

Envoyé en préfecture le 01/10/2021

Reçu en préfecture le 01/10/2021

Affiché le **01/10/2021**

*SLOW*

ID : 011-241100593-20210923-C2021\_223-CC



**Marcou Habitat**

**Convention d'Utilité Sociale  
pour la période 2020 - 2025**

## Table des matières

<b>Partie 1 – Aspects généraux .....</b>	<b>3</b>
<b>I. VISAS .....</b>	<b>3</b>
I.1. Signatures .....	3
I.2. Visas .....	3
<b>II. OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION .....</b>	<b>6</b>
II.1. Objet de la Convention .....	6
II.2. Durée de la Convention .....	6
II.3. Coexistence de la C.U.S. et des conventions APL .....	6
II.4. Autorisation globale de vente .....	6
<b>Partie 2 – Préambule.....</b>	<b>7</b>
<b>Partie 3 – Politique poursuivie par l’organisme en matière d’accession sociale .....</b>	<b>19</b>
<b>Partie 4 – Politique poursuivie par l’organisme en matière de logement locatif social .....</b>	<b>22</b>
<b>I. Etat des lieux.....</b>	<b>22</b>
I.1. Description du parc .....	22
I.2. Qualification de l’état du service rendu .....	26
I.3. Etat de l’occupation sociale.....	31
<b>II. La politique de l’organisme .....</b>	<b>44</b>
II.1. La politique patrimoniale et d’investissement de l’organisme .....	44
II.2. La politique de l’organisme en matière de qualité du service rendu aux locataires .....	61
II.3. La politique sociale de l’organisme .....	66
II.4. Engagements en matière de gestion sociale.....	82
<b>Partie 4 – Les engagements de l’organisme .....</b>	<b>85</b>
<b>Partie 5 - contrôle et évaluation de la convention, vie de la convention .....</b>	<b>90</b>
<b>I. Suivi de la convention.....</b>	<b>93</b>
<b>II. Evaluation de la convention .....</b>	<b>93</b>
<b>III. Sanctions en cas d’inexécution de la convention .....</b>	<b>93</b>
<b>IV. Avenants à la convention.....</b>	<b>93</b>

## Partie 1 – Aspects généraux

---

### I. VISAS

#### I.1. Signatures

- Le Préfet d'Occitanie, représentant de l'Etat
- Le Président de Marcou Habitat, représentant de l'organisme d'Hlm
- La Présidente du conseil Départemental de L'Aude
- La Présidente du Conseil Départemental des Pyrénées Orientales
- Les collectivités locales qui se sont manifestées dans le délai de 2 mois pour être signataires (CA Carcassonne Agglo, CA Grand Narbonne, Perpignan Méditerranée Métropole)

#### 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 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 :

- **Communauté d'Agglomération Le Grand Narbonne**, représentée par son Président, Monsieur Didier MOULY
- **Communauté de Communes du Limouxin**, représentée par son Président, Monsieur Pierre DURAND
- **Communauté d'Agglomération Carcassonne Agglo**, représentée par son Président, Monsieur Régis BANQUET
- **Communauté de Communes Région Lézignanaise, Corbières et Minervois**, représentée par son Président, Monsieur André HERNANDEZ
- **Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole**, représentée par son Président, Monsieur Robert VILA
- **Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérus**, représentée par son Président, Monsieur Antoine PARRA

## Vus

Les délibérations prises par le Conseil d'administration :

- Délibération d'approbation du cadre stratégique d'utilité sociale (CSUS) et du cadre stratégique patrimonial (CSP)
- Délibération d'approbation du PSP : disposer d'un PSP approuvé par son organe délibérant depuis moins de trois ans
- Délibération d'engagement dans l'élaboration de la CUS par le CA en séance du 12/02/2019
- Le Conseil d'Administration a approuvé, lors de sa réunion du 23/04/2019, 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 12 Mars 2002 : il prévoit la concertation sur l'état du service rendu et les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale.

## Vus

### Les démarches d'association des collectivités

Les collectivités rencontrées :

Personnes publiques	Date de réunion
La période de COVID et le calendrier des élections municipales	-
Ne nous ont pas permis de rencontrer les collectivités	-

### Les démarches de concertation avec les représentants des locataires :

Conformément aux dispositions du Plan de Concertation Locative, la réunion du 18 JUIN 2020 a été consacrée à la concertation avec les locataires sur l'état du service rendu et les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale.

Membres du Conseil de Concertation locative		Présents	Excusés
Participants	Nom	Association	
	GARCIA Dominique	AFOC	X
	FRANC Dominique	CNL	X
	CARON Marie Madelaine	CNL	X
	Claude Brigitte	CNL	X

### Cohérence avec les politiques de Groupe Habitat Réuni

Les orientations stratégiques et engagements pris dans la présente CUS respectent le Cadre Stratégique d'Utilité Sociale (CSUS) établi à l'échelle du Groupe Habitat Réuni auquel appartient Marcou 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 3042 logements locatifs sociaux dont 2960 logements familiaux et 82 logements-foyers.

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

### **II.2. Durée de la Convention**

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans. Elle prend effet au 01/01/2020. 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 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

---

### Rappel du contexte

À l'heure du grand remaniement du logement social dans sa conception « française », les **territoires**, et en particulier les EPCI, se trouvent confrontées à un paradoxe complexe.

D'un côté, elles sont chargées par l'État de **gouverner les dynamiques et stratégies liées à l'habitat** sur les territoires, de construire les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), d'animer les Conférences Intercommunales sur le Logement (CIL) et de mettre en œuvre les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) et ainsi d'assurer au sein de chaque territoire la disponibilité d'une **offre abordable et de qualité**, tout en veillant à la **mixité**, à la **cohérence** et à l'**équilibre** de l'ensemble.

De l'autre, elles voient les organismes Hlm, outils directement opérationnels et démonstrateurs de ces stratégies, obligés de se rassembler, souvent entre territoires dépassants celui de l'EPCI ou de la métropole ; et « encouragés » à **vendre** une partie des logements afin de financer les **déséquilibres** engendrés par la **Réduction des Loyers de Solidarité**.

**A la fois la forme de l'offre et le fond sont ainsi bouleversés** : le territoire est élargi ou morcelé, de même que l'épaisseur et la forme de l'offre locative globale.

Afin de conserver le dialogue et le travail en symbiose avec les Organismes de Logement Social (OLS), les collectivités réagissent et cherchent à mettre en place ou à poursuivre la mise en place d'instances dédiées à la **mise en cohérence des politiques de la collectivité avec les organismes**, c'est le cas des Département de L'Aude et des Pyrénées Orientales et les principales EPCI (Carcassonne Agglo, Le Grand Narbonne et Perpignan Méditerranée) ainsi que bon nombre de Communauté de communes du Territoire

Au-delà de ces nouvelles instances à définir, les **Conventions d'Utilité Sociales (CUS)**, constituent aujourd'hui l'**engagement** le plus important entre les OLS et les collectivités locales. Celles-ci doivent être déposées pour validation par l'État avant le 1er juillet 2020.

Elles présentent l'ensemble des stratégies de l'organisme, en termes de développement, de réhabilitation, de politique de peuplement et de concertation. Elles devront également et obligatoirement présenter les stratégies des organismes en ce qui concerne la vente de logement pour les 6 prochaines années : liste des logements et collectivités touchées, orientation des fonds recueillis entre autres.

Les collectivités sur lesquelles sont implantés les logements seront consultés au moment du dépôt de la convention, pour approbation de l'ensemble du plan de vente les concernant, et non plus à chaque vente.

**C'est donc bien au moment de la rédaction de la convention et lors de sa phase de validation que les collectivités locales doivent se saisir des stratégies énoncées par les**

**organismes et échanger en fonction de leur propre vision de développement de l’habitat social sur leur territoire.** La mise en cohérence des orientations des organismes et des documents relatifs aux politiques de l’habitat de ces territoires seront nécessairement précisément présentées et développées au sein de la CUS.

**Le plan stratégique de patrimoine définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d’un patrimoine,** en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l’habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l’habitat. Il définit l’évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d’investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l’organisme.

Sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine ci-dessus mentionné, **la Convention d’Utilité Sociale** est avant tout un contrat qui définit pour une durée de 6 ans, renouvelable :

- La mission sociale de l’organisme : en réponse notamment à des enjeux socio - démographiques et de territoires (crise du logement, production de logements adaptées, vieillissement des populations et réponses aux enjeux de parcours résidentiels, logement des personnes défavorisées, renouvellement urbain...)
- Le classement du patrimoine selon le niveau de service rendu,
- Des objectifs sur l’ensemble des champs constitutifs de la convention : **Politique de gestion sociale, Politique de qualité de service, Politique patrimoniale,**
- Des modalités d’évaluation de l’organisme au travers d’indicateurs de performance.

#### → Le contexte réglementaire

Cette convention d’utilité sociale est signée dans le contexte économique actuel et notamment dans le cadre des lois, décrets, arrêtés et réglementations connus à ce jour. Il convient notamment de rappeler que le financement du logement social fait intervenir potentiellement un nombre d’acteurs très importants :

- Les organismes d’HLM à travers les fonds propres qu’ils peuvent dégager de leur exploitation et qui sont le fruit des loyers perçus, ou des ventes réalisées en accession sociale à la propriété, des charges et taxes payées ;
- L’État à travers ses subventions et aides fiscales mais aussi en fonction des contraintes exigées (environnementales, sociales et techniques notamment) ;
- Les Collectivités (Région, Départements, Communautés d’agglomération, Communautés de communes, communes) qui sont à la fois des financeurs, garants, indispensables mais aussi des acteurs fonciers et des percepteurs de taxes et impôts. Elles conditionnent souvent leurs aides à des exigences environnementales, sociales et techniques ;



- L'Union Européenne qui autorise les dérogations de TVA et détermine des réglementations directement applicables par chaque État membre ;
- Les collecteurs du 1% et les entreprises qui, via leurs réservations de logements, contribuent au financement du logement social mais avec des contraintes liées à la localisation et à la commercialisation auprès des salariés des entreprises assujetties ;
- L'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, mobilise les fonds des partenaires de l'ANRU sur les territoires prioritaires de la politique de la ville ;
- les locataires et leurs capacités contributives au paiement des loyers et des charges, avec ou sans l'aide de l'APL qui déterminent les quittances admissibles et donc les recettes envisageables ;
- La Caisse des Dépôts et Consignation qui délivre les prêts règlementés en fonction de la collecte du livret A et du taux de celui-ci ;
- Les banques et la Caisse des Dépôts qui offrent les prêts complémentaires nécessaires à des taux compatibles avec le marché.

MARCOU-HABITAT, signataire de cette convention, indique donc que les intentions et les objectifs portés dans la CUS tiennent compte de l'ensemble des éléments qui conditionnent l'activité des organismes d'HLM.

L'État signataire de cette convention s'engage à prendre en compte ces conditions d'exercice dans l'appréciation finale de l'atteinte des objectifs signés.

Avec l'accord des deux parties, il pourra être procédé à des avenants en cours de convention si des évolutions notables liées à l'environnement ou aux moyens nécessaires viennent perturber l'exercice et l'atteinte des objectifs fixés pour la mise en œuvre de la mission d'intérêt général.

### ➔ **L'obligation de regroupement induite par la loi ELAN**

Le conseil constitutionnel a rendu le 15 novembre 2018 sa décision concernant la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique).

L'année 2020, sera principalement marquée par la mise en place des différents articles de la loi ELAN avec une attention particulière sur la restructuration du secteur HLM avec le seuil des 12 000 logements qui concerne principalement notre Coopérative.

- L'article L423-1 du CCH fixe un seuil de patrimoine de 12000 logements en deçà duquel un bailleur social (hors outre-mer) devra au 1er janvier 2021, justifier de son appartenance à un « groupe d'organisme de logements social » d'une taille minimale de 12000 logements.
  - 2 types de groupes d'organismes de logement social :

- Soit en formant un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes Hlm ou Sem de logements sociaux, lorsque l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou indirectement les autres, seul ou conjointement
  - Soit en formant un ensemble constitué d'une société de coordination.
- L'article L423-1 du CCH reconnaît la spécificité des Coop'Hlm qui exerce uniquement ou à titre principal une activité de maîtrise d'ouvrage en accession sociale à la propriété en ne les obligeant pas systématiquement à se regrouper au sein de groupes de logement social dont l'objet est principalement axé sur la construction locative, avec un plafond adapté de production locative maximum de 100 logements réalisés ou acquis par an (600 sur 6 ans).

#### La SAC a pour objet social :

- D'élaborer le plan stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale
- De définir la politique technique des associés
- De définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors
- De développer une unité identitaire des associés et définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs
- D'organiser, afin de mettre en œuvre les missions décrites au présent article, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêt et d'avances, et plus généralement par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés.
- Elle a aussi pour mission de définir les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière d'un groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements.
- Circulation financière : elle simplifie la circulation des moyens financiers entre organisme d'Hlm par le biais d'avances et de prêts.

L'ensemble de ces articles vont nous obliger à nous regrouper ou d'adhérer à une SAC, notre coopérative étant en dessous du seuil des 12 000 logements.

Durant les années 2018 et 2019, nous avons étudié la possibilité d'opter sur un regroupement des différents organismes de l'Aude.

- Nous avons envisagé la création d'une SCIC avec les deux offices (Habitat Audois et Domitia), ALOGEA ayant décidé de rejoindre Habiter en Région (réseau des Caisses d'Epargne). Nous nous sommes heurtés à la problématique du personnel fonctionnaire des deux offices, rendant les SCIC impossible.

- Nous nous sommes dirigés fin 2019 vers la SAC « Habitat réuni » dont Marcou Habitat est adhérent depuis le 24 mai 2012. La SAC représente plus de 140.000 logements, répondant ainsi aux exigences de la loi.
- Nous avons toujours la volonté de faire de la synergie et de la mutualisation avec nos collègues des deux offices en envisageant la création d'un Pôle local de l'habitat.

## Présentation d'Habitat Réuni

Créée fin 2011, la SAS coopérative Habitat Réuni regroupe à ce jour 19 sociétés HLM ou groupes de sociétés qui gèrent ensemble 140.000 logements sociaux, sur 10 régions métropolitaines.

Les associés d'Habitat Réuni sont des sociétés HLM indépendantes, historiquement ancrées sur leur territoire, qui ont souhaité se regrouper de façon volontaire et sur la base de valeurs communes, pour :

- Mettre en synergie leurs ressources et leurs savoir-faire,
- Accroître leur performance et leur capacité d'innovation,
- Maintenir leur ancrage local dans le but d'optimiser le service de proximité rendu aux territoires.

Les sociétés membres d'Habitat Réuni partagent la même volonté de répondre avec ambition aux objectifs des politiques publiques de l'habitat, de réduire l'empreinte environnementale résultant de leur action quotidienne et de développer des actions favorisant l'amélioration du cadre de vie et le développement de la biodiversité. En 2018 la somme de leurs investissements s'élève à 600 M€.

