
- Une série de marchés de travaux d'entretien courant couvrant la totalité des corps d'état

Les réclamations techniques sont traitées au niveau des antennes dans le cadre de procédures strictes, par les responsables de secteur, responsables d'accueil et de gestion puis intégrées dans le système d'information de Corrèze Habitat. Des procédures distinctes existent pour les réclamations orales et écrites. Le délai de réponse et d'intervention varie en fonction de la réclamation, mais l'office se fixe un délai maximum de 5 jours pour répondre aux courriers écrits.

Plusieurs procédures existent à ce jour selon le type de réclamation : commerciale, technique, problème de voisinage, l'entretien des parties communes. Corrèze Habitat se fixe l'objectif d'écrire une nouvelle procédure chaque année.

Corrèze Habitat a mis en place un certain nombre de **contrats d'entretien pour les équipements** des logements et des résidences. Aujourd'hui, environ un tiers du parc est entretenu par la régie interne de Corrèze Habitat, et l'entretien du reste du patrimoine est délégué à des prestataires. Le suivi des entreprises en contrat d'entretien est un des gages de qualité des prestations fournies par les équipes des dits prestataires. Le pôle Valorisation et Sécurité du Patrimoine, au sein de la Direction du Patrimoine, assure ce suivi des prestataires de service.

Corrèze Habitat travaille avec un large panel de prestataires concernant :

- o Compteur d'eau individuel
- o Compteur d'énergie thermique et RFC dans résidences équipées
- o Sécurité incendie
- o Robinetterie
- o Contrôle d'accès
- o Chauffage collectif
- o Chaudière individuelle et VMC
- o Ascenseurs
- o Portes de garages et barrières

A ce jour, le suivi des prestataires est différent selon si l'intervention concerne :

- Une partie commune : c'est le responsable de secteur qui est chargé de la vérification des travaux.

- Une partie privée : le suivi est réalisé grâce à la signature du bon de travaux par le locataire.

Pour les contrats énergétiques, Corrèze Habitat organise déjà 4 réunions par an avec les prestataires.

Un mécanisme de suivi du traitement des réclamations a été instauré dans le cadre de la démarche d'amélioration de la qualité du service et des indicateurs de suivi ont été mis en place ainsi que des objectifs chiffrés.



Source : Tableau de bord, décembre 2021

A l'image d'autres indicateurs, **la satisfaction des clients** en matière de traitement des réclamations, comme sur les autres thèmes d'ailleurs, est mesurée chaque année, et non plus de manière triennale comme c'était le cas jusqu'à présent.

### Dispositifs de contrôle de la propreté

**La propreté des parties communes** est un des leviers importants de la satisfaction des clients vivant en collectif. Le parc immobilier présent sur les villes de Tulle, Brive-la-Gaillarde, Ussel, Meymac et Neuvic bénéficie de la présence d'équipes d'agents d'entretien de Corrèze Habitat. Ces collaborateurs sont encadrés, soit par un responsable d'équipe. La qualité de leurs prestations est ainsi suivie au quotidien et reconnue par la clientèle.

Dans le cadre de la démarche d'amélioration de la qualité du service, la présence des agents d'entretien de l'office a été étendue aux communes d'Ussel-Neuvic-Meymac. Par ailleurs, les agents d'entretien ont la capacité à signaler les situations de non-qualité présentes dans les parties communes telles qu'une ampoule défectueuse, une porte défaillante, un acte de vandalisme, améliorant ainsi la réactivité de traitement par l'antenne.

Pour les autres résidences de l'office, un marché de nettoyage des parties communes a été mis en place récemment pour le reste du parc ne bénéficiant pas de la présence d'agents d'entretien. Cette mise en place répond à l'objectif d'améliorer la propreté dans les résidences où le nettoyage des parties communes était assuré, avec une qualité disparate, par les locataires eux-mêmes.

Dans ce cadre, les équipes de proximité contrôlent régulièrement la qualité des prestations de nettoyage via des grilles de contrôle :

Date : ..... Heure du contrôle : .....H.....  
 Responsable de Secteur : .....  
 Agent d'entretien/Entreprise : .....  
 N° Résidence : .....  
 Adresse : .....

| HALL ET ASCENSEURS                         | Satisfaction |             |               | Observations | Actions correctives/Délai |
|--|--------------|-------------|---------------|--------------|---------------------------|
|  | Satisfait    | A améliorer | Non satisfait |              |                           |
| Entretien des vitrages                     |              |             |               |              |                           |
| Odeur                                      |              |             |               |              |                           |
| Présence de papiers, débris et encombrants |              |             |               |              |                           |
| Entretien des sols                         |              |             |               |              |                           |
| Entretien des corbeilles                   |              |             |               |              |                           |
| Entretien boîtes aux lettres               |              |             |               |              |                           |
| Entretien du tableau d'affichage           |              |             |               |              |                           |
| Entretien des sols                         |              |             |               |              |                           |
| Entretien poils/soins/tapis                |              |             |               |              |                           |
| Entretien des appareils électriques        |              |             |               |              |                           |
| Entretien ascenseur                        |              |             |               |              |                           |
| Présence de toiles d'araignées             |              |             |               |              |                           |

| CAGE D'ESCALIERS                           | Satisfaction |             |               | Observations | Actions correctives/Délai |
|--|--------------|-------------|---------------|--------------|---------------------------|
|  | Satisfait    | A améliorer | Non satisfait |              |                           |
| Odeur                                      |              |             |               |              |                           |
| Présence de papiers, débris et encombrants |              |             |               |              |                           |
| Entretien des murs/lisence                 |              |             |               |              |                           |
| Entretien des vols/escaliers               |              |             |               |              |                           |
| Entretien des rampes                       |              |             |               |              |                           |
| Entretien des vitrages                     |              |             |               |              |                           |
| Entretien grilles techniques               |              |             |               |              |                           |
| Entretien des appareils électriques        |              |             |               |              |                           |
| Présence de toiles d'araignées             |              |             |               |              |                           |

| CAVES ET LOCAUX COMMUNS                    | Satisfaction |             |              | Observations | Actions correctives/Délai |
|--|--------------|-------------|--------------|--------------|---------------------------|
|  | Satisfait    | A améliorer | Non conforme |              |                           |
| Odeur                                      |              |             |              |              |                           |
| Présence de papiers, débris et encombrants |              |             |              |              |                           |
| Entretien des sols                         |              |             |              |              |                           |
| Entretien local agent d'entretien          |              |             |              |              |                           |
| Présence de toiles d'araignées             |              |             |              |              |                           |

| CONTENEUR/VO/ABRIS                         | Satisfaction |             |              | Observations | Actions correctives/Délai |
|--|--------------|-------------|--------------|--------------|---------------------------|
|  | Satisfait    | A améliorer | Non conforme |              |                           |
| Odeur                                      |              |             |              |              |                           |
| Présence de papiers, débris et encombrants |              |             |              |              |                           |
| Entretien des sols                         |              |             |              |              |                           |
| Entretien des murs/lisence                 |              |             |              |              |                           |
| Abords PAV/logettes                        |              |             |              |              |                           |

| ABORDS DES BÂTIMENTS                       | Satisfaction |             |              | Observations | Actions correctives/Délai |
|--|--------------|-------------|--------------|--------------|---------------------------|
|  | Satisfait    | A améliorer | Non conforme |              |                           |
| Présence de papiers, débris et encombrants |              |             |              |              |                           |
| Entretien du parking                       |              |             |              |              |                           |
| Entretien des poubelles extérieures        |              |             |              |              |                           |

| SÉCURITÉ                          | Satisfaction |             |              | Observations | Actions correctives/Délai |
|-----------------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|---------------------------|
|                                   | Satisfait    | A améliorer | Non conforme |              |                           |
| Présence Agent Entretien          |              |             |              |              |                           |
| Port des EPI/Vêtements de travail |              |             |              |              |                           |