### → De la création d'Habitat Réuni à la décision de se transformer en SAC

Depuis sa création, Habitat Réuni organise pour ses membres une mutualisation des moyens en vue d'une meilleure efficacité sociale, économique et financière, et vise à optimiser l'utilisation des moyens financiers des associés. Sa stratégie est définie collectivement par ses associés dans un cadre coopératif.

Six ans après sa création, Habitat Réuni a adopté un nouveau projet destiné à façonner un groupement plus structuré, qui reste en phase avec les principes qui font son originalité (groupement solidaire et indépendant, groupement coopératif dont les décisions viennent de la base...) et qui répond mieux aux exigences actuelles et futures du secteur, aux attentes des collectivités publiques et aux besoins des habitants. Les associés se sont notamment engagés entre eux sur le principe d'une solidarité financière. Fin 2017 ce nouveau projet a donné lieu à la signature, par chaque associé, d'un pacte.

Le contenu de ce pacte se rapproche des dispositions prévues pour les sociétés de coordination créées par la loi Elan, qui sont des alternatives aux groupes capitalistiques.

Habitat Réuni a étudié sa transformation en société de coordination afin de poursuivre l'aventure collective et l'amélioration des performances qu'elle produit. L'objectif est de continuer d'exister aux côtés des groupes capitalistiques, et de permettre aux associés concernés de répondre à leur obligation de regroupement, avec la volonté de conserver le maximum des associés actuels.

Le conseil d'administration d'Habitat Réuni du 23 mai 2019 a confirmé cette option et a décidé de créer une société de coordination Habitat Réuni par transformation de la SAS coopérative existante. Les orientations définies pour la SAC sont les suivantes :

- La SAC conserve la forme coopérative qui permet une souplesse et un équilibre entre les associés,
- La SAC définit et met en œuvre un nouveau projet, défini collectivement, qui prolonge et conforte celui défini par la SAS Habitat Réuni,
- La SAC établit une stratégie collective, qui laisse aux associés la possibilité de préciser leur stratégie propre,
- La SAC est un outil de performance qui organise le partage des savoirs faire des associés, réalise des investissements, recherche la circulation des moyens financiers disponibles pour répondre aux besoins des territoires et fait vivre le dispositif de soutenabilité financière, en s'appuyant sur l'expertise de ses membres. Elle optimise également les fonctions supports.

### ➔ **Gouvernance et fonctionnement de la SAC Habitat Réuni**

La SAC Habitat Réuni est organisée sous la forme d'une société anonyme coopérative à capital variable.

Elle est administrée par un conseil d'administration de 22 membres, composé de 16 représentants d'associés, d'une personne physique, de 3 représentants de locataires et de 2 représentants des collectivités, avec voix délibérative. Le conseil d'administration peut également accueillir 1 à 5 censeurs.

Le règlement intérieur précise que les administrateurs des associés seront désignés selon deux collèges, un collège national et un collège territorial.

Ces autres instances sont :

- Un bureau de 6 membres dont les délégations sont définies par le CA ;
- Une instance de régulation et de déontologie de 5 à 9 personnes pour arbitrer sur tout litige lié à l'exercice des compétences de la SAC ;
- Un comité financier composé d'un minimum de 5 représentants d'associés pour instruire la mise en œuvre de la soutenabilité financière.

La SAC Habitat Réuni est dotée des compétences obligatoires et facultatives des SAC telles que détaillées dans les clauses types publiées par décret n° 2019-911 du 29 août 2019. Elle

peut demander l'agrément spécial prévu au dernier paragraphe de l'article L.423-1-2 du CCH après avoir été agréée.

L'exercice de ces compétences opérationnelles s'appuie sur 8 années d'expérience de la SAS coopérative Habitat Réuni.

### **Ses compétences obligatoires**

- Elaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale commun,
- Définir la politique technique des associés,
- Définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services,
- Développer une unité identitaire des associés
- Appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions,
- Organiser la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances.
- Prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent,
- Assurer le contrôle de gestion des associés, établir et publier des comptes combinés.

### **Ses compétences facultatives**

- Mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses associés,
- Assister, comme prestataire de services, ses associés dans toutes leurs interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent,
- Assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses associés,
- Réaliser, pour le compte de ses associés des interventions foncières, des actions ou des opérations d'aménagement.

Pour assurer les compétences obligatoires de soutenabilité financière et de contrôle de gestion, compte tenu du pouvoir de sanction de la SAC sur les associés fragiles financièrement, la société de coordination exercera, en liaison avec les fédérations HLM, une mission de prévention destinée à identifier le plus en amont possible d'éventuelles difficultés que pourraient rencontrer ses associés à court ou moyen terme. En cas de difficulté, une procédure a été définie par les associés, qui repose sur une phase de redressement interne dans un premier temps, et, en cas de difficultés persistantes d'un associé, sur une seconde phase de redressement avec l'appui des caisses de garantie, à laquelle la SAC pourra contribuer avec des participations des associés.

Le règlement intérieur précise le rôle des instances de la SAC et détaille la procédure de soutenabilité financière.

### **➔ Les orientations stratégiques communes**

Le projet du groupe que constituera la SAC Habitat Réuni, co-construit par ses membres, s'appuie sur 3 axes prioritaires sur lesquels la SAC s'engagera, avec ses associés, dans son cadre stratégique d'utilité sociale :

- la qualité de service aux habitants ;
- la politique de production et de rénovation du patrimoine ;
- la gestion sociale.

Chaque axe stratégique sera mis en œuvre localement par les associés, grâce à des actions ciblées au regard des besoins des territoires.

La société de coordination conduira pour sa part des actions propres pour faciliter cette mise en œuvre locale et conforter l'efficacité économique des associés.

**Le cadre stratégique d'utilité sociale d'Habitat Réuni**, en cours d'élaboration, permettra d'affirmer les valeurs partagées au sein du groupe et les orientations stratégiques.

### Des valeurs partagées

- Les associés d'Habitat Réuni partagent, se définissent comme des acteurs responsables du secteur de l'habitat social.
- Ils revendiquent leur identité d'entreprise à vocation sociale et considèrent leur efficacité économique et leur capacité d'innovation comme des leviers indispensables pour participer au développement économique de leur territoire et offrir à leurs clients les services les mieux adaptés à leurs besoins.
- Ils s'engagent, dans la mesure de leurs moyens, à répondre avec conviction et force aux politiques publiques du logement.
- Attachés à apporter une réponse qualitative aux besoins de tous les territoires, tendus ou détendus, ils revendiquent leur volonté de maîtriser la qualité de leur production en privilégiant les opérations en maîtrise d'ouvrage directe.
- Les associés d'Habitat Réuni, conscients que le secteur du bâtiment est le principal émetteur de gaz à effet de serre du pays, sont attachés à réduire l'empreinte environnementale résultant de leur action quotidienne et à développer des actions qui favorisent l'amélioration du cadre de vie et le développement de la biodiversité.
- Les associés d'Habitat Réuni adhèrent au groupement intuitu personae, animés par une affectio societatis commune pour agir ensemble dans le respect des valeurs partagées coopératives sans esprit hégémonique, en privilégiant le consensus et en acceptant les arbitrages dans les majorités qualifiées prévues par les statuts, hors les domaines de subsidiarité.
- Les associés d'Habitat Réuni s'engagent à ce que la destination finale de toutes les ressources du Groupement soit toujours orientée vers l'habitat social et le parcours résidentiel pour faire progresser les familles sous plafonds de ressources.

## **Les principales réalisations 2012/2019**

- L'engagement climat énergie et ses résultats
- La politique patrimoniale (notamment sur l'amiante)
- La politique sociale à travers l'expérimentation d'une « veille sociale Habitat Réuni »
- L'efficacité économique avec notamment les groupements d'achats et mutualisations.

## **Les orientations stratégiques du groupe**

- Organisation de pôles territoriaux
- Mutualisation d'actions et des moyens en vue d'une plus grande efficacité
  - Mutualiser des moyens financiers
  - Mutualiser des moyens humains
  - Mutualiser des applications numériques autour des ERP
- Engagements définissant la marque et l'identité Habitat Réuni
  - Transition énergie climat
  - Engagement social pour le logement et accompagnement des plus démunis
- Innovation et partenariats
  - Partenariats stratégiques à développer
  - S'organiser en LAB avec des start-up :

## **Les objectifs stratégiques de Marcou Habitat**

- Produire des logements pour les plus démunis au minimum à 80% en PLUS et PLAI
- Continuer à développer dans le neuf l'offre à destination des séniors
- Développer des offres en PLAI Adapté
- Favoriser le parcours résidentiel au travers de la vente HLM
- Poursuivre le développement de l'accession sociale avec le panel de la sécurisation
- Poursuivre l'amélioration thermique du parc existant
- Favoriser le développement des nouvelles opérations en énergie positive en locatif et en accession
- Mise en place du BIM sur le parc existant et le systématiser sur la production neuve

## Présentation de Marcou Habitat

### → Un acteur historique de l'habitat régional

Fondée en 1951, MARCOU-HABITAT Constructeur, SCP d'HLM du Languedoc-Roussillon, a toujours trouvé motivation et ambition dans les valeurs sociales et environnementales du mouvement coopératif.

Avec une expérience de près de soixante-dix ans et plus de 12.000 réalisations en Languedoc Roussillon et plus particulièrement sur ses deux terres d'élection, l'Aude et les Pyrénées Orientales, MARCOU-HABITAT est devenu un acteur important de l'habitat régional.

A l'origine uniquement tournée vers l'accession sociale à la propriété, MARCOU-HABITAT, depuis une trentaine d'année, pour faire face aux besoins régionaux, partage son activité d'origine avec celle de bailleur social.

MARCOU-HABITAT est donc devenu au fil du temps un opérateur social complet :

- **Accession groupée** : VEFA et Location-Accession
- **Accession individuelle** : CCMi
- **Aménagements fonciers** : création de lotissements, aménagements fonciers destinés à favoriser la mixité sociale
- **Construction et gestion de logements locatifs sociaux** en zone urbaine et en zone rurale
- **Maîtrise d'ouvrage déléguée.**

Au travers de tous ses métiers, MARCOU-HABITAT a vocation à relever le défi de concilier développement économique et solidarité citoyenne.

Cette présentation serait incomplète si l'on passait sous silence l'engagement de MARCOU-HABITAT en matière de développement durable et solidaire.

Plusieurs actions témoignent en effet de l'engagement de MARCOU HABITAT dans un développement durable qui conjugue préservation de la planète et préservation d'un pouvoir d'achat par ailleurs si fragilisé par la crise économique :

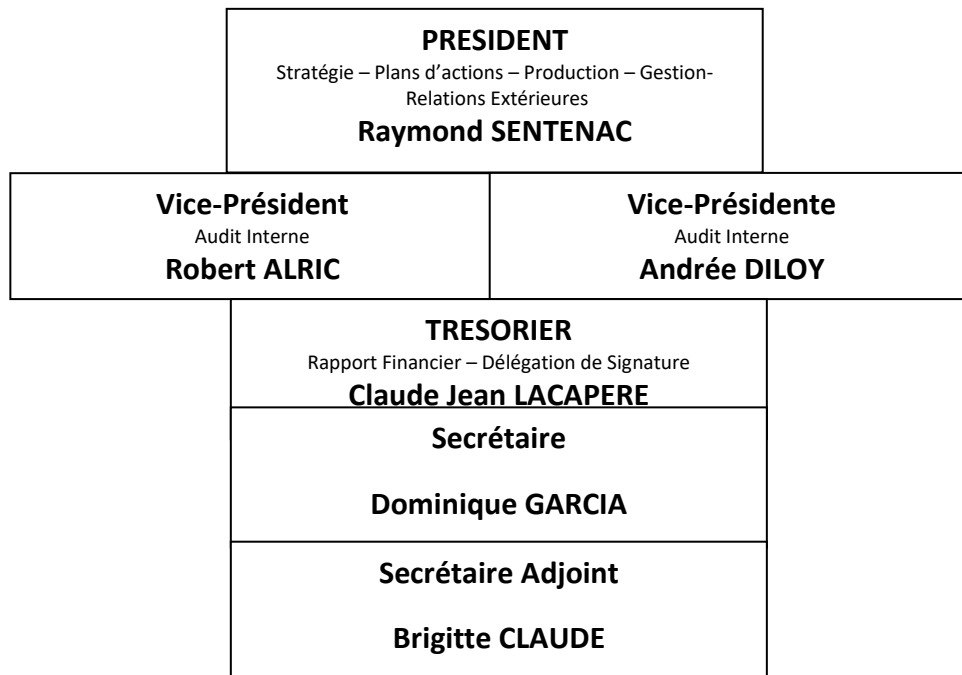
- L'application par anticipation des nouvelles normes RT 2020, bâtiment à énergie positive et l'autoconsommation dans les nouvelles opérations locatives et dans certaines opérations d'accession sociale ;
- L'étude et la réalisation de maisons passives en accession à la propriété.

Cette convention d'utilité sociale est donc, en quelque sorte, le prolongement naturel de l'action passée et présente vers les engagements futurs.



## → Gouvernance et organisation

Le conseil d'Administration est composé des membres suivants :



Pilotée par Miguel BELTRAN, Directeur général, l'organisme compte un effectif de 57 salariés (57 ETP) au 31/12/2019.

Dans le cadre de son statut coopératif, les clients (locataires et accédants) sont sociétaires de Marcou Habitat.

L'organisation de MARCOU-HABITAT est structurée autour de 3 directions :

- ▶ La direction Technique comprenant le développement et la gestion du patrimoine locatif (maintenance et entretien du parc, surveillance des chantiers, maîtrise d'ouvrage et montage d'opérations)
- ▶ La direction Accession assurant les fonctions de montages d'opération, de conduite de travaux et de commercialisation des produits
- ▶ La direction Administrative et financière articulant les fonctions de service aux clients (gestion locative, recouvrement et contentieux, gestion sociale) et les fonctions supports (comptabilité, contrôle de gestion, gestion des ressources humaines).

L'organisation de proximité se déploie sur 3 agences territoriales (Carcassonne, Narbonne, Perpignan) dotées d'équipes de collaborateurs assurant l'accueil des locataires, la gestion locative, l'entretien et la gestion courante du patrimoine.

## → Chiffres clés 2018

Au 31/12/2018, Marcou Habitat compte :

- 3042 logements locatifs sociaux
- 5830 sociétaires sont 2904 locataires et 2926 accédants
- 104 communes d'implantation du patrimoine locatif, dans l'Aude, les Pyrénées Orientales et l'Hérault
- 116 logements locatifs livrés dans l'année
- 427 logements en cours de chantier
- 84 logements « Papy-Loft » en projet dont 43 programmés et 41 en cours de construction.
- 44 ventes de maisons individuelles dans l'année (11 terrains avec maison et 33 en CCMl)

## Partie 3 – Politique poursuivie par l’organisme en matière d’accession sociale

L’accession sociale représente à la fois le cœur de métier de Marcou Habitat – constructeur de maisons depuis 1951 - et la singularité d’un positionnement unique sur le territoire, en particulier le PSLA qu’aucun autre acteur ne développe sur les départements de l’Aude et des Pyrénées Orientales.