### Grille de contrôle de la qualité des prestations de nettoyage

Chaque prestataire doit aussi assurer *a minima* une réunion mensuelle avec les collaborateurs du pôle Valorisation et Sécurité du Patrimoine. Au cours de cette réunion, les équipes de l'office reviennent sur les réclamations en cours de traitement, celles reçues dans le mois précédent. Ces réunions donnent lieu à l'établissement de comptes rendus diffusés aux responsables d'antenne et de pôle.

### Politique de maîtrise des loyers et des charges locatives et processus de régularisation des charges

Corrèze Habitat effectue une régularisation des charges pour ses locataires une fois par an, au mois d'avril pour les logements individuels et au mois de juin pour les copropriétés. Au moment de la régularisation annuelle, un contrôle des factures est systématiquement effectué. Ce contrôle permet d'éviter d'éventuelles réclamations et donc de garantir une satisfaction client. En outre, afin de garantir aux locataires une transparence sur le coût des charges, les factures spécifient le détail pour tous les postes de charges (ménage, entretien d'espace vert, chauffage, eau...). Ce niveau d'information détaillé évite ainsi aux locataires de formuler une réclamation.

Afin de garantir des charges les moins élevées possibles, Corrèze Habitat met en place plusieurs initiatives.

Concernant les frais de chauffage collectif, des travaux d'isolation ont été menés lorsque les charges étaient très élevées. Les aides de l'Etat ont contribué à la réalisation de ces travaux. Pour les résidences chauffées collectivement, des compteurs de calories commencent à être installés sur certaines résidences. Ces compteurs garantissent aux locataires une facture plus ajustée en fonction de leur consommation propre : 70% de la facture représente ainsi la consommation individuelle et les 30% restants représente la part variable.

Depuis 2 ans, en partenariat avec la société de changement de compteur d'eau, Corrèze Habitat a mis en place un suivi hebdomadaire des fuites d'eau. Auparavant, les fuites n'étaient identifiées qu'une fois par an, lorsque la société intervenait pour remplacer les compteurs. Ce suivi très régulier évite donc aux locataires de voir leur poste de charges « eau » augmenter en raison d'une fuite.

L'entretien des espaces verts a été raisonné afin de réduire le coût de ce poste de charges tout en veillant à maintenir une qualité de service. Ainsi, la fréquence de l'entretien est passée, en moyenne sur l'ensemble du patrimoine, de 10 à 7 passages par an sur les cinq dernières années. De même, pour le ménage des parties communes entretenues par des prestataires extérieurs, la fréquence de nettoyage est passée de 1 passage par semaine à 1 passage par mois sur certaines résidences. A noter que cette réduction de la fréquence de nettoyage ne concerne que certaines résidences identifiées comme ne nécessitant pas de nettoyage chaque semaine. Par exemple, des résidences où les escaliers sont en extérieur ou bien de très petites résidences pour lesquelles un nettoyage chaque semaine engendre un poste de charges jugé trop important par rapport au besoin de nettoyage réel.

### Dispositifs de lutte contre les impayés et de gestion locative adaptée pour les locataires entrants ou déjà logés

Bien que ne relevant pas stricto sensu d'une politique d'amélioration de la qualité du service rendu, une politique Clientèle se doit d'anticiper la gestion des retards de loyers.

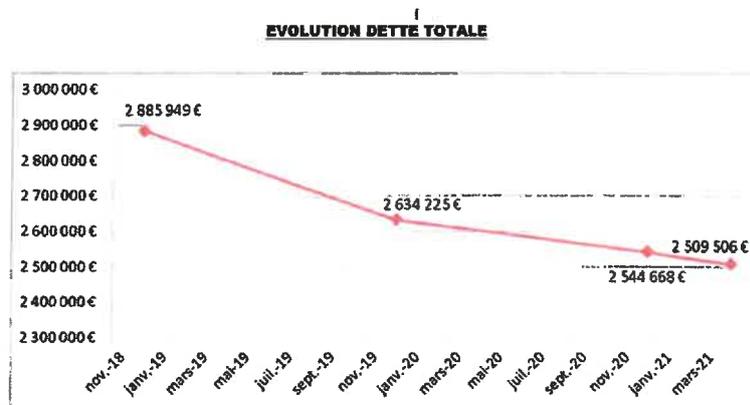
En matière de **lutte contre les impayés de loyers**, Corrèze Habitat, en comptabilité commerciale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 a mis en place une nouvelle organisation de traitement des impayés de loyers. L'engagement de Corrèze Habitat est de trouver des solutions amiables avant de lancer des procédures judiciaires.

Ainsi, et afin d'intervenir au plus près du débiteur, les antennes de proximité disposent d'un chargé de pré-contentieux ayant pour mission de prendre en charge les clients dès l'apparition du premier impayé. Le chargé de pré-contentieux a pour mission de rencontrer les débiteurs, à l'antenne ou à domicile, et de trouver la solution à la difficulté de paiement du client. Il dispose d'un certain nombre d'outils pour cela, dont le plan d'apurement. Ces derniers sont suivis au sein de la direction de la clientèle, et notamment par le pôle Contentieux et Cohésion Sociale.

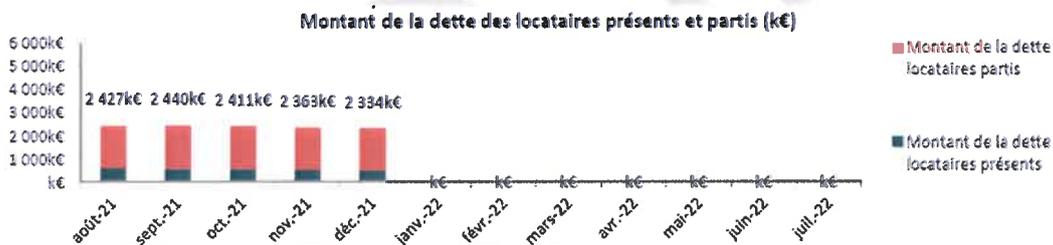
Le pôle Contentieux et Cohésion Sociale est lui positionné au siège de l'office, il pilote fonctionnellement l'activité des chargés de pré-contentieux et assure la gestion des dossiers n'ayant pu trouver une solution amiable en antenne. Des actions plus coercitives sont alors

envisagées si le client ne reprend par les paiements du loyer. Le passage d'un dossier pré-contentieux au stade contentieux relève d'une commission spécifique.