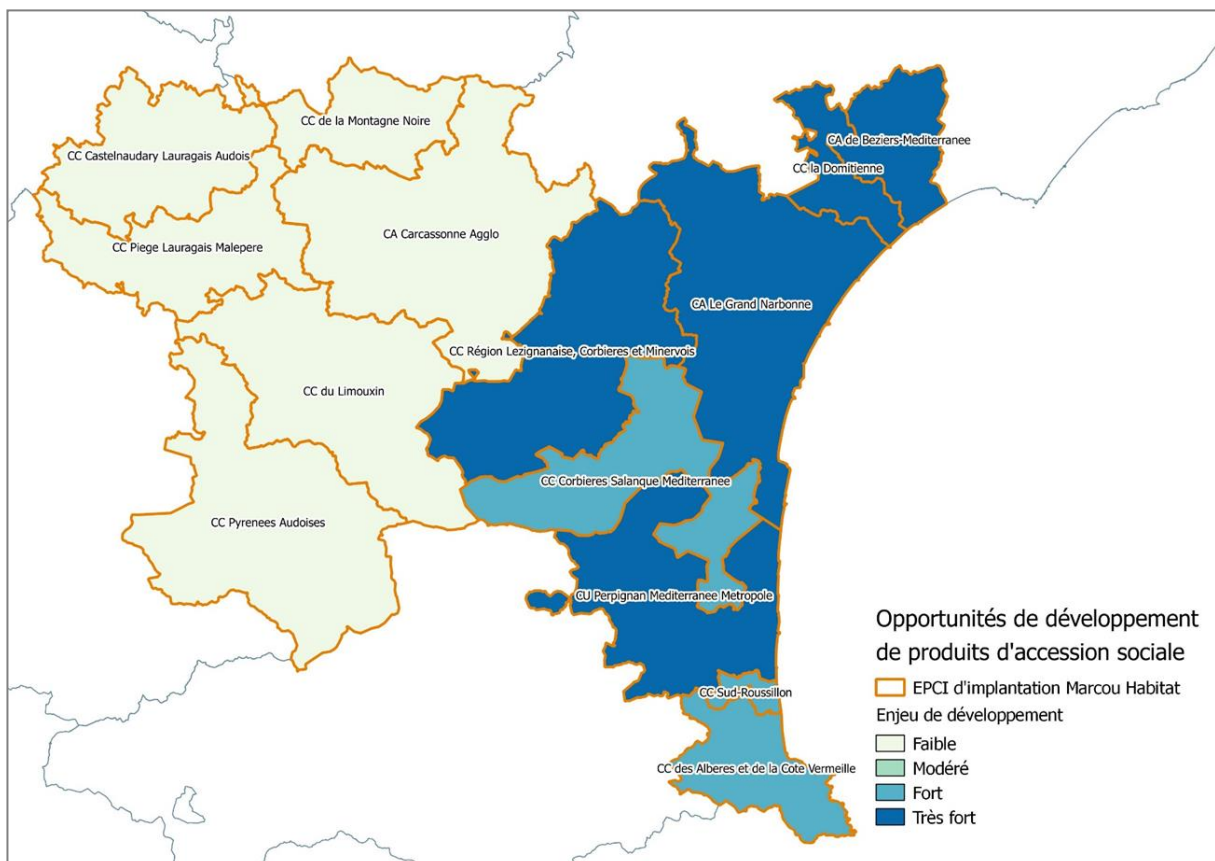
Son activité d’accession s’articule autour de 2 produits :

- **Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)**
- **La location-accession (PSLA)**

### ➔ Les opportunités de développement de l’offre d’accession sociale

D’après l’analyse marché réalisée dans le cadre du PSP (voir Partie 4, point II.1), sur la base des données relatives à la démographie, l’emploi et les ressources des ménages, le marché du logement social et du parc à la revente, les différents territoires présentent un potentiel plus ou moins fort de développement de l’offre d’accession sociale.

Les opportunités de développement sont à étudier principalement sur les EPCI situés sur la côté littorale dans l’Hérault, l’Aude et les Pyrénées Orientales



## ➔ La politique d'accèsion de Marcou Habitat

Le développement des CCMI se déploie au gré des opportunités foncières issues de la prospection assurée par la direction, en priorité sur les EPCI offrant des potentialités de développement, et en fonction de la demande d'acquéreurs potentiels.

Le développement du PSLA est envisagé de manière privilégiée dans les plus grands EPCI dans le cadre d'opérations mixtes intégrant des logements locatifs sociaux et des CCMI de façon à favoriser la mixité sociale.

Les aides financières accordées par les collectivités pour le développement du PSLA varient selon les EPCI : pour le Grand Narbonne, une aide forfaitaire de 3000 € au logement est accordée dans la limite maximum de 25 logements par an ; pour Perpignan Méditerranée Métropole, le soutien est de 18 € / m<sup>2</sup> SHAB foncier.

### ***Produits envisagés et cibles de clientèles***

Le développement de l'accèsion porte essentiellement sur des pavillons T4 ou T5 dont la surface va de 75 à 100 m<sup>2</sup>).

Les cibles de clientèles sont principalement de ménages primo-accédants de type familles, sous conditions de ressources dans la majorité des cas.

Les pavillons sont construits en briques collées ou briques maçonnées selon les normes de réglementation thermique 2012.

### ***Sécurisation des accédants***

Pour un acquéreur potentiel d'une « Maison Marcou », un accompagnement est proposé à toutes les étapes du projet :

- **Le choix d'une maison personnalisée** avec un accompagnement à la conception par l'équipe de dessinateurs de la direction Accession,
- **Un accompagnement au montage du financement du projet** d'accèsion par la mobilisation de tous les modes possibles selon les situations (PSLA, PTZ, prêt Action Logement, aides distribuées des collectivités...).
- **Un paiement sécurisé avec le « Paiement Confiance »**, soit 5% à la signature et 95% à la livraison, permettant à l'accédant d'éviter le poids des intérêts intercalaires pendant la durée des travaux (équivalent à un double loyer)
- **Un statut de coopérateur** en tant qu'accédant qui permet d'être épaulé ou conseillé par Marcou Habitat sur des problématiques rencontrées au cours de la vie de propriétaire bien au-delà de la période de Garantie de parfait achèvement ou de Garantie de parfait fonctionnement.

**Production envisagée sur la période de la CUS**

			2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
<b>Aude</b>	<b>CCMI</b>	<b>Ventes</b>	30	38	38	38	38	38	<b>220</b>
		<b>Livraisons</b>	30	30	38	38	38	38	<b>212</b>
	<b>PSLA</b>	<b>Ventes</b>	9	17	17	17	17	17	<b>94</b>
		<b>Livraisons</b>	13	9	17	17	17	17	<b>90</b>
<b>P.O</b>	<b>CCMI</b>	<b>Ventes</b>	6	7	7	7	7	7	<b>41</b>
		<b>Livraisons</b>	5	6	7	7	7	7	<b>39</b>
	<b>PSLA</b>	<b>Ventes</b>	6	8	8	8	8	8	<b>46</b>
		<b>Livraisons</b>	0	6	8	8	8	8	<b>38</b>
<b>TOTAL</b>	<b>CCMI</b>	<b>Ventes</b>	<b>36</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>261</b>
		<b>Livraisons</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>251</b>
	<b>PSLA</b>	<b>Ventes</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>140</b>
		<b>Livraisons</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>128</b>

**Moyens mis à la disposition de la politique d'accession**

Marcou Habitat dispose d'une direction dédiée à l'accession avec une équipe pour le montage des opérations (monteurs, dessinateurs) et la conduite des travaux ainsi qu'un service de commercialisation (3 commerciaux) intervenant sur les 3 agences territoriales dont l'agence « Maison Marcou » à Carcassonne exclusivement consacrée à l'accession à la propriété.

## Partie 4 – Politique poursuivie par l’organisme en matière de logement locatif social

### I. Etat des lieux

#### I.1. Description du parc

Au 31/12/2018, Marcou Habitat gère un patrimoine 3042 équivalents logements sociaux dont 2960 logements locatifs familiaux et 82 logements-foyers.

Marcou Habitat possède 2 résidences en foyers, situées dans l’Aude :

Nom de la résidence	Communes	Nb logts	Année de mise en service
La Vallée du Lauquet	SAINT HILAIRE	53	1990 et EHPAD depuis 2009
Foyer Logement	SAISSAC	29	1989

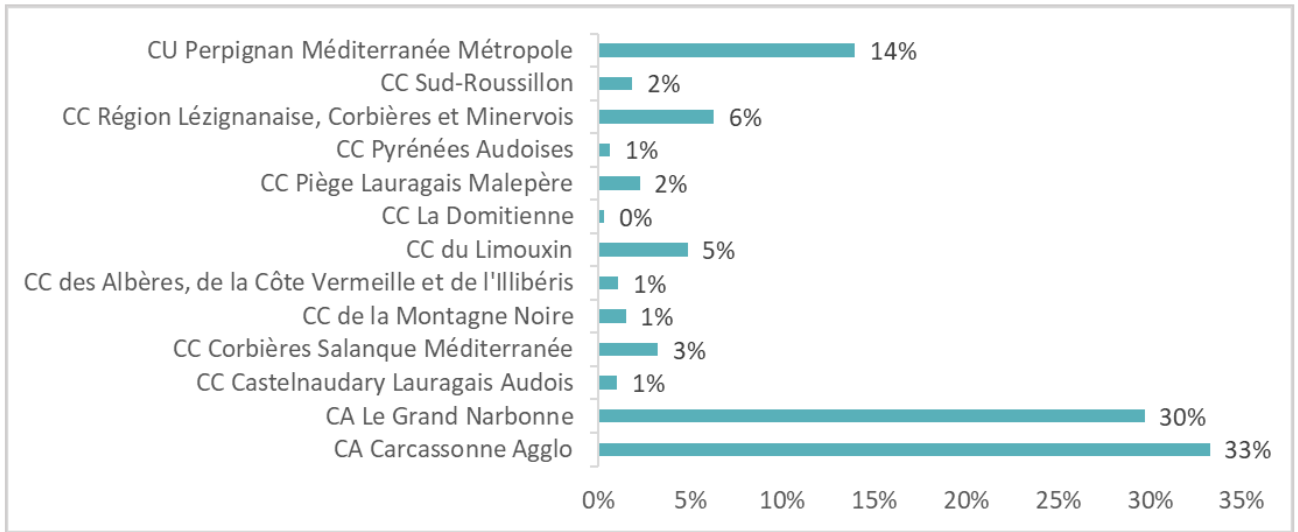
Sinistré suite à une inondation, l’EHPAD de St Hilaire n’est plus en fonctionnement mais en voie de démolition (indemnisation 2019 Fonds Barnier). Une reconstruction sur la même commune est prévue, sur la base d’un volume supérieur de lits (80).

#### Implantation territoriale

Le patrimoine de 2960 logements sociaux familiaux est réparti sur 69 communes de 12 EPCI, principalement sur l’Aude (11) et les Pyrénées Orientales (66). Seuls 10 logts sont dans l’Hérault (CC La Domitienne)

EPCI	Nb de logt
CA Carcassonne Agglo	985
CA Le Grand Narbonne	879
CC Castelnaudary Lauragais Audois	30
CC Corbières Salanque Méditerranée	96
CC de la Montagne Noire	44
CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l’Illibéris	32
CC du Limouxin	144
CC La Domitienne	10
CC Piège Lauragais Malepère	67
CC Pyrénées Audoises	19
CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	186
CC Sud-Roussillon	55
CU Perpignan Méditerranée Métropole	413

Le patrimoine de Marcou Habitat est relativement diffus, avec cependant un développement plus important sur l'Aude (80% du patrimoine), en particulier dans le Carcassonnais et le Narbonnais (35 et 30% du parc social) qui concentrent les 2/3 du patrimoine.



### Les caractéristiques du parc

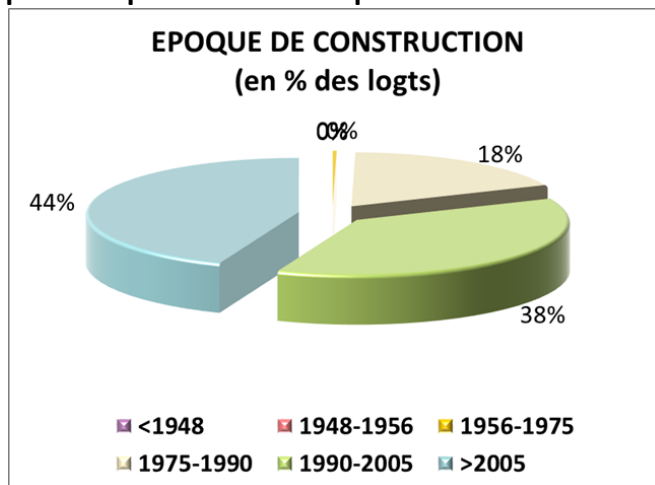
Le périmètre d'analyse du patrimoine concerne le parc de 2960 logements familiaux.

#### → Un parc très récent

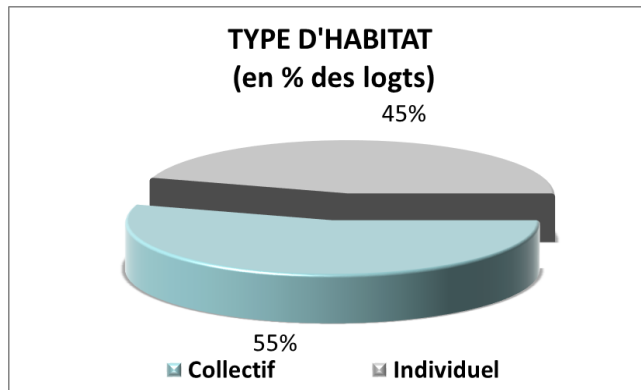
En lien avec la dynamique de développement soutenue du parc et une politique volontariste de revente à l'occupant, le patrimoine est très récent :

- 82% du parc a été construit après 1990
- 44% a été construit après 2005
- Seul 18% du parc date de la période 1975-1990

#### → Un parc composé d'une forte part de maisons individuelles



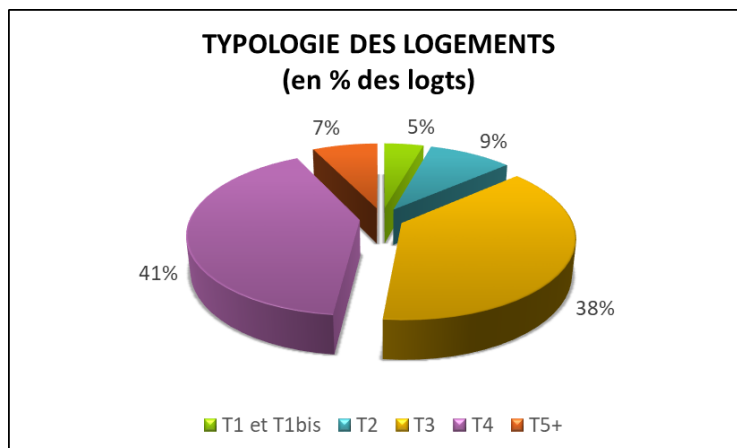
Le patrimoine de Marcou Habitat se répartit presque également entre habitat collectif (55% des logements) et habitat individuel (45%). A noter que sont inclus dans les logements en collectif, un programme de 34 logements intermédiaires.