Pour les impayés de loyers des locataires présents, l'objectif est d'abaisser le taux autour de 1,5 %, contre 1,9 % à fin 2020 et fin 2019 (et 3,8 % à fin 2018). Depuis la mise en place de système de pré-contentieux et contentieux, les impayés ne cessent de baisser depuis 3 ans. Depuis 2018, la dette totale des locataires envers Corrèze Habitat a diminué de près de 400 000€.



Source : indicateurs de gestion CA du 22 juillet 2021



Source : Tableau de bord, décembre 2021

### Dispositifs d'accueil des locataires

Le projet d'entreprise « Corrèze Habitat 2020 » prévoit la mise en œuvre d'un standard de mise en location. Il s'agit de garantir aux locataires entrants un certain nombre de prestations sur le logement telles que :

- Une révision « menuiserie » assurée par les ouvriers de régie
- Une révision de l'installation électrique assurée par les ouvriers de régie
- La mise en place d'équipements neufs ciblés
- Une remise en peinture

Une attention est également portée sur l'état des parties communes (portes d'entrée d'immeuble, boîtes à lettres, peinture des murs, propreté...). Ces éléments sont indispensables pour garantir l'attractivité du logement.

L'emménagement est un moment fort dans la vie du locataire et Corrèze Habitat fait en sorte d'accueillir au mieux les nouveaux arrivants.

Lors de l'accueil d'un nouveau locataire, le responsable de secteur lui remet une série d'informations pratiques sur le fonctionnement de Corrèze Habitat, des documents obligatoires et supports de communication (Guide locataire, Gazette des locataires...)

Le guide du locataire a été élaboré afin d'accompagner les nouveaux occupants dans leurs démarches initiales mais également tout au long de leur contrat avec Corrèze Habitat :

- L'arrivée dans le logement (état des lieux, contrat de location, dépôt de garantie, attestation d'assurance...)
- Vivre dans le logement (loyers et charges, aides au logement, changer de logement au sein de Corrèze Habitat...)
- Vivre ensemble (bon voisinage, être éco-locataire, ordures ménagères, sinistres à déclarer...)
- Les procédures lors du départ du logement (préavis, remis des clés...)
- Fiches pratiques (contacts Corrèze Habitat, réparations locatives et contrats d'entretien)

Ce guide est également disponible en téléchargement sur le site internet de l'organisme.



Quelques semaines après l'installation du nouveau locataire, est également prévue une visite de courtoisie afin de s'assurer que tout se passe bien.

### Dispositifs de communication

En plus des documents de communication en format papier, Corrèze Habitat utilise également les réseaux sociaux (page Facebook) et son site internet pour mettre à disposition des locataires toutes les informations pratiques sur l'office et la vie des locataires.

Avec le nouvel organigramme, les services informatique et communication sont fusionnés au sein du pôle « Gouvernance, Communication, Transition numérique ». En mariant les spécialistes du numérique et ceux de la communication, l'objectif est d'intensifier la collaboration entre ces services pour augmenter, fluidifier et améliorer les canaux de communication avec les locataires.

Corrèze Habitat a notamment le projet de développer l'espace locataire en ligne. Celui-ci facilitera les démarches des locataires, telles que le téléchargement des documents ou le règlement des loyers et les charges.

Dans son plan de communication externe, l'organisme se fixe également l'objectif de gérer chaque semaine les avis google. Cette veille permet à Corrèze Habitat de se tenir informé des éventuelles plaintes de locataires mais également d'autres usagers.

### **Un dispositif de solidarité pendant la crise du Covid-19**

Pendant la crise sanitaire du Covid-19 et plus particulièrement pendant le premier confinement du printemps 2020, Corrèze Habitat a mis en place un dispositif d'accompagnement de ses locataires les plus fragiles. En effet, des campagnes téléphoniques ont été menées auprès de tous les locataires âgés de plus de 70 ans. Aussi, l'organisme a recensé tous les locataires ayant inscrits dans leur demande de logement la mention « victime de violences conjugales » et leur a même proposé une solution de relogement si nécessaire. La période du covid a rappelé à Corrèze Habitat la mission sociale de son activité, au-delà des préoccupations économiques de l'office.

## **II.3. La politique sociale de l'organisme**

### **II.3.1. Les engagements pris en faveur d'une concertation avec les locataires**

Dans son projet d'entreprise, Corrèze Habitat met l'accent sur la place centrale de la concertation avec les locataires dans l'élaboration des programmes de réhabilitation. Les locataires doivent pouvoir exprimer leurs besoins et leurs souhaits en matière de travaux. L'exercice de concertation doit même « valider » le programme de travaux et les augmentations de loyer résultant des travaux. Outre les réunions d'information déjà réalisées par Corrèze Habitat, il est proposé que les locataires soient rencontrés individuellement avec des éléments relatifs à leur situation personnelle (APL après augmentation de travaux, évolution du loyer résiduel) afin qu'ils puissent donner leur accord, ou non, en toute connaissance de cause. Par ailleurs et pour aller au-delà des obligations définies par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, Corrèze Habitat s'engage à engager les travaux si plus de 60% des locataires sont favorables. Dans le cas contraire, Corrèze Habitat devra revoir son projet.

### **II.3.2. La politique d'attribution**

Conformément à l'article L.441 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au

logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement, favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social.

Des évolutions législatives visent à renforcer, à travers les attributions, l'accès au logement des publics prioritaires.

### • **Fonctionnement du système d'attribution**

Une Commission d'Attribution de Logements et d'examen de l'occupation des logements est organisée chaque semaine réunissant les responsables de secteur des 3 antennes de Corrèze Habitat ainsi que les administrateurs élus. Les maires des communes concernées sont systématiquement invités à la commission.

Sont également invités aux CAL avec des voix consultatives :

- Des membres d'associations menant des actions d'insertion ou en faveur des personnes défavorisées
- Les présidents des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat
- Un représentant du Conseil Départemental sur sa demande pour les opérations sur lesquelles il y a une convention particulière
- Le Préfet, sur sa demande, à toute la réunion de la Commission d'Attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements.

La Commission d'Attribution des Logements examine les dossiers de demande de logement et de relogement (mutation interne) et décide de la suite à leur réserver. La CAL est préparée par les responsables de secteur des 3 antennes de Corrèze Habitat qui sélectionnent les logements à présenter à la commission (logements vacants, préavis de départ, nouvelles mises en service, logements refusés).

Les décisions de la CAL sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. Le maire dispose d'une voix prépondérante en cas de partage des voix pour l'attribution des logements. La CAL est ainsi à l'écoute des territoires.

### • **Les évolutions de peuplement révélées par les données d'attribution**

En comparaison avec l'occupation actuelle du parc social de Corrèze Habitat, les données sur les attributions en 2019 et 2020 révèlent plusieurs tendances.