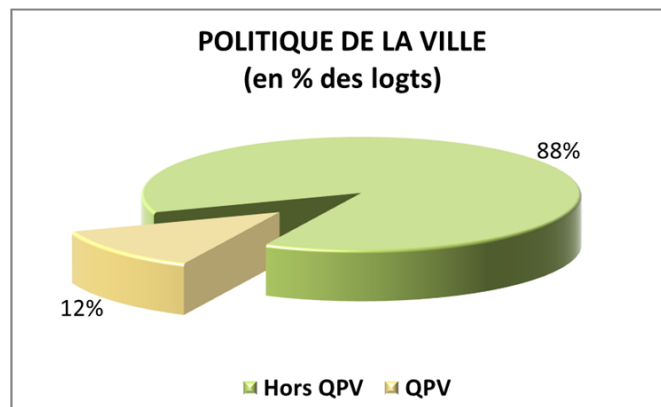
➔ **Un parc de grands logements**

En lien avec la part importante de logements individuels, le patrimoine se compose de :

- 48% de grands logements (T4 et plus)
- 14% de petits logements (T1 et T2).



➔ **Une faible proportion (12%) de parc en QPV**

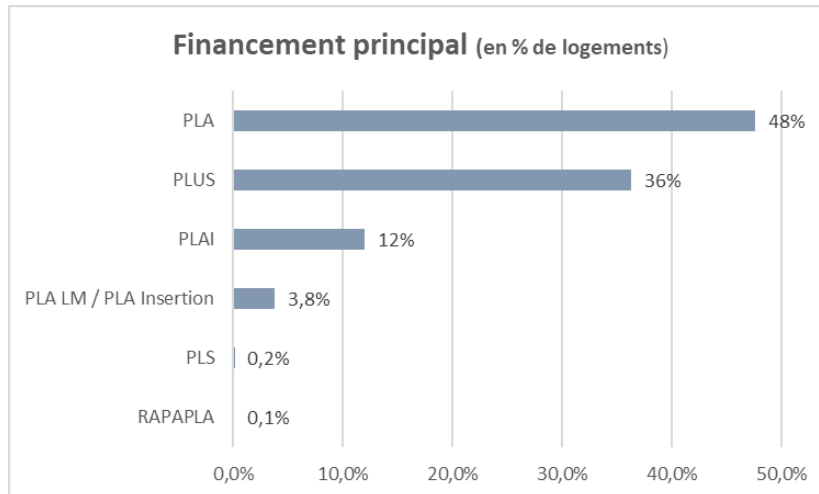




## → Des financements d'origine équivalent PLUS en majorité

Deux financements majoritaires, tous deux en équivalent PLUS :

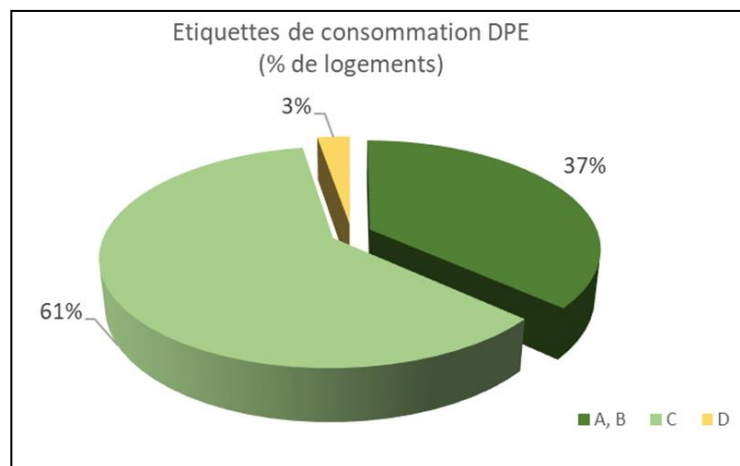
- Le PLA : 48% des logements financés
- Le PLUS : 36% des logements financés



## → Un parc affichant de très bonnes performances énergétiques

La totalité du parc de Marcou Habitat a fait l'objet d'un classement de consommation DPE et présente de bonnes performances énergétiques en lien avec son âge récent.

- La plus grande partie du parc (61%) est en classe C
- 37% du parc investigué est classé dans les gammes A, B
- 3% des logements sont en classe D (80 logements).



## I.2. Qualification de l'état du service rendu

### Méthodologie

Conformément à la réglementation, l'appréciation du service rendu réalisée par Marcou Habitat prend en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble

L'état du service rendu est basé sur les cotations d'attractivité du PSP réalisées sur les volets urbain, qualité technique et ambiance sociale (hors commercialité).

Les différents critères retenus ont été cotés de 1 à 4 (*voir détail ci-après*)

- 1 - Qualité urbaine** (5 critères)
- 2 - Qualité technique du produit** (6 critères)
- 3 - Ambiance sociale** (5 critères)

16 critères ont été choisis pour qualifier l'état du service rendu avec les pondérations suivantes respectives :

Volet	Indicateurs	Pondération
<b>URBAIN</b>	Importance de la présence du bailleur sur le quartier (impulse une dynamique de développement) Accessibilité du quartier Qualité de l'environnement Qualité des espaces publics Equipements commerciaux Image du quartier	0,8
<b>PATRIMOINE</b>	Conception du bâti Etat technique général (partie commune et système de sécurisation) Confort équipement, Qualité intérieure des logements Qualité des extérieurs et stationnement Efficacité énergétique (DPE) Consommation conventionnelle (DPE)	1
<b>AMBIANCE SOCIALE</b>	Présence du bailleur Faits de délinquance Actes de vandalisme Problèmes de voisinage Gestion locative	0,8

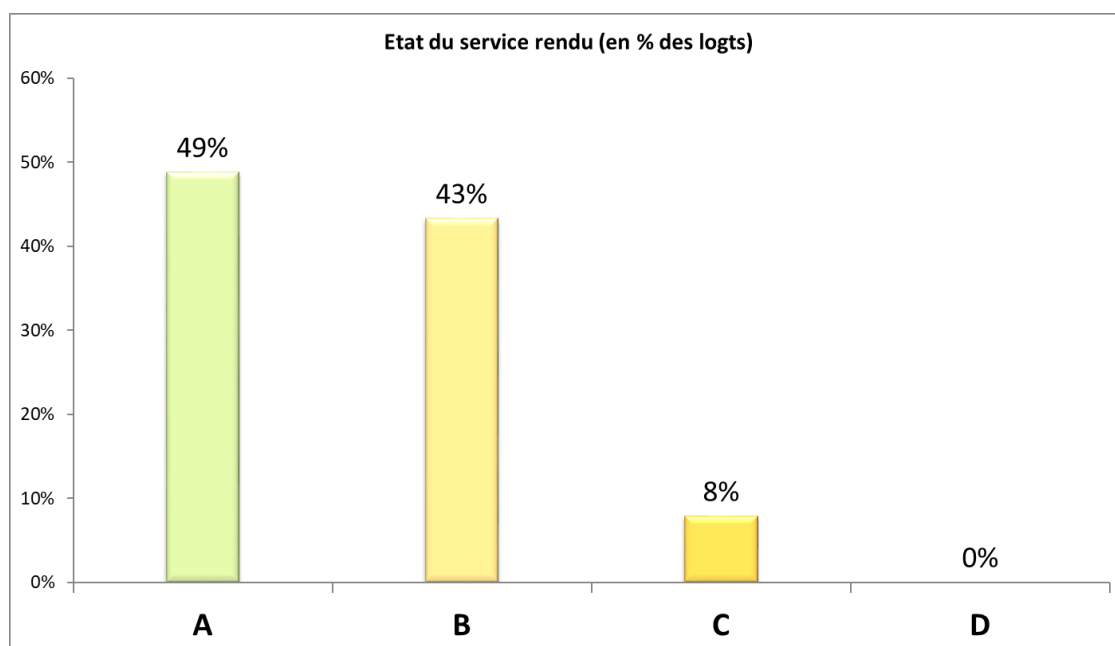
La note moyenne ainsi obtenue permet de classer le patrimoine en 5 segments selon le barème ci-contre :

Etat du service rendu	Définition	Note globale comprise entre
<b>A</b>	Très bon état du service rendu	Supérieur à 3
<b>B</b>	Bon état du service rendu	[2,8 à 3[
<b>C</b>	Etat du service rendu moyen	[2,4 à 2,8[
<b>D</b>	Etat du service rendu très moyen	[2,2 à 2,4[
<b>E</b>	Faible état du service rendu	Inférieur à 2,2

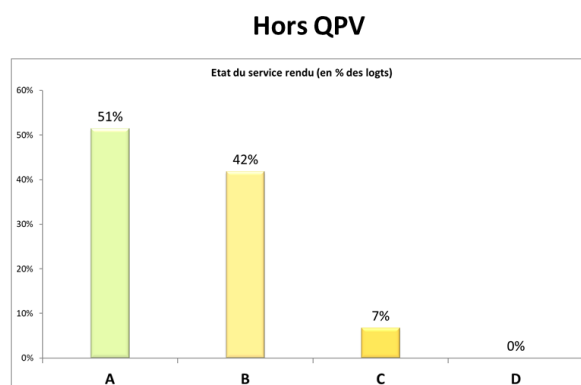
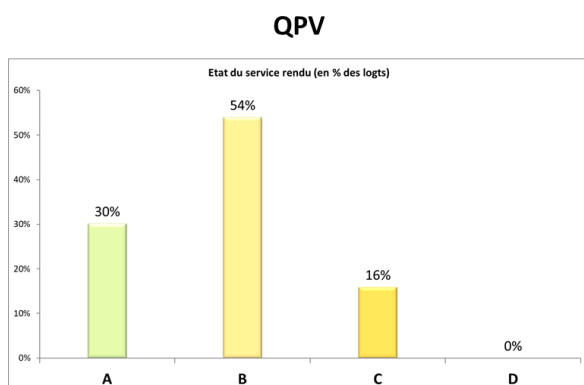
Ce système de cotation produit dans le cadre du PSP et intégré dans la CUS, vise à appréhender l'attractivité perçue par les candidats locataires depuis l'approche du quartier jusqu'à leur visite du logement.

## Résultats

- **Au global, la majorité du parc offre une très bonne qualité de service rendu, avec 92% des logements dans les familles A et B, dont 49% en famille A.**
- 8% du parc offre un état de service moyen (famille C)

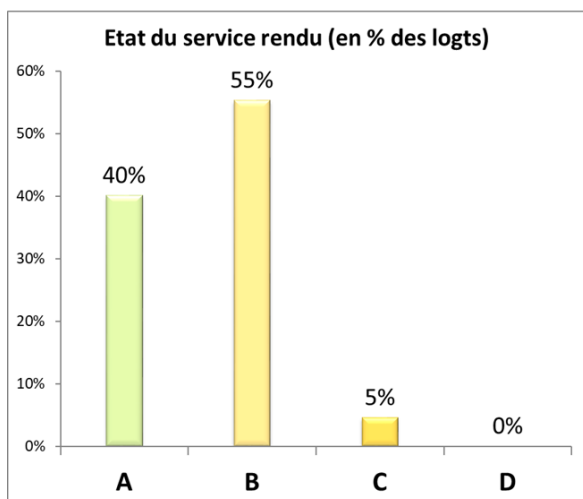


- **Un classement légèrement moins favorable en QPV**, avec seulement 30% de logements en famille A. On note par ailleurs une hausse des logements classés en C en QPV.

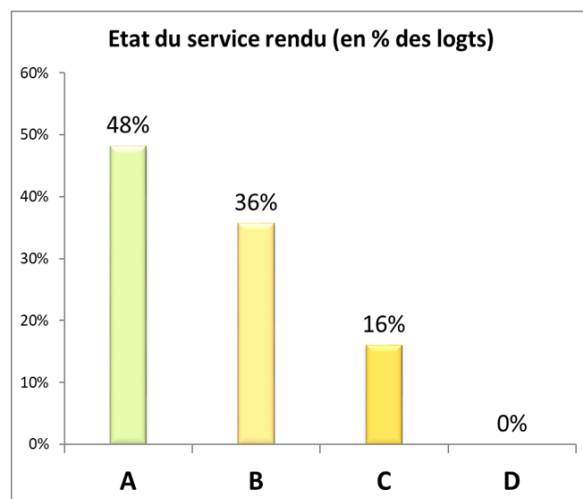


### Détail de l'état du service rendu sur les principaux EPCI concernés

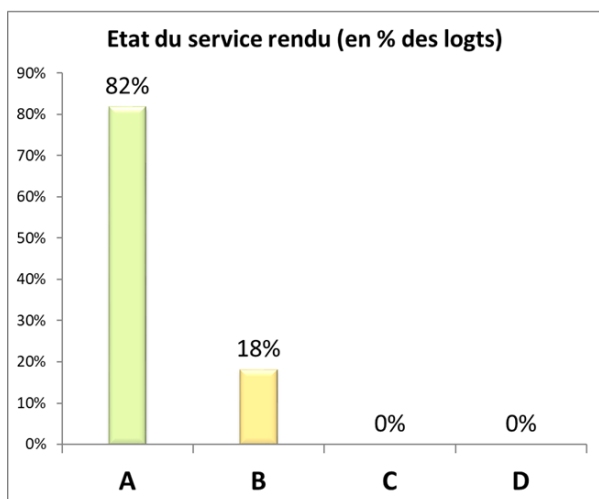
**CA Carcassonne Agglo**



**CA Le Grand Narbonne**



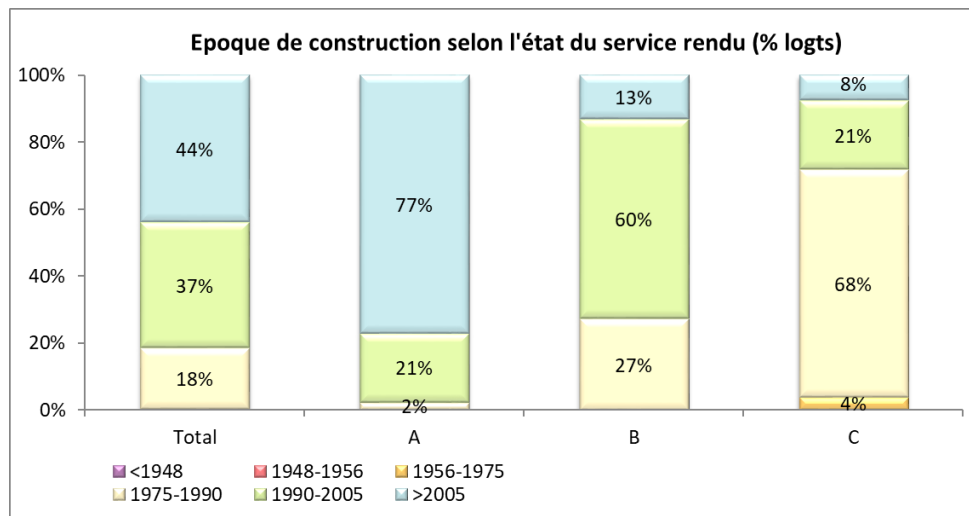
**CU Perpignan Méditerranée Métropole**



➔ **L'état du service rendu au regard des caractéristiques du parc**

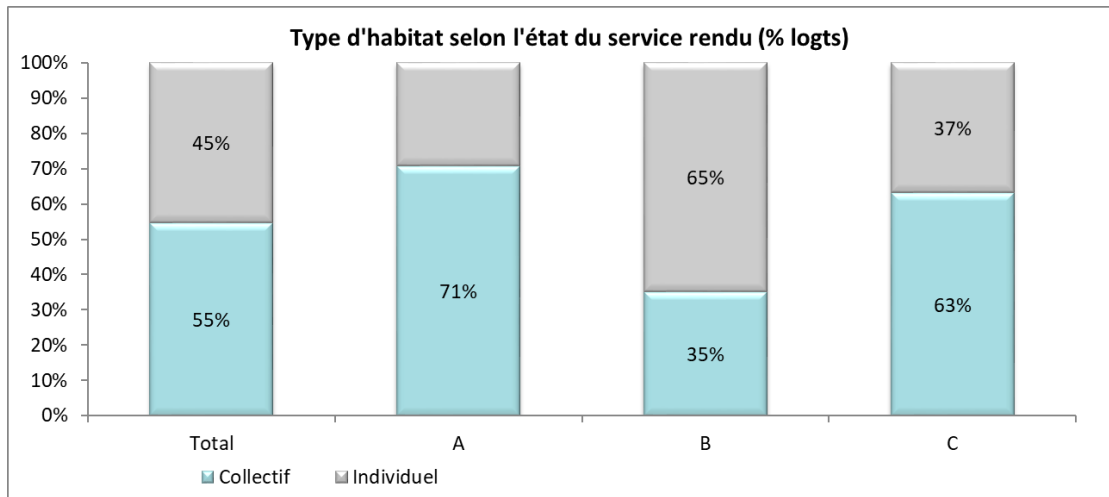
**Le croisement avec l'âge du parc**

- **Le patrimoine ancien est plutôt situé dans la famille de qualité de service C.** On y trouve principalement notamment le patrimoine construit entre 1956-1975 et 1975-1990
- **Le patrimoine neuf (construit après 2005) est majoritairement présent sur les familles de patrimoine les plus attractives :** 77% est situé en famille A, 13% en famille B.
- **Le patrimoine semi-récent, construit entre 1990 et 2005, présente une qualité plus inégale de service rendu.** On le retrouve cependant majoritairement en famille B.



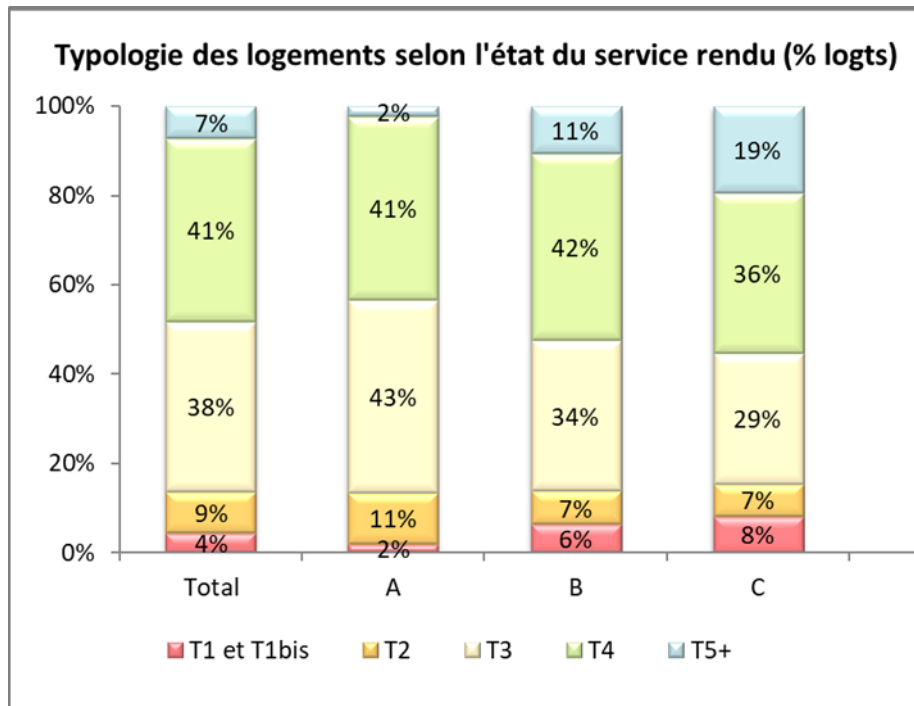
**Le croisement avec le type d'habitat**

- Le patrimoine **individuel comme collectif est représenté dans toutes les classes de service rendu.**
- Il est à noter que la famille A est constitué à 71% de patrimoine collectif.



### Le croisement avec la typologie de logement

- L'éventail des typologies est représenté parmi toutes les familles de service rendu. Cependant :
  - Parmi les logements de la famille C, on note une surreprésentation des très grands logements (T5+) et des T1 (ceux-ci sont regroupés dans une même résidence : L'Estudiantine).
  - Les familles attractives (A et B) offrent principalement du T3 et T4.



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

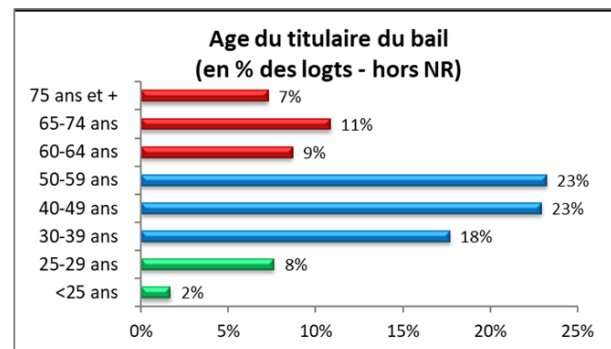
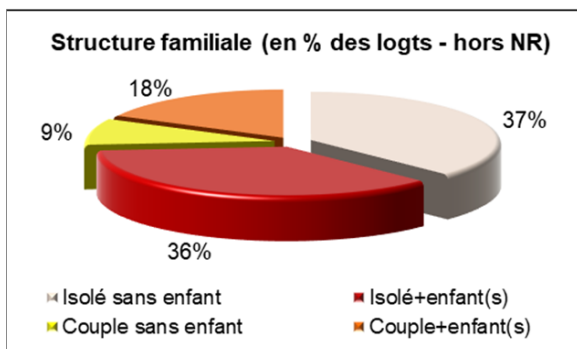
#### I.3.1. L'occupation sociale actuelle : stock

L'analyse de l'occupation sociale de Marcou Habitat porte sur les données de la base OPS 2018 du parc conventionné.

- **Profil socio-économique des ménages accueillis**

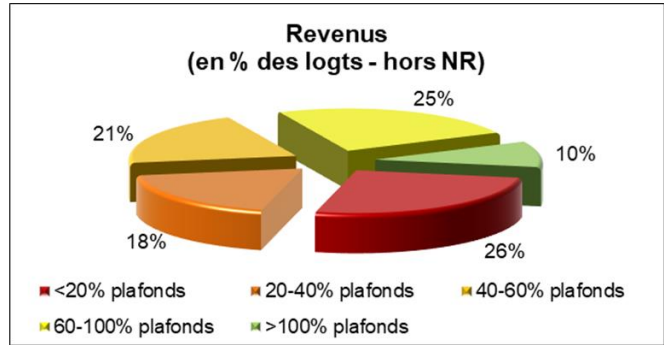
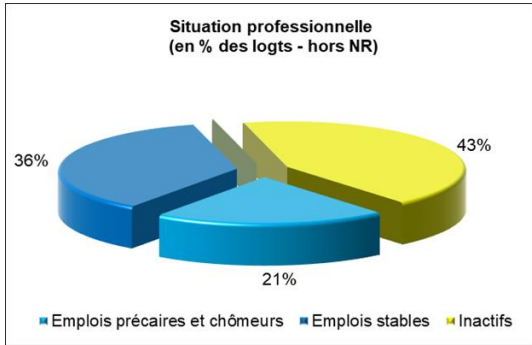
En termes de structure familiale, l'occupation sociale présente une forte représentation de deux types de profils :

- **Les personnes seules : 37% des ménages logés**, un niveau légèrement inférieur aux moyennes nationale et régionale (39% à l'échelle du parc HLM national et 43% en région Occitanie, source : *Les HLM en chiffres 2018 – USH*).
- **Les familles monoparentales : 36% des ménages logés**, un niveau bien supérieur aux moyennes nationale et régionale (21% dans le parc HLM en France et 24% en Occitanie, source : *Chiffres Clés Occitanie 2018 – USH Midi-Pyrénées*).



En termes économique, on constate :

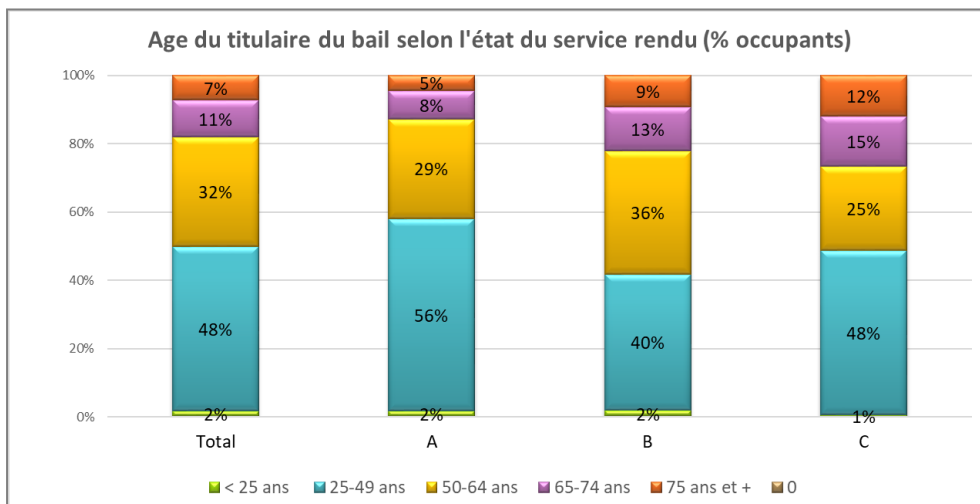
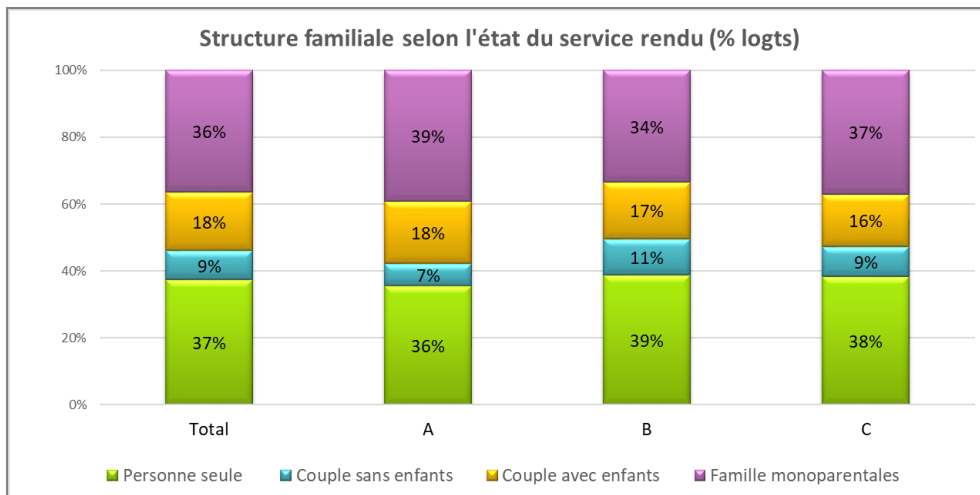
- **Une forte proportion d'inactifs : 43% d'inactifs dans le parc de Marcou Habitat** contre 37% sur l'ensemble des locataires sociaux en France (moyenne nationale intégrant 26% de retraités, source : *Les HLM en chiffres 2018 – USH*).
- **Un niveau de précarité supérieur de la moyenne nationale mais inférieur au niveau régional :**
  - 65% des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources (67% en Occitanie et 60% sur l'ensemble de la France)
  - 26% en dessous de 20% des plafonds de ressources (25% en dessous de 20% des plafonds en France en 2017).



➔ **Croisement de l'occupation sociale du parc avec l'appréciation du service rendu**

L'occupation sociale présente quelques différences selon l'état de service rendu :

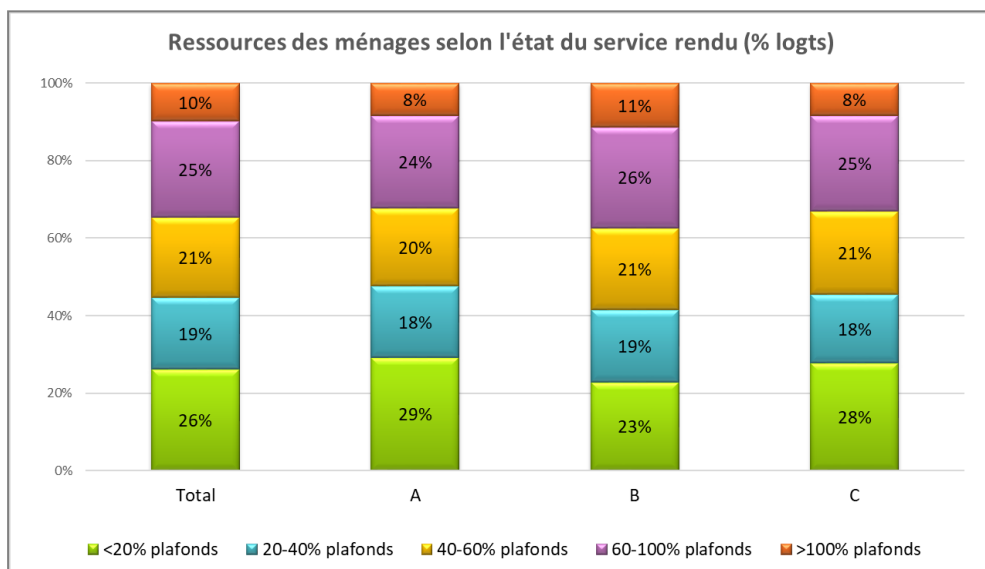
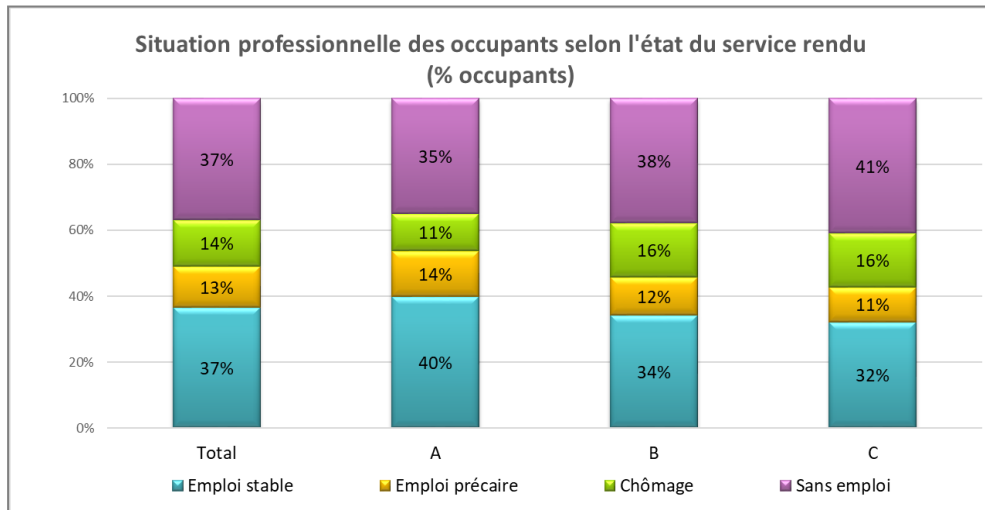
- ➔ Le parc de gamme A accueille une part plus importante de familles monoparentales jeunes (58% de ménages < 50 ans contre 50% au total).
- ➔ Le parc de gamme B accueille une part plus forte de petits ménages (isolés ou couples) de plus 50 ans (58% des ménages contre 50% au total).