Tout d'abord, on observe une forte augmentation des familles monoparentales dans la proportion des attributaires. En effet, alors que les familles monoparentales représentent 23% du parc de logement, elles représentent 37% des demandeurs en 2019 et 38% des demandeurs en 2020.

|                  | Occupants du parc locatifs social | Attributaires en 2019 | Attributaires en 2020 |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personnes seules | 51%                               | 39,7%                 | 41,9%                 |

|                         |     |       |       |
|-------------------------|-----|-------|-------|
| Couples sans enfant     | 12% | 7,9%  | 10,1% |
| Familles monoparentales | 23% | 37,1% | 38,7% |
| Couples avec enfants    | 14% | 15,1% | 9,1%  |

Concernant les ressources des ménages, les chiffres révèlent une paupérisation des attributaires en 2019 et 2020 par rapport aux ménages présents dans le parc locatif, avec une progression des ménages dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS (53% sur le parc actuel contre 64,6% des attributaires en 2019 et 61,8% des attributaires en 2020).

|                              | Occupants du parc locatifs social | Attributaires 2019 | Attributaires 2020 |
|------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Revenus < 40% plafond PLUS   | 53%                               | 64,6%              | 61,8%              |
| Revenus 40-60% plafond PLUS  | 21%                               | 17,6%              | 19,2%              |
| Revenus 60-100% plafond PLUS | 21%                               | 14,9%              | 15,4%              |
| Revenus > 100% plafond PLUS  | 5%                                | 2,8%               | 3,4%               |

Ces tendances sont en phase avec les évolutions d'occupation sociale et de niveau de richesse dans l'ensemble du parc locatifs social français<sup>2</sup>.

### Sélection des demandes de logement

Les responsables de secteur examinent l'ensemble des demandes et recherchent la meilleure adéquation entre le logement et la demande en prenant en considération :

- Le secteur demandé
- La situation du handicap
- La proximité de l'emploi ou de la mutation professionnelle
- Le motif de la demande
- La typologie du logement proposé
- Le logement actuellement occupé
- La composition familiale et son évolution
- Le montant du loyer et des charges et du reste à charge
- Les conditions de logement actuelles

<sup>2</sup> Les HLM, un modèle français, les HLM en Chiffres. 80<sup>ème</sup> Congrès HLM. *Union Sociale pour l'Habitat*. 2019. Url : [https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2019-09/ush\\_les\\_hlm\\_en\\_chiffres\\_2019.pdf](https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2019-09/ush_les_hlm_en_chiffres_2019.pdf)

- La situation par rapport au plafond de ressources
- L'ancienneté du dépôt de la demande

En Commission d'Attribution de Logements et d'examen de l'occupation des logements, chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle comprenant : la composition du ménage, l'âge des demandeurs, les ressources (type de contrat travail, détail des prestations sociales,...), les caractéristiques du logement occupé actuellement : adresse, type, loyer, APL, nombre de refus éventuel suite à des propositions précédentes, commune et type de logement demandé, et le cas échéant les problèmes de santé ainsi que les différentes informations qui pourront être apportées par les services externes (assistante sociale, CCAS, Association le Roc,...).

Conformément à l'article L144-1 du CCH, certains critères déterminent des dossiers prioritaires :

- personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence
- De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- De personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires

Aucune hiérarchie n'est établie entre les critères ci-dessus énumérés. Les demandes sont examinées suivant des impératifs décrits par les différents documents du dossier. Lorsque les demandes présentées sur un même logement ont le même motif, le même degré de priorité, les membres de la Commission d'Attribution de Logements et d'examen de l'occupation des logements attribuent le logement à la demande la plus ancienne.

Les responsables de secteur proposent au moins trois dossiers dans le respect de la réglementation, à attribuer en CALEOL sauf :

- en cas d'insuffisance du nombre de candidat
- si une candidature est désignée par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (DALO)

La CALEOL prend également en considération pour les attributions :

- Les « réservataires » au profit de l'Etat : 30% dont 25% au profit des personnes défavorisées et 5% au profit des agents de l'Etat
- Les conventions de réservation bénéficiant d'un droit de réservation sur des logements identifiés, (collectivités ou organismes participant au financement des programmes neufs de Corrèze Habitat ou d'acquisition/amélioration ou des réhabilitations)
- Les réservataires signataires d'une convention particulière (Mutualité Française Limousine, ...)

- Les conventions de gestion pour compte d'un tiers (Cariven à Allasac, ...).
- Le parcours résidentiel du locataire : lorsqu'un locataire effectue une demande de mutation, l'antenne procède systématiquement à une visite conseil du logement occupé, établit une fiche mutation interne pour lequel plusieurs services émettent un avis : l'antenne, le service location, le pôle Contentieux et Cohésion Sociale (en cas d'impayés) et en dernier lieu la direction

A ce jour, Action Logement n'a pas imposé de quotas mais dans le cadre de la nouvelle SAC, Corrèze Habitat souhaite davantage travailler avec Action Logement.

### Instruction des dossiers

Pour chaque demande, et conformément à la réglementation, la CALEOL prend l'une des cinq décisions suivantes :

- **Attribution du logement proposé à un demandeur.**
- **Attribution du logement proposé en classant les demandeurs par ordre de priorité.**
- **Attribution du logement proposé à un demandeur sous condition suspensive,** lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévue par le CCH n'est pas remplie au moment du passage en Commission d'Attribution des Logements, qui fixe également le délai de dix jours pour recevoir les justificatifs manquants (respect du plafond de ressources et/ou régularité du titre de séjour au sens de l'arrêté du 1er février 2013).
- **Non attribution au demandeur du logement proposé.**
- **Rejet d'attribution pour irrecevabilité du dossier demande de logement** au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. La radiation de la demande ne peut se faire qu'un mois après avoir avisé le demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les décisions de la CALEOL sont toujours notifiées par écrit au demandeur.

L'offre de logement étant supérieure à la demande sur le territoire, Corrèze Habitat réalise des ateliers de prospections téléphoniques auprès des demandeurs tous les 15 jours. De plus, pour satisfaire au plus tôt la demande, et diminuer les refus, les demandeurs visitent généralement le logement proposé en amont de la Commission d'Attribution des Logements. Ainsi, depuis que les visites ont lieu avant les CAL, le taux de refus de logement a fortement baissé. En 2020, sur 735 propositions de logements, 86 ont été refusées.

### Des CALEOL dématérialisées réservées aux exceptions

Des CALEOL dématérialisées ont été organisées pendant les périodes de confinement liées à la crise du covid. Mais cette organisation en distanciel est réservée aux cas particuliers, Corrèze Habitat ne souhaite pas faire perdurer les CALEOL en distanciel.

### **II.3.3. La politique de loyer**

Les augmentations annuelles ont lieu en janvier, selon les indices et en respectant les plafonds. La situation financière de l'office irait dans le sens d'une augmentation régulière en fonction des évolutions de l'IRL et dans le cadre réglementaire.

Toutefois, sur un marché très détendu et au regard des impacts économiques et sociaux de la crise sanitaire, le choix stratégique sera surtout de s'adapter aux capacités financières des locataires et des demandeurs de logement. Aussi dans la pratique, tous les mois, les responsables d'antenne ont la possibilité de proposer des baisses de loyers sur certains logements pour permettre de faciliter leur commercialisation. Les baisses de loyer sont étudiées par la direction qui les valide ou non. Pour les baisses de loyers validées par la direction, elles sont enfin votées au bureau. Certains loyers proposés par Corrèze Habitat sont ainsi en deçà des plafonds.

Une augmentation des loyers a généralement lieu à la suite à de travaux de rénovation énergétique. L'augmentation des loyers est justifiée par la baisse des charges imputée aux locataires grâce aux travaux.