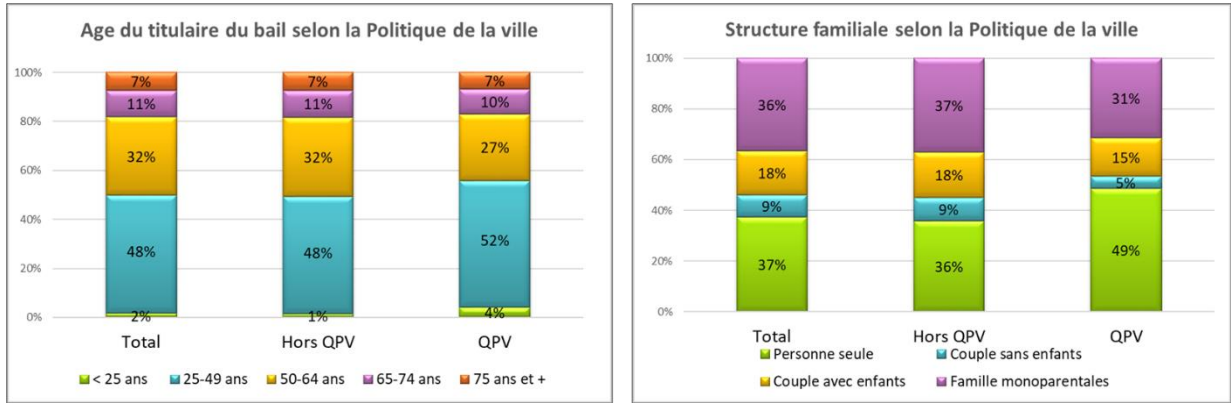
L'occupation sociale présente quelques différences selon l'état de service rendu :

- Le parc de gamme A accueille une part plus importante de familles monoparentales jeunes (58% de ménages < 50 ans contre 50% au total).
- Le parc de gamme B accueille une part plus forte de petits ménages (isolés ou couples) de plus 50 ans (58% des ménages contre 50% au total).



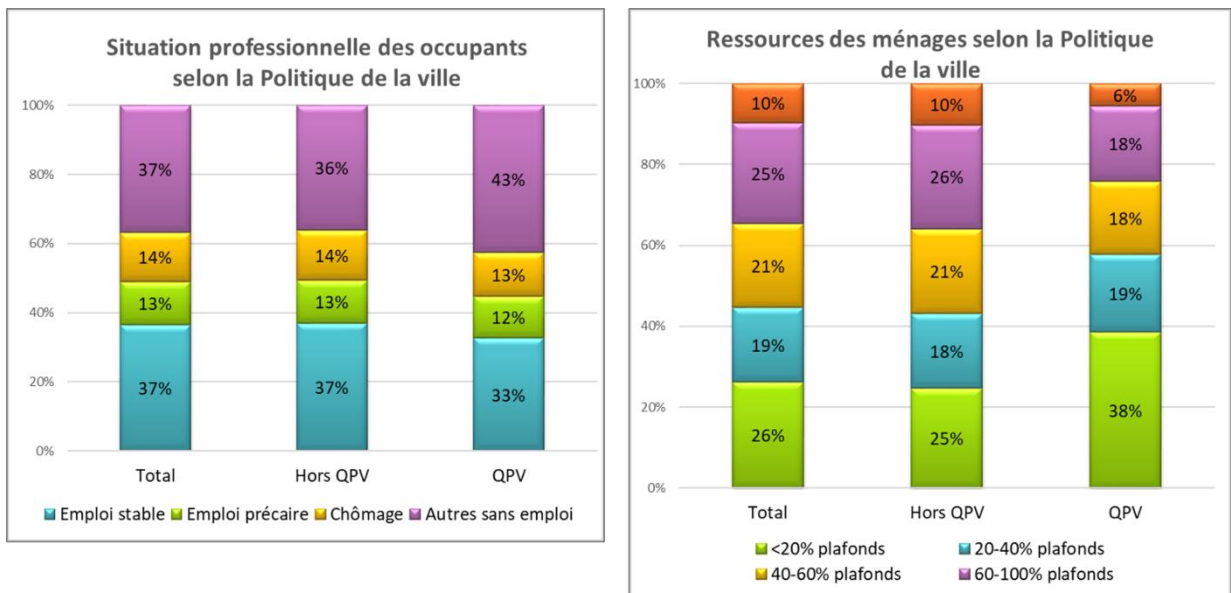
➔ **Spécificités de l'occupation sociale en QPV**

L'occupation sociale en QPV se caractérise par une part plus forte de ménages jeunes (56% de titulaires de bail de moins de 50 ans contre 50% au total) et de personnes isolées (49% contre 37% sur l'ensemble du parc).



La précarité est en toute logique plus forte dans les QPV :

- ➔ 56% des ménages n'ont pas d'activité professionnelle (chômage et autres sans emploi) contre 50% hors QPV.
- ➔ 57% des ménages ont des ressources inférieures à 40% des plafonds de ressources PLUS (dont 38% en dessous de 20% des plafonds de ressources) contre 43% hors QPV.



### **I.3.2. Les caractéristiques sociales sur le flux**

#### **→ Analyse de la demande**

#### ***Un vivier de plus de 20 000 demandes sur deux départements***

##### Au 31/12/2017

- **7511 demandes actives** ont été recensées dans **l'Aude (11)**, celles-ci étant essentiellement concentrées sur **l'Agglomération du Grand Narbonne**, puis sur celle de **Carcassonne** à hauteurs respectives de 55 % et de 32 % (le reste des demandes se portant sur les territoires de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois, de la Communauté de Commune Lézignanais Corbières et Minervois et de la Communauté de Communes du Limouxin).
- **12345 demandes actives** ont été répertoriées dans les **Pyrénées Orientales (66)**, celles-ci étant focalisées sur la Communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole à hauteur de 74 % (le reste sur la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille et Illibéris, La Communauté de Communes Corbières Salanque Méditerranée et la Communauté de Communes des Aspres).

##### Au 31/12/2018

Les données SNE ont fait ressortir une augmentation par rapport aux statistiques précédentes, cette hausse étant toutefois proportionnelle à l'accroissement démographique des territoires concernés :

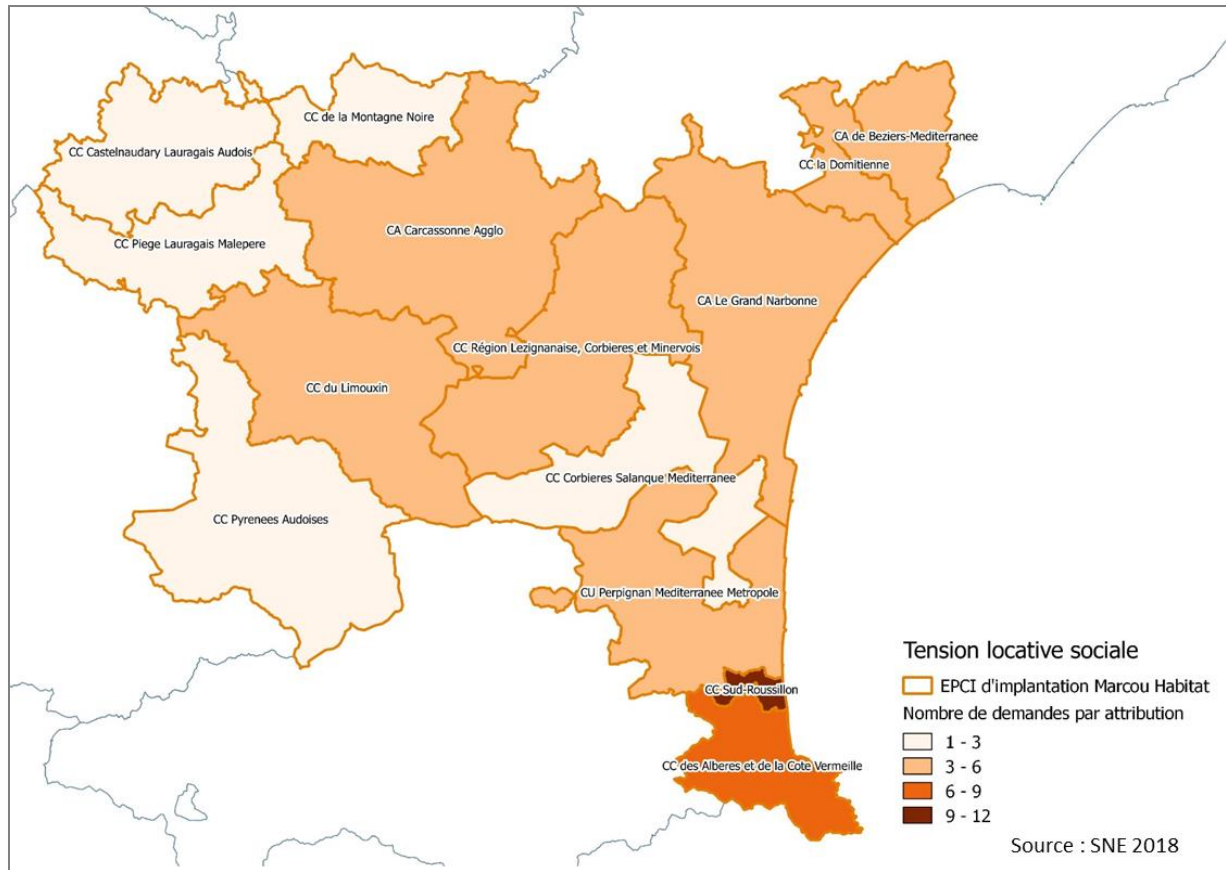
- **7945 demandes actives** ont été comptabilisées dans **l'Aude** avec une répartition territoriale similaire à celle de 2017.
- **12823 demandes actives** ont été recensées dans les **Pyrénées Orientales**, l'EPCI la plus prisée demeurant plus que jamais la Communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole avec 76 % du stock (suivie de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille et Illibéris représentant désormais 11 %, puis dans une proportion moindre la Communauté de Communes Sud Roussillon, la Communauté de Communes des Aspres et la Communauté de Communes Corbières Salanque Méditerranée qui connaît en léger recul).

#### ***Un allongement du délai d'attribution moyen***

Si le délai d'attribution moyen était de 8,6 mois dans l'Aude et de 11 mois dans les Pyrénées Orientales au 31/12/2017, il a respectivement atteint dans ces deux départements 9,3 mois et 11.4 mois au 31/12/2018.

Il convient toutefois de noter que selon des sources plus récentes, ce délai d'attente moyen tend aujourd'hui à se stabiliser.

De même, des disparités géographiques existent puisqu'une forme de tension entre l'offre et la demande est largement plus ressentie sur les secteurs de l'Est Audois et des Pyrénées Orientales, notamment sur les communes du littoral, que sur le reste du territoire.



La tension de la demande n'en reste pas moins contenue même si elle est supérieure à 3 demandes pour une attribution, considérant qu'un tiers des demandes correspondent à des demandes de mutations (internes ou inter-bailleurs).

L'ancienneté de la demande 2018 se caractérise par les chiffres suivants :

Ancienneté de la demande	Aude	Pyrénées orientales
Inférieure à 1 an	<b>68%</b>	<b>63%</b>
Comprise entre 1 an et moins de 2 ans	<b>18%</b>	<b>20%</b>
Comprise entre 2 ans et moins de 3 ans	<b>7%</b>	<b>8%</b>
Supérieure à 3 ans	<b>7%</b>	<b>9%</b>

## ***Vers un besoin accru de petits logements pour répondre à la profonde mutation du modèle familial***

Les Types 3 demeurent les logements les plus demandés, autant dans l'Aude que dans les Pyrénées Orientales. Suivent les Type 2, puis les types 4 et enfin les types 1 (les type 5 ou type 6 étant les moins recherchés).

Il est constant que la demande connaît une certaine pression pour les petits logements (les types 1 et 2 représentant à eux deux plus de 40 % de la demande).

Au regard de la taille des ménages qui sont en demande d'un logement social, force est de constater que pas moins de 24 % sont composés de deux personnes et plus de 40 % vivent seuls, comparés aux 15 % de ménages composés de trois personnes et aux 10 % de ménages composés de 4 personnes.

L'émergence de cette demande vers de plus petites typologies s'explique par le nombre croissant des ménages en décohabitation (et) ou en monoparentalité. Il en résulte également une fragilisation sur le plan des revenus.

## ***Des demandeurs de plus en plus marqués par la précarité***

Les études SNE, que l'on pourrait croiser avec d'autres rapports nationaux traitant notamment du surendettement, ont largement démontré que le niveau de ressources des demandeurs dans l'Aude comme dans les Pyrénées Orientales est inférieur à la moyenne nationale.

Le fait que près de 70 % de nos demandeurs rentrent dans le seuil des plafonds PLAI en est l'illustration la plus marquante.

Le surendettement des ménages est non seulement un phénomène de société mais aussi la préoccupation majeure des bailleurs sociaux dans la mesure où les difficultés financières ressortent comme le second motif le plus cité par les demandeurs de logement social.