### **II.3.4. La politique en matière de mixité sociale et d'accueil des publics prioritaires**

#### **Des partenariats avec des associations locales**

Le 14 novembre 2011, une convention a été conclue entre la Mutualité Française Limousine et Corrèze Habitat pour la mise en service de logements nommés « Les Vilarets d'Or », loués prioritairement à la Mutualité Française Limousine qui sous loue ces derniers à des personnes âgées et/ou handicapées. Ces logements sont attribués par la Commission d'Attribution des Logements.

En outre, Corrèze Habitat travaille étroitement avec plusieurs associations à forte vocation sociale, des associations qui accompagnent des publics prioritaires ou fragiles.

Près de 60 logements sont ainsi loués à une association accueillant des migrants ; 54 logements sont loués à l'association Le Roc qui accueille des femmes victimes de violences conjugales ; 23 logements sont loués à l'association Don Bosco qui accompagne les personnes fragilisées en raison de difficultés particulières personnelles, familiales ou professionnelles ou de handicaps. Une convention avec l'association France Terre d'Asile permet à l'association de prendre en charge les loyers avant d'opérer un bail glissant une fois les familles prêtes à être plus autonomes.

#### **Un travail partenarial avec les services publics**

L'organisme travaille également avec le Centre Départemental de l'enfant, l'UDAF, les différents CCAS et les assistantes sociales du secteur. Avec les CCAS, une convention permet au centre communal de loger des personnes sortant de structures d'accompagnement social, sur le parc de Corrèze Habitat.

Pour 2021, un nouveau projet de convention va être passer avec le Service pénitentiaire d'insertion et de probation d'Uzerche afin de favoriser la réinsertion de détenus. Les CCAS et l'Etat sont partenaires de cette convention.

### **II.3.5. La politique de fluidification des parcours résidentiels**

#### **Mutation interne**

Lorsqu'une situation d'inadaptation du logement par rapport à la réalité du ménage est identifiée ou lorsqu'un locataire formule une demande de mutation, Corrèze Habitat étudie la situation et accompagne les locataires dans le changement de logement.

Lors des CALEOL, les membres de la commission facilitent les mutations à l'intérieur du parc locatif de Corrèze Habitat dès lors que celles-ci permettent :

- De prévenir ou apurer les impayés de loyers, par l'attribution d'un logement adapté aux ressources même en cas de dette de loyer existante (si plan d'apurement accepté et respecté).
- D'occuper un logement adapté à la taille et à la composition du ménage en cas de suroccupation ou de sous-occupation au sens de l'article R.641-4 du CCH.
- D'occuper un logement adapté au handicap ou à la santé du locataire.

|  | 2019 | 2020 |
|--|------|------|
| Mutation Interne Corrèze Habitat         | 64   | 66   |
| Mutation avec d'autres Bailleurs Sociaux | 40   | 40   |

#### Nombre de mutations internes et auprès d'autres bailleurs sociaux sur le département de la Corrèze en 2019 et 2020

A ce jour, les dossiers de mutations sont étudiés par le responsable d'antenne avec l'appui siège. Une nouvelle procédure « mutation » est en cours d'élaboration.

## **II.4. Engagements en matière de gestion sociale**

### **II.4.1. Les engagements pour l'accueil des personnes à difficultés économiques et sociales**

#### **Droit au Logement Opposable (DALO)**

Pour les publics les plus prioritaires, la réactivité de Corrèze Habitat est accrue. Ainsi, lorsque qu'une DALO est reçue, elle est immédiatement traitée en antenne. Lors des CALEOL, la règle de proposer trois dossiers par logement est ignorée lorsqu'une candidature est désignée par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (DALO).

Lorsqu'un relogement d'urgence à la suite d'une expulsion est notifié par la préfecture ou la sous-préfecture à Corrèze Habitat, le dossier est traité en priorité.

Corrèze Habitat parvient toujours à proposer des logements, mais essuie souvent des refus à la suite à ces propositions.

|   | 2019      | 2020      |
|---|-----------|-----------|
| <b>Nombre de dossiers DALO étudiés :</b>                        | <b>26</b> | <b>24</b> |
| - <b>Dont nombre de dossiers reconnus comme prioritaires</b>    | 9         | 7         |
| - <b>Dont nombre de dossiers non reconnus comme prioritaire</b> | 12        | 13        |
| - <b>Dont dossiers reconnus comme non prioritaires/relogés</b>  | 2         | 0         |
| - <b>Dont dossiers ajournés</b>                                 | 3         | 1         |
| - <b>Dont dossiers reconnus sans objet</b>                      | 0         | 3         |

#### Concernant les dossiers reconnus comme prioritaires :

| En <b>2019</b> , sur les 9 dossiers reconnus comme prioritaires :   | En <b>2020</b> , sur les 7 dossiers reconnus comme prioritaires :   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>3 ont reçu au moins une proposition de relogement par Corrèze Habitat</b>, 1 a accepté (relogé sur Brive) 1 a refusé la proposition sur Uzerche et 1 n'a pas donné de suite à la proposition sur Uzerche</li> <li>• 2 ont été relogés par d'autres bailleurs sociaux du département</li> <li>• 1 dossier radié pour non-renouvellement</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>3 ont reçu au moins une proposition de relogement par Corrèze Habitat</b> en CALEOL : 1 a accepté (relogé sur Brive), 1 a refusé la proposition car relogé, 1 n'a pas donné suite à la proposition</li> <li>• 2 ont été contactés pour une visite d'appartement avant passage en CALEOL : 1 a annulé à la suite d'un départ du département, 1 n'a jamais donné suite</li> <li>• 1 dossier a été placé en attente de la</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>3 souhaitaient uniquement la commune de Brive-La-Gaillarde</li> </ul> | <p>mise en place d'une mesure AVDL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 dossier recherchait un logement T1 – T2 adapté au handicap (fauteuil roulant) sur Brive ou Malemort</li> </ul> |
|--|--|

## Le Fonds de Solidarité Logement

Le dispositif FSL a pour finalité de permettre aux ménages en difficulté d'accéder à un logement ou de s'y maintenir. Ce fonds alloue des aides financières sous la forme de prêts ou de subventions dans les conditions définies par son règlement intérieur.

L'objectif du FSL est de soutenir des personnes en difficultés face aux charges inhérentes au logement. Ce fonds peut être sollicité sur les domaines suivants :

- l'énergie (électricité, gaz, fioul, etc.), l'eau,
- les services téléphoniques,
- les impayés de loyers, de charges, d'assurance,
- l'accès au logement.

Il est également possible de recevoir un accompagnement social lié au logement. C'est un accompagnement personnalisé et adapté qui doit permettre à l'usager de trouver, à partir de ses propres moyens, des solutions à ses difficultés et de préserver ou développer son autonomie.

Les FSL sont gérés directement en antenne en lien avec des assistantes sociales.

### II.4.2. Les droits de réservation

Actuellement 50% (25% pour publics prioritaires et 25% pour fonctionnaires) du parc est concerné par un droit de réservation, par contrepartie d'une garantie d'emprunt ou d'un financement particulier.

### II.4.3. Le SLS

La majorité du patrimoine est en ZRR donc exclue du SLS. Corrèze Habitat n'est donc pas concerné par le SLS.

### II.4.4. Les loyers

Corrèze Habitat se réserve le droit de mettre en œuvre la Nouvelle Politique des Loyers par avenant à la présente convention, à chaque 1er janvier sur la durée de la convention.

## **Partie 4 - contrôle et évaluation de la convention, vie de la convention**

---

### **I. Suivi de la convention**

Les parties s'engagent sur un suivi périodique de l'évolution des engagements de cette convention sur la base des indicateurs récapitulés ci-dessus et permettant de rendre compte de la réalisation des objectifs fixés.

### **II. Evaluation de la convention**

Le respect des engagements pris est évalué par le Préfet signataire de la convention trois ans après la signature et à l'issue de la convention.

L'évaluation porte sur les indicateurs chiffrés ainsi que sur les développements qualitatifs obligatoires.

### **III. Avenants à la convention**

Les parties signataires se réservent la possibilité d'établir tout avenant qui serait utile, soit pour mettre en conformité la présente convention en fonction des textes restant à paraître, soit pour la compléter.

### **IV. Les indicateurs**

(Voir ci-après)

Envoyé en préfecture le 21/04/2022

Reçu en préfecture le 21/04/2022

Affiché le



ID : 019-200066744-20220414-20220208-DE

PROJET

## Indicateur PP1

**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.

| 19 - Corrèze | Sous-ensemble               | Quartiers et financements | Référence :<br>Indicateur PP-1 pour la période de 2018 à 2020 | Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans |                                |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---|--|--------------------------------|
|              |                             |                           |   | De l'année 2021 à l'année 2023                             | De l'année 2021 à l'année 2026 |
| 19 - Corrèze | Ensemble du département     | PLAI                      | 9   | 43   | 54                             |
|              |                             | dont PLAI adapté          | 2   | 0  | 0                              |
|              |                             | PLUS                      | 36  | 105  | 144                            |
|              |                             | PLS                       | 1   | 0  | 0                              |
|              |                             | % hors QPV                | 100%  | 96%  | 97%                            |
|              |                             | % hors RU                 | 100%  | 100%   | 100%                           |
| 19 - Corrèze | CA de Tulle                 | PLAI                      | 0   | 10   | 13                             |
|              |                             | dont PLAI adapté          | 0   | 0  | 0                              |
|              |                             | PLUS                      | 6   | 30   | 39                             |
|              |                             | PLS                       | 0   | 0  | 0                              |
|              |                             | % hors QPV                | 100%  | 100%   | 100%                           |
|              |                             | % hors RU                 | 100%  | 100%   | 100%                           |
| 19 - Corrèze | CC Haute-Corrèze Communauté | PLAI                      | 0   | 3  | 5                              |
|              |                             | dont PLAI adapté          | 0   | 0  | 0                              |
|              |                             | PLUS                      | 0   | 12   | 20                             |
|              |                             | PLS                       | 0   | 0  | 0                              |
|              |                             | % hors QPV                | 0%  | 100%   | 100%                           |
|              |                             | % hors RU                 | 0%  | 100%   | 100%                           |
| 19 - Corrèze | CA du Bassin de Brive       | PLAI                      | 7   | 30   | 36                             |
|              |                             | dont PLAI adapté          | 2   | 0  | 0                              |
|              |                             | PLUS                      | 9   | 51   | 65                             |
|              |                             | PLS                       | 1   | 0  | 0                              |
|              |                             | % hors QPV                | 100%  | 93%  | 94%                            |
|              |                             | % hors RU                 | 100%  | 100%   | 100%                           |

Envoyé en préfecture le 21/04/2022

Reçu en préfecture le 21/04/2022

Affiché le



ID : 019-200066744-20220414-20220208-DE

Précisions concernant l'indicateur PP1

A ce jour en Corrèze, la dotation en PLAI-Adaptée est faible. Sur la période 18/21, les deux seuls PLAI adaptés obtenus par Corrèze Habitat ont été proposés sur une opération louée en redevance au CCAS de la commune. Une demande effectuée pour un même type de projet sur une autre Commune n'a pas abouti.

### Indicateur PP2

|              |                             | Références  |   | Engagements annuels, en nombre |      |      |      |      |      |  |
|--------------|-----------------------------|---|---|--------------------------------|------|------|------|------|------|--|
|              |                             |   |   | 2021                           | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |  |
|              | Sous-ensemble               | Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2020 | Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année 2020 |                                |      |      |      |      |      |  |
| 19 - Corrèze | Ensemble du département     | 1010  | 12  | 13                             | 111  | 114  | 36   | 74   | 53   |  |
| 19 - Corrèze | CA de Tulle                 | 138   | 12  | 13                             | 9    | 0    | 5    | 10   | 6    |  |
| 19 - Corrèze | CC Haute-Corrèze Communauté | 441   | 0   | 0                              | 69   | 95   | 21   | 59   | 24   |  |
| 19 - Corrèze | CA du Bassin de Brive       | 105   | 0   | 0                              | 0    | 6    | 10   | 0    | 7    |  |

### Indicateur PP2-complémentaire

Envoyé en préfecture le 21/04/2022

Reçu en préfecture le 21/04/2022

Affiché le



ID : 019-200066744-20220414-20220208-DE

| <b>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</b> |  |  |                      |      |      |      |      |      |
|--|--|--|----------------------|------|------|------|------|------|
| 19 - Corrèze   |  | Références :   | Prévisions en nombre |      |      |      |      |      |
|  |  | Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année 2020 | 2021                 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| 19 - Corrèze   |  | 12   | 13                   | 376  | 678  | 864  | 1101 | 1172 |

| 2020  |     | 2026  |      |      |     |     |   |     |      |      |     |     |    |
|---|-----|---|------|------|-----|-----|---|-----|------|------|-----|-----|----|
| Répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques, lors de l'année n-1 |     | Prévision de la totalité du parc de la répartition par étiquettes énergétiques, année n-5 |      |      |     |     |   |     |      |      |     |     |    |
| A   | B   | C   | D    | E    | F   | G   |   |     |      |      |     |     |    |
| 8   | 118 | 571   | 1315 | 1072 | 903 | 147 | 8 | 180 | 1332 | 1071 | 572 | 405 | 41 |

Précisions concernant l'indicateur PP2-complémentaire :

Les résidences classées E, F et G passeront en C dans le cadre d'une réhabilitation lourde et en D dans le cadre d'une réhabilitation légère.