Parfois, la situation financière des demandeurs est d'autant plus obérée qu'elle se double de problèmes de santé ou de violences conjugales, touchant qui plus est principalement les familles monoparentales ou les personnes seules.

Si ces compositions familiales étaient encore marginales il y a dix ans, elles sont devenues depuis quelques années prééminentes chez les demandeurs : dans la mesure où l'offre de logement social était jusqu'alors essentiellement centrée sur les T3, l'on constate à l'heure actuelle que ce segment de demande est le moins bien satisfait.

Le parallèle peut être fait avec les publics prioritaires pour lesquels le relogement s'avère plus complexe dans le cas d'une personne seule à reloger et ce, même dans un T2 (en l'absence de T1), compte tenu de sa capacité financière très réduite.

## ➔ Photographie des entrants de Marcou Habitat

Sur les années 2017 et 2018, 841 attributions ont donné lieu à un bail signé.

Sur l'année 2017, 437 attributions se sont réparties de la manière suivante :

- 333 dans l'Aude et 104 dans les Pyrénées Orientales
- 268 sur des logements anciens et 169 sur des logements neufs

Sur l'année 2018, 404 attributions se sont concrétisées :

- 274 dans l'Aude et 130 dans les Pyrénées Orientales
- 288 sur des logements anciens et 116 sur des logements neufs

Sur le plan des mutations internes (hors inter-bailleurs), 31 relogements ont été officialisés au sein de notre parc social en 2017, soit 26 dans l'Aude et 5 dans les Pyrénées Orientales alors que 24 mutations ont été réalisées en 2018, soit 20 dans l'Aude et 4 dans les Pyrénées Orientales en 2018.

### ***Des ménages aux ressources largement inférieures aux plafonds***

Sur les deux années d'étude, la majorité des attributions ont été faites au profit de demandeurs présentant des ressources inférieures au plafond PLAI, soit 52% en 2017 et 49% en 2018.

### ***Les attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile en QPV et hors QPV***

Les seuils du 1<sup>er</sup> quartile fournis par la DGLAN pour permettre les arrêtés préfectoraux sur chaque EPCI concerné par les obligations d'attribution sont exprimés en €/unité de consommation.

EPCI	Seuil du 1er quartile de ressource annuelle par UC
CARCASSONNE AGGLO	6 000 €/UC
CC ALBERES COTE VERMEILLE ET ILLIBERIS	6 914 €/UC
CC LEZIGNANAISE, CORBIERES ET MINERVOIS	6 212 €/UC
CC LIMOUXIN	6 218 €/UC
GRAND NARBONNE	6 314 €/UC
PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE	6 360 €/UC

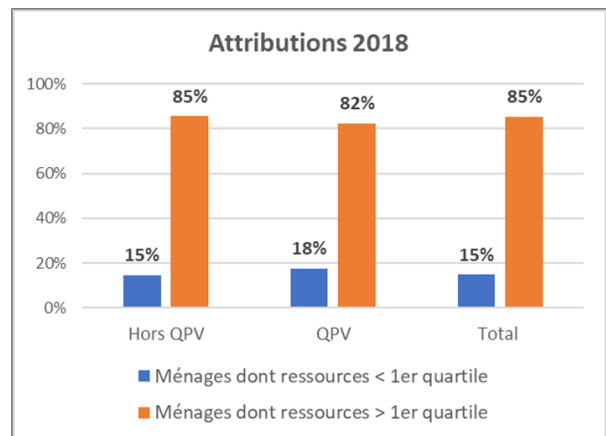
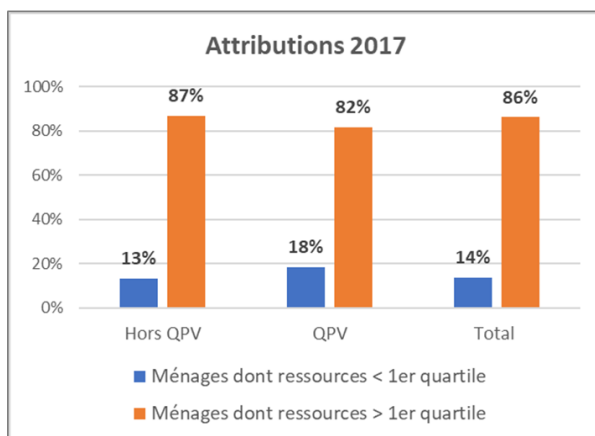
Les unités de consommations se calculent de la façon suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage
- 0,5 UC par autre adulte
- 0,3 UC par enfant

Grâce aux données de Marcou Habitat sur les attributions 2017-2018, il a été possible de quantifier le volume d'attribution sous le 1<sup>er</sup> quartile hors QPV en comparant les ressources annuelles des ménages avec le seuil du premier quartile multiplié par les UC

Sur le total des attributions réalisées dans les EPCI concernés par un QPV et dont les revenus sont renseignés, soit un périmètre d'analyse de **841 attributions** dont **437 en 2017** et **404 en 2018** :

- 14% des attributions étaient envers des ménages dont les ressources étaient inférieures au 1<sup>er</sup> quartile en 2017, soit 50 attributions sur 360 ;
- 15% des attributions étaient envers des ménages dont les ressources étaient inférieures au 1<sup>er</sup> quartile en 2018, soit 49 attributions sur 330.



Attributions 2017	Ménages dont ressources < 1er quartile	Ménages dont ressources > 1er quartile	Total général
Hors QPV	43	279	322
QPV	7	31	38
<b>Total général</b>	<b>50</b>	<b>310</b>	<b>360</b>

Attributions 2018	Ménages dont ressources < 1er quartile	Ménages dont ressources > 1er quartile	Total général
Hors QPV	43	253	296
QPV	6	28	34
<b>Total général</b>	<b>49</b>	<b>281</b>	<b>330</b>

La part des attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile sur le total des attributions annuelles hors QPV par territoire est la suivante :

EPCI	2017			2018		
	Total des attributions hors QPV	Attributions hors QPV aux ménages < 1er quartile	Part	Total des attributions hors QPV	Attributions hors QPV aux ménages < 1er quartile	Part
CARCASSONNE AGGLO	98	10	10%	86	11	13%
COMM. COMMUNES ALBERES COTE VERMEILLE ET ILLIBERIS	5		0%	6	1	17%
COMM. COMMUNES LEZIGNANAISE, CORBIERES ET MINERVOIS	23	3	13%	25	3	12%
COMM. COMMUNES LIMOUXIN	12	2	17%	12	2	17%
GRAND NARBONNE	128	20	16%	68	8	12%
PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE	56	8	14%	99	18	18%

### Les attributions aux publics prioritaires

En 2017, 10% des attributions suivies d'un bail dans l'Aude (en ce non compris les 14 % de refus) et 31% de celles réalisées dans les Pyrénées Orientales ont été destinées à des publics reconnus prioritaires.

En 2018, le nombre d'attribution au profit des ménages prioritaires dont font partie les D.A.L.O. est en augmentation avec 15% des attributions réalisées dans l'Aude (en ce non compris les 12% de refus) et 32% dans les Pyrénées Orientales.

Objectifs 2018 Aude	Baux signés en 2018	Refus abusifs en 2018	Baux signés et refus abusifs	Taux de réalisation %
Total mal logés	71	38	63	89 %
DALO	20	5	10	50 %
Sortants hébergement	18	10	14	78%
Autres	33	23	39	118 %
Fonctionnaires	14	5	14	100 %
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>43</b>	<b>77</b>	<b>91 %</b>

Objectifs 2018 Pyrénées Orientales	Propositions 2018	Refus en 2018	Total baux signés	Taux de réalisation %
RP	26	5	21	81 %
DALO	17	6	11	65 %
Fonctionnaires	5	5	0	
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>48</b>	<b>32</b>	<b>119 %</b>



### **I.3.3. Objectivation des indicateurs de gestion**

#### **→ Vacance commerciale**

	<b>Nombre de logements vacants</b>	<b>Nombre de logements à la location</b>	<b>Taux de vacance</b>
<b>2017</b>	100	2854	3,50 %
<b>2018</b>	67	2963	2,26 %

La nouvelle sectorisation de Marcou Habitat a permis en 2018 de renforcer la proximité de la filière gestion locative avec les locataires et in fine la réactivité dans le cadre de la rotation. Cette évolution de l'organisation ajoutée au renfort de l'équipe de chargés de clientèle a permis de faire baisser la vacance de plus de 1 point entre 2017 et 2018.

#### **→ Rotation**

Le taux de rotation s'élève en 2018 à 9,23% sur l'ensemble du parc et il tend à diminuer entre 2017 et 2018.

Le taux de rotation 2017 s'élevait à 9,95% (8,84% hors mutations internes) dans l'Aude et à 10,40% (9,40 % hors mutations internes) dans les Pyrénées Orientales.

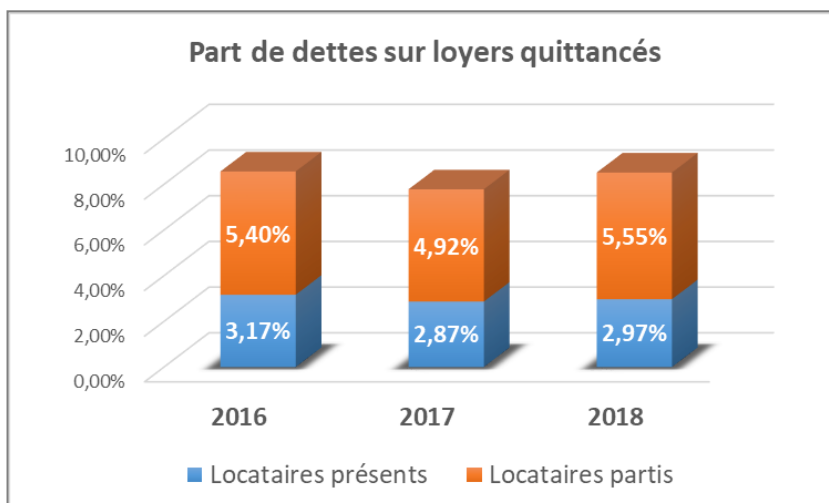
Le nombre de départs enregistrés en 2018 ayant diminué, le taux de rotation s'élève à 9,22% (8,37% hors mutations internes) dans l'Aude et à 9,98% (9,29 % hors mutations internes) dans les Pyrénées Orientales.

Ces faibles taux de rotation sont un frein à l'accueil de nouveaux publics mais aussi aux mutations internes de même qu'au parcours résidentiel que nous continuons notamment de promouvoir à travers le mécanisme de la location-accession.

#### **→ Impayés**

Au 31/12/2018, le montant global de la créance des locataires de Marcou Habitat s'élève à 464.808 €, soit 2,97% de son quittance annuel. A ce montant s'ajoute la dette des locataires partis qui représente 867.723 €, soit 5,55 du quittance.

Malgré une politique de prévention de l'impayé mise en place par Marcou Habitat, l'augmentation des impayés entre 2017 et 2018 reflète la précarisation croissante des locataires.



Cette progression en volume se traduit également par une augmentation du nombre de dossiers d'impayés traités, soit 634 dossiers en 2018 contre 520 en 2017. Il est à noter toutefois que la majorité des dossiers concerne la phase de précontentieux.

Impayés 2018	Nombre	Part
Précontentieux	340	54%
Plan de remboursement	104	16%
Plan banque de France	23	4%
Contentieux	167	26%
<b>TOTAL DE LA CREANCE</b>	<b>634</b>	

### ➔ Analyse des refus des ménages

Sur 2017, ce sont près de 57 % de ménages identifiés comme demandeurs prioritaires RP ou DALO qui ont refusé une proposition de logement dans l'Aude et 28% dans les P.O.

Sur 2018, 44 % de demandeurs reconnus prioritaires ont refusé une proposition de logement dans l'Aude et 33 % dans les P.O.

Par rapport au taux de refus général de l'ordre de 35 % enregistré sur l'ensemble de nos propositions (public prioritaire ou non confondus), on constate que la proportion de refus dans les P.O. reste la même quelque que soit le type de demandeur ; à l'inverse, dans l'Aude, on relève un écart important puisque les demandeurs prioritaires ont davantage tendance à refuser une proposition que les demandeurs en général.

Comme nous l'avons déjà relevé dans la CUS précédente, ces refus pouvaient être motivés par des exigences géographiques incompatibles avec les disponibilités de Marcou Habitat.

Avec la distinction opérée depuis 2017 par la DDCSPP 11 entre les refus abusifs et les refus justifiés (l'éloignement géographique par rapport au travail ou à l'école en faisant partie), les

refus des demandeurs réservataires du contingent préfectoral semblent aujourd'hui davantage motivés par un degré d'exigence qu'il est parfois difficile de corréliser avec la situation urgente dans laquelle ils se trouvent.

Le parc de Marcou Habitat se situe principalement en dehors des QPV et présente une bonne attractivité dans la majeure partie des cas. Les niveaux de prix pratiqués ne semblent pas non plus constituer un frein, en dépit de la paupérisation du public notamment reconnu prioritaire mais aussi de la concurrence parfois exercée par le privé.

Dans tous les cas, il incombe à Marcou Habitat d'accompagner ses candidats dans une location plus choisie que contrainte et de travailler plus encore avec les services accompagnant ces publics afin de faire tomber d'éventuels blocages ou à priori sur le logement proposé.

## 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*

##### ➔ **Méthodologie d'actualisation du PSP**

Le plan Stratégique Patrimonial a été actualisé en 2019. Marcou Habitat a accordé une forte importance à l'actualisation de son PSP. Document structurant de sa stratégie pour les prochaines années, le PSP de Marcou Habitat constitue une véritable feuille de route du développement (en locatif et accession) et de l'entretien à réaliser sur le patrimoine en place.

La méthode d'élaboration du PSP s'articule autour de 3 volets :

- ➔ **Une analyse multidimensionnelle** basée sur :
  - ➔ Les caractéristiques du patrimoine et son occupation
  - ➔ Les dynamiques du marché sur lequel intervient le bailleur
  - ➔ L'attractivité : qualité de l'environnement urbain, qualité du produit (état et conception), fonctionnement social de la résidence
  - ➔ Les besoins techniques : le diagnostic des besoins de renouvellement de composants et de gros entretien, identifiés sur 10 ans
  - ➔ Le potentiel économique : intégration des éléments financiers
- ➔ **Une analyse des enjeux** sur les différents segments de patrimoines présentant des profils homogènes en termes de gestion et d'investissement.
- ➔ **Des orientations définies dans le cadre de sessions d'arbitrage**, sur la base de stratégies d'interventions validées par l'organisme et intégrées dans l'outil PSP. Pour chaque résidence, sont ainsi définis :
  - Une orientation générale à 10 ans : gestion, amélioration ...
  - Des scénarios déterminant un type et un niveau d'investissement sur le bâti et les abords, à court et moyen termes : maintenance courante, réhabilitation...
  - Des actions spécifiques pouvant compléter les actions patrimoniales.