**Indicateur PP3 :**

| 19 - Corrèze |                             | Références   |   | Engagements annuels, en nombre |      |      |      |      |      |  |
|--------------|-----------------------------|--|---|--------------------------------|------|------|------|------|------|--|
|              |                             | Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2020 | 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 2020 | 2021                           | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |  |
|              | Sous-ensemble               |  |   |                                |      |      |      |      |      |  |
| 19 - Corrèze | Ensemble du département     | 4169   | 2631  | 576                            | 378  | 293  | 176  | 249  | 53   |  |
| 19 - Corrèze | CA de Tulle                 | 1541   | 1059  | 104                            | 193  | 133  | 113  | 56   | 17   |  |
| 19 - Corrèze | CC Haute-Corrèze Communauté | 901  | 831   | 63                             | 93   | 95   | 51   | 29   | 6    |  |
| 19 - Corrèze | CA du Bassin de Brive       | 660  | 254   | 251                            | 45   | 24   | 12   | 52   | 11   |  |

**Précisions concernant l'indicateur PP3 :**

*Seules les réhabilitations lourdes et légères ont été prises en compte.*

**Indicateur PP4 :**

| <b>PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.</b> |                                |  |  |                                   |
|--|--------------------------------|--|--|-----------------------------------|
| 19 - Corrèze   | Sous-ensemble                  | Référence :<br>Logements en commercialisation dans le patrimoine<br>du bailleur au 31 décembre de l'année 2020, parmi<br>le parc total | Engagements en % de logements en<br>commercialisation, en cumulé |                                   |
|  |                                |  | De l'année 2021 à<br>l'année 2023                                | De l'année 2021 à<br>l'année 2026 |
| 19 - Corrèze   | Ensemble du<br>département     | 49   | 1,38%  | 2,73%                             |
| 19 - Corrèze   | CA de Tulle                    | 4  | 0,15%  | 0,15%                             |
| 19 - Corrèze   | CC Haute-Corrèze<br>Communauté | 13   | 0,44%  | 0,81%                             |
| 19 - Corrèze   | CA du Bassin de<br>Brive       | 8  | 0,25%  | 0,47%                             |

**Indicateur PP4-complémentaire :**

| Données chiffrées en <b>accompagnement de l'indicateur PP-4</b> : 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 |   |   |  |                                   |
|--|---|---|--|-----------------------------------|
| 19 - Corrèze   | Type de vente   | Période de référence :<br>Nombre de logements<br>vendus de l'année 2018 à<br>2020 | Prévisions en nombre et %<br>de logements vendus |                                   |
|  |   |   | De l'année 2021 à<br>l'année 2023                | De l'année 2021 à<br>l'année 2026 |
| 19 - Corrèze   | Nombre de logements   | 61  | 56   | 111                               |
|  | % de vente à des locataires du parc social                      | 42,62%  | 39,29%   | 39,64%                            |
|  | % de ventes à des personnes morales de droit privé              | 57,38%  | 60,71%   | 60,36%                            |
|  | % de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%                             |

*Prévisions concernant l'indicateur PP4-complémentaire : prévision de vente hors Dordogne sur année 21/26 = 111 logements. L'objectif de vente est de 133 logements en comptant le Département (22 ventes à Terrasson).*

### **Indicateur PP5**

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

| 19 - Corrèze | Sous-ensemble               | Mutations de locataires du parc social au cours de l'année N-1, parmi le nombre total d'attributions | Engagements annuels en % |        |        |        |        |        |
|--------------|-----------------------------|--|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|              |                             |  | 2021                     | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   |
| 19 - Corrèze | Ensemble du département     | 106  | 19,00%                   | 19,00% | 19,00% | 19,00% | 19,00% | 19,00% |
| 19 - Corrèze | CA de Tulle                 | 44   | 21,00%                   | 21,00% | 21,00% | 21,00% | 21,00% | 21,00% |
| 19 - Corrèze | CC Haute-Corrèze Communauté | 24   | 24,00%                   | 24,00% | 24,00% | 24,00% | 24,00% | 24,00% |
| 19 - Corrèze | CA du Bassin de Brive       | 14   | 20,00%                   | 20,00% | 20,00% | 20,00% | 20,00% | 20,00% |

**Indicateur PP5-complémentaire**

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

| A l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme | Prévision en nombre, par année |      |      |      |      |      |
|--|--------------------------------|------|------|------|------|------|
|  | 2021                           | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| Prévision du nombre de mutations internes        | 60                             | 60   | 65   | 65   | 67   | 67   |

**Indicateur PS1**

| 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,<br>Parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année. |  |   |                           |      |      |      |      |      |
|---|--|---|---------------------------|------|------|------|------|------|
| 19 - Corrèze  | 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 de la ville) | Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non) | Engagements annuels, en % |      |      |      |      |      |
|   |  |   | 2021                      | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| 19 - Corrèze  | CA de Tulle  | Non                                     | 25%                       | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |
| 19 - Corrèze  | CC Haute-Corrèze Communauté  | Non                                     | 25%                       | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |
| 19 - Corrèze  | CA du Bassin de Brive  | OUI                                     | 17%                       | 20%  | 20%  | 23%  | 23%  | 25%  |

**Indicateur PS2**

|              |                             | Engagements annuels, en % |      |      |      |      |      |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|------|------|------|------|------|
|              |                             | 2021                      | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| 19 - Corrèze | Sous-ensemble               |                           |      |      |      |      |      |
|              | Zone                        |                           |      |      |      |      |      |
| 19 - Corrèze | Ensemble du département     | % total                   | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |
|              |                             | % hors QPV                | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 19 - Corrèze | CA de Tulle                 | % total                   | 26%  | 26%  | 26%  | 26%  | 26%  |
|              |                             | % hors QPV                | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 19 - Corrèze | CC Haute-Corrèze Communauté | % total                   | 21%  | 21%  | 21%  | 21%  | 21%  |
|              |                             | % hors QPV                | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 19 - Corrèze | CA du Bassin de Brive       | % total                   | 28%  | 28%  | 28%  | 28%  | 28%  |
|              |                             | % hors QPV                | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

**Indicateur PS3**

**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.**

|              | Sous-ensemble               | Zone       | Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS 3, de l'année N-3 à N-1, parmi le nombre total des attributions | Engagements annuels, en % |       |       |       |       |       |
|--------------|-----------------------------|------------|--|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
|              |                             |            |  | 2021                      | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  |
| 19 - Corrèze | Ensemble du département     | % total    | 0,18%  | 0,18%                     | 0,18% | 0,18% | 0,18% | 0,18% | 0,18% |
|              |                             | % hors QPV | 100%   | 100%                      | 100%  | 100%  | 100%  | 100%  |       |
| 19 - Corrèze | CA de Tulle                 | % total    | 0%   | 0%                        | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |       |
|              |                             | % hors QPV | %  | %                         | %     | %     | %     | %     |       |
| 19 - Corrèze | CC Haute-Corrèze Communauté | % total    | 0%   | 0%                        | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |       |
|              |                             | % hors QPV | %  | %                         | %     | %     | %     | %     |       |
| 19 - Corrèze | CA du Bassin de Brive       | % total    | 1,47%  | 1,47%                     | 1,47% | 1,47% | 1,47% | 1,47% |       |
|              |                             | % hors QPV | 100%   | 100%                      | 100%  | 100%  | 100%  | 100%  |       |

### Indicateur SR1

Envoyé en préfecture le 21/04/2022

Reçu en préfecture le 21/04/2022

Affiché le



ID : 019-200066744-20220414-20220208-DE

| SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année. |                             |  |                           |        |        |        |        |        |
|--|-----------------------------|--|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|  | Sous-ensemble               | Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année 2020 | Engagements annuels, en % |        |        |        |        |        |
|  |                             |  | 2021                      | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   |
| 19 - Corrèze   | Ensemble du département     | 344  | 8,25%                     | 15,42% | 15,67% | 17,67% | 18,63% | 19,59% |
| 19 - Corrèze   | CA de Tuile                 | 177  | 4,25%                     | 8,55%  | 8,69%  | 9,07%  | 9,30%  | 9,53%  |
| 19 - Corrèze   | CC Haute-Corrèze Communauté | 78   | 1,87%                     | 3,85%  | 3,85%  | 4,73%  | 4,96%  | 5,19%  |
| 19 - Corrèze   | CA du Bassin de Brive       | 37   | 0,89%                     | 1,78%  | 1,89%  | 2,63%  | 3,13%  | 3,63%  |

**Indicateur G1 :**

| G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année |                           |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Référence  | Engagements annuels, en € |        |        |        |        |        |        |        |        |
|  | 2018                      | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   |
| 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        | 970,00                    | 894,00 | 914,00 | 950,00 | 950,00 | 970,00 | 970,00 | 970,00 | 970,00 |

**Indicateurs logement-foyer :**

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>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.</b> |  |   |
| 19 - Corrèze  | <b>Référence :</b><br>Logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de l'année 2018 à l'année 2020 | <b>Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans</b>                          |
|   |  | <b>De l'année 2021 à l'année 2023</b> <b>De l'année 2021 à l'année 2026</b> |
| 19 - Corrèze  | 36   | 146      201  |

|   |   |   |                              |      |      |      |      |      |
|---|---|---|------------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>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</b> |   |   |                              |      |      |      |      |      |
| 19 - Corrèze  | <b>Références :</b>   |   | <b>Engagements en nombre</b> |      |      |      |      |      |
|   | Logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2020 | Logements équivalents F, G rénovés, passés A, B, C, D ou E au cours de l'année 2020 | 2021                         | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| 19 - Corrèze  | 157   | 0   | 0                            | 0    | 15   | 15   | 0    | 0    |

**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**

| Références : |  | Engagements en nombre   |      |      |      |      |      |
|--------------|--|---|------|------|------|------|------|
|              |  | 2021  | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| 19 - Corrèze | <p>Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2020</p> <p>449</p> | <p>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 2020</p> <p>320</p> | 0    | 116  | 167  | 201  | 201  |
| 19 - Corrèze | 449  | 320   | 0    | 116  | 167  | 201  | 201  |

Envoyé en préfecture le 21/04/2022

Reçu en préfecture le 21/04/2022

Affiché le



ID : 019-200066744-20220414-20220208-DE

Envoyé en préfecture le 21/04/2022

Reçu en préfecture le 21/04/2022

Affiché le



ID : 019-200066744-20220414-20220208-DE

**Délibération n°2022-02-09****Réf. Nomenclature « Actes » : 8.4****DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**


---

**Protocole d'accord avec EDF pour la création d'une centrale photovoltaïque sur le site de Thalamy**


---

| Nombre de membres du conseil |     |
|------------------------------|-----|
| En exercice                  | 101 |
| Présents                     | 66  |
| Pouvoirs                     | 16  |
| Votants                      | 82  |

**L'an deux mille vingt-deux, le 14 avril, à 18h00**, le conseil communautaire de Haute-Corrèze Communauté, sur convocation adressée le 05 avril 2022 par monsieur Pierre Chevalier, président, s'est réuni à Ussel.

**Mady Junisson** est nommée secrétaire de séance.

**Étaient présents mesdames et messieurs les conseillers en exercice, sauf :**

- **Élus ayant donné pouvoir :**

|                        |   |                          |                     |   |                      |
|------------------------|---|--------------------------|---------------------|---|----------------------|
| Bauvy Claude           | à | Coutaud Pierre           | Le Royer Sandrine   | à | Ziolo Eric           |
| Picard Nadine          | à | Patrick Jouve            | Lacrocq Michel      | à | Bujon Marc           |
| Aubessard Anne-Marie   | à | Philippe Brugère         | Bézanger Joël       | à | Jean-Pierre Saugeras |
| Bodeveix Jean-Pierre   | à | Aurélié Gibouret-Lambert | Delibit Sandra      | à | Michèle Valibus      |
| Arfeuillère Christophe | à | Gilles Barbe             | Cornelissen Tony    | à | Mady Janisson        |
| Calla Tony             | à | Martine Pannetier        | Pelat Philippe      | à | Maryse Badia         |
| Cronnier Pierrick      | à | Yoann Fiancette          | Pesteil Michel      | à | Jean-Pierre Guitard  |
| Parrain Céline         | à | Sophie Ribeiro           | Ventadour Elizabeth | à | Françoise Talvard    |

- **Élus excusés :**

Bodin Jean-Marc ; Bourzat Michel ; Calonne Vincent ; Chapuis Laëtizia ; Cornelissen Jacqueline ; Couderc Daniel ; Delpy Daniel ; Escurat Daniel ; Galland Baptiste ; Jouve Nicolas ; Mazière Daniel ; Monteil Christiane ; Nirelli Catherine ; Prabonneau Sylvie ; Rougerie Christine ; Sarfati Laurent ; Sauviat Jean-Marc ; Simandoux Nelly ; Urbain Jean-Yves.

Le Président rappelle que par délibération n°2021-04-01 du 30 septembre 2021, le Conseil Communautaire a approuvé le projet d'un parc photovoltaïque au sol sur le délaissé d'aérodrome de Thalamy. Conformément à cette décision, Haute-Corrèze Communauté a lancé une consultation auprès de développeurs pour déterminer le partenaire du projet.

Celle-ci a été organisée dans le but de répondre aux exigences de publicité et de mise en concurrence posées par l'article L.2122-1-1 créé par l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative au Code de la propriété des personnes publiques, et de garantir l'émergence, de manière certaine, d'un projet compétitif. La consultation a été ouverte à partir de la date de publication en journal d'annonces légales le 26 novembre 2021, pour une remise prévue le 23 décembre 2021 au plus tard.

Elle a donné lieu à la remise de 5 candidatures. Par suite d'analyse des offres, il vous est proposé de sélectionner l'entreprise EDF Renouvelable dont l'offre technico-économique apparaît comme la mieux disante en considération des enjeux du projet.

La sélection du lauréat va permettre dans les prochains mois d'arrêter le périmètre définitif du projet en prenant en compte notamment les enjeux environnementaux et les enjeux de cohabitation avec l'activité aéronautique du site. Elle permettra également de définir les modalités de mise en œuvre en s'assurant d'en faire un projet exemplaire du point de vue économique, sociale et environnemental. Les retombées financières minimales pour Haute-Corrèze Communauté sont évaluées à 250 000 € par an pour une période de 30 ans.

Le partenariat sera ensuite formalisé par la proposition de signature d'un bail emphytéotique administratif de 30 ans, dont les termes seront précisés après arrêt du projet, et dont la signature sera consécutive à la libération de l'emprise foncière par les occupants actuels

Après en avoir délibéré favorablement à l'unanimité, le conseil communautaire :

- **APPROUVE** la sélection d'EDF Renouvelable pour la mise en œuvre du projet photovoltaïque de Thalamy ;
- **AUTORISE** le Président à mener les démarches nécessaires à l'aboutissement du projet.

| A l'unanimité |    |
|---------------|----|
| Votants       | 82 |
| Pour          | 82 |
| Contre        | 0  |
| Abstention    | 0  |

Pour extrait conforme,

Délibération certifiée exécutoire après réception de la  
sous-préfecture,

À Ussel, le 14 avril 2022

Le président,  
Pierre Chevalier