##### ➔ **Les enjeux du diagnostic stratégique**

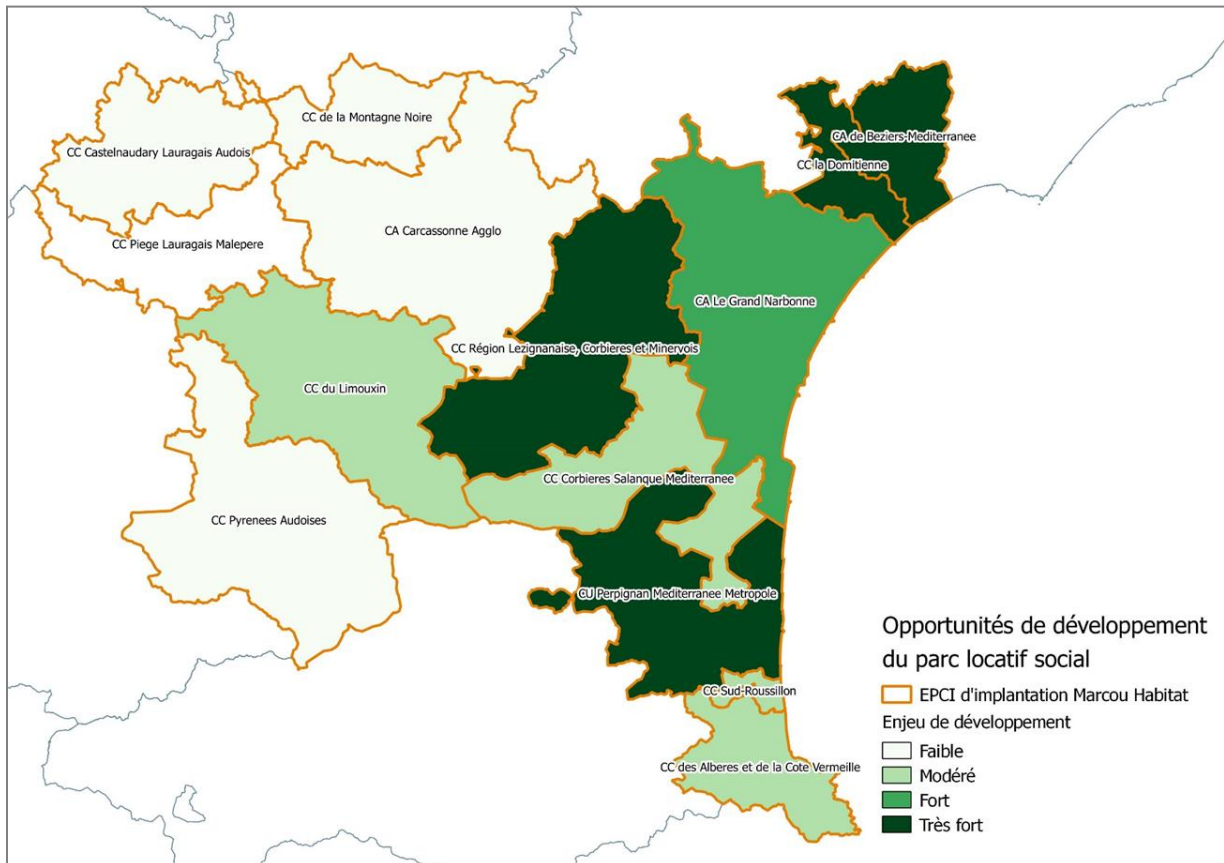
## Opportunités de développement du logement locatif social

La méthode de définition des opportunités consiste à collecter des données caractéristiques du territoire à l'échelle communale puis à consolider ces données à l'échelle des EPCI afin d'attribuer in fine une note sur 10 permettant de classer les EPCI selon leurs potentiels respectifs de développement (de « faible » à « très fort »).

Donnée	Source	Critère discriminant	Point d'attractivité attribué
<b>DEMOGRAPHIE</b>			
Evolution du nb de ménages 2010-2015	INSEE	Evolution du nb de ménages 2010-2015 > à la moyenne départementale	1
Evolution population 2010-2015	INSEE	Evolution population 2010-2015 supérieure à la moyenne départementale	1
Solde migratoire 2010-2015	INSEE	Solde migratoire supérieur à la moyenne départementale	1
<b>EMPLOI</b>			
Nombre d'emplois 2015	INSEE	Bassin d'emplois supérieur à 5000 emplois	1
Evolution du nombre d'emploi entre 2010 et 2015	INSEE	Emploi en progression	1
<b>RESSOURCE</b>			
Part de chômeurs et d'inactifs en 2015	INSEE	Part de chômeurs et d'inactifs supérieure à la moyenne départementale	1
Revenu médian 2015	INSEE	Revenu médian inférieur à la moyenne départementale	2
<b>DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL</b>			
Pression de la demande de logement social		Pression supérieure à 3	2

D'après cette analyse, les opportunités de développement sont à étudier principalement :

- **Dans l'Hérault :**
  - La CA de Béziers Méditerranée
  - La CC La Domitienne
- **Dans l'Aude :**
  - La CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois
  - La CA du Grand Narbonne
- **Dans les Pyrénées Orientales :**
  - La CU Perpignan Métropole



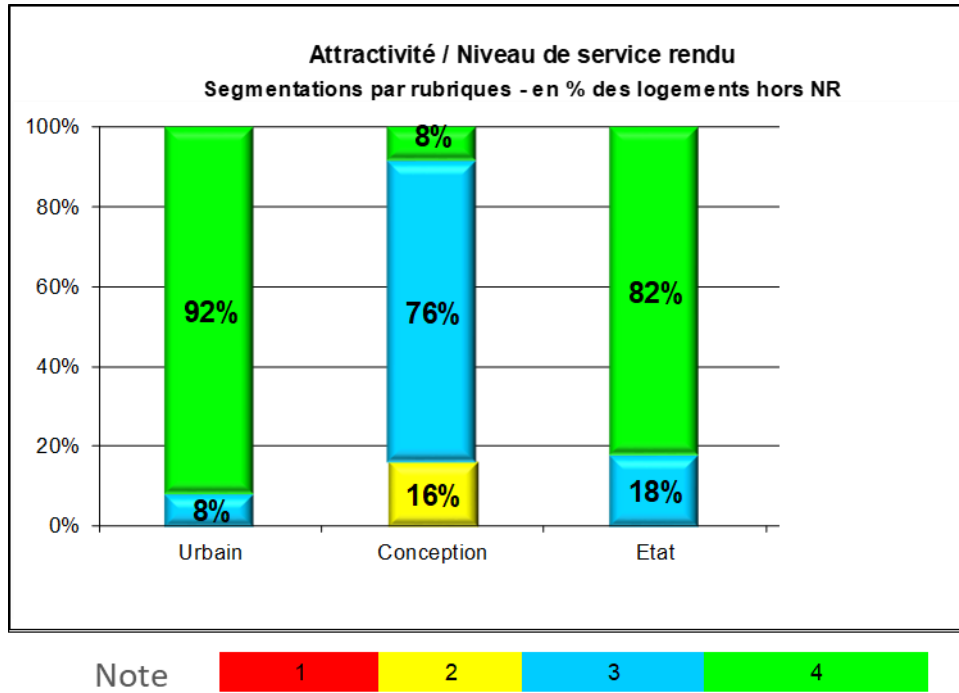
En termes de publics cibles, certains EPCI connaissent une hausse forte de la tranche d'âge des plus de 65 ans, parfois assortie d'une forte tension sur la demande de logement social pour ce public, et présentent de fait un fort enjeu en termes de production d'une offre dédiée aux séniors, estimée à 20% à 25% de la production neuve. Les territoires particulièrement porteurs dans ce domaine sont :

- La CC Sud-Roussillon
- La CC La Domitienne
- La CC Corbières Salanque Méditerranée
- La CC du Limouxin
- La CA du Grand Narbonne.

### ***Attractivité urbaine, technique et social du patrimoine***

De la cotation du parc sur les 3 volets d'attractivité (qualité urbaine, qualité technique, ambiance sociale), il ressort une bonne attractivité globale du patrimoine.

Attractivité / Niveau de service rendu	Note (sur 4)
Qualité Urbaine	3,81
Qualité Technique	2,86
Ambiance Sociale	3,67
<b>Note globale</b>	<b>3,45</b>

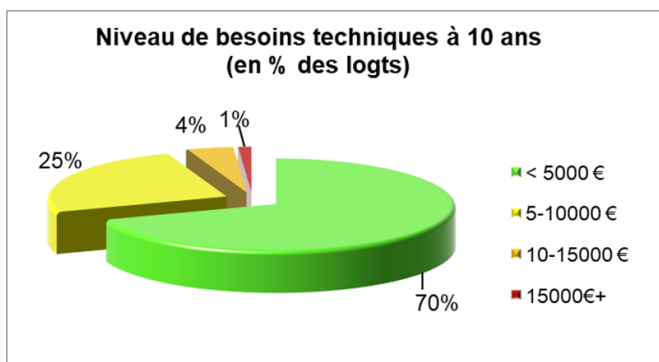


Les situations présentant une qualité moyenne au plan technique concernent 16% des logements (soit 37 résidences représentant 472 logements), notamment en raison d'une efficacité énergétique insuffisante.

Un travail d'évaluation des besoins de travaux exhaustifs à 10 ans a été réalisé par les équipes de Marcou Habitat.

En lien avec l'âge récent du patrimoine, les besoins techniques sont relativement peu importants.

- Pour une large part du patrimoine, soit 125 résidences représentant 70% des logements de Marcou Habitat, des besoins de travaux légers, inférieurs à 5 k€/logement sur les 10 ans ont été identifiés.
- Pour 29% du parc, soit 75 résidences, des besoins de travaux modérés, situés entre 5 et 15 k€/logement, sont nécessaires.
- Seules 6 résidences (1% du parc) ont des besoins de travaux importants supérieurs à 15 k€/logt sur les 10 ans.



En €/logt par résidence	Nb résid.	Nb logts
< 5000 €	125	2060
5-10000 €	56	738
10-15000 €	19	126
15000€+	6	36
<b>TOTAL</b>	<b>206</b>	<b>2960</b>

En termes de performance économique, les indicateurs financiers (DIS 2017), en particulier de structure financière (fonds propres, potentiel financier et trésorerie) et d'exploitation (marges d'exploitation, autofinancement, résultat), témoignent d'une capacité financière solide permettant à Marcou Habitat d'assurer son développement.

## ➔ Les grandes orientations patrimoniales retenues

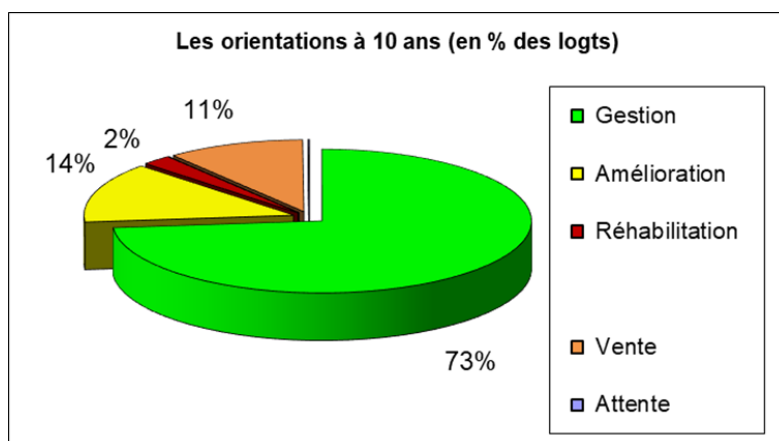
### Les scénarios identifiés

Orientation	Objectif	Scénarios types	Ratio de coût / logt / 5 ans
Gestion	Maintenir l'attractivité sans investissements lourds sur le bâti (GE/RC – hors entretien courant)	Maintenance courante	1.000 €
		Maintenance renforcée	3.000 €
Amélioration	Remettre à niveau le bâti ou l'améliorer, en réponse à des enjeux essentiellement techniques ou fonctionnels	Amélioration	7.500 €
Réhabilitation	Renouveler un produit obsolète en termes technique ou énergétique, de qualité d'usage, d'image	Réhabilitation	25.000 €
Vente	Offrir un parcours résidentiel, se désengager de territoires, dégager des fonds propres, se séparer d'un produit obsolète	Maintenance courante	1.000 €
Attente	Maintenir une résidence « dilemme » en état normal de fonctionnement, en attente d'arbitrage sur son devenir à plus long terme	Maintenance courante	1.000 €

Les arbitrages réalisés dans le cadre du PSP ont abouti aux orientations suivantes :

- ➔ 73% du parc est fléché en orientation « Gestion »
- ➔ 13% du parc est identifié en « Amélioration »
- ➔ 2% du parc est proposé en « Réhabilitation »
- ➔ 26 résidences sont destinées à la vente HLM, principalement du logement individuel (soit 314 logements)
- ➔ 2 résidences en « Attente » (3 logements) sont en attente de différentes décisions (rénovation, vente).





ORIENTATIONS	Nb résidences	Nb logts
Gestion	139	2175
Amélioration	37	401
Réhabilitation	2	67
Vente	26	314
Attente	2	3
<b>TOTAL</b>	<b>206</b>	<b>2 960</b>

### ***La consolidation des investissements***

Une enveloppe de travaux d'environ 11 M€ est prévue sur les 10 ans du PSP dont près de 7 M€ pour la maintenance, 3 M€ pour des travaux d'amélioration et 1,6 M€ pour des réhabilitations.

Les projections financières établies sur la base des hypothèses de développement de l'offre neuve et des investissements sur le parc existant sur les 10 ans du PSP permettent à Marcou Habitat de conserver une structure financière saine, à savoir :

- Un autofinancement courant (et net) en progression à partir de 2021
- Un potentiel financier en progression
- Des fonds de roulement à long terme qui augmentent.

## II.1.2. Le développement de l'offre neuve

### L'offre locative sociale

Marcou Habitat a poursuivi une politique de développement ambitieuse de son parc locatif social ces dernières années, à raison de 150 livraisons en moyenne par an.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
CARCASSONNAIS	43	56	0	31	30	50
NARBONNAIS	31	0	0	224	86	0
LIMOUXIN	31	2	16	0	0	0
LEZIGNANAIS	0	0	0	11	0	0
PYRENEES ORIENTALES	55	18	15	65	75	73
<b>TOTAL</b>	<b>160</b>	<b>76</b>	<b>31</b>	<b>331</b>	<b>191</b>	<b>123</b>

Une production importante devrait se maintenir à environ 200 logements sociaux/an jusqu'en 2022.

En lien avec les incertitudes sur le modèle économique des bailleurs sociaux, la production se stabilisera par la suite à 60 livraisons par an à partir de 2023.

Territoire	Production	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
AUDE	PROGRAMMATION LLS	94	93	30	30	30	30	307
	LIVRAISONS LLS	87	91	150	168	60	30	586
PO	PROGRAMMATION LLS	44	31	30	30	30	30	195
	LIVRAISONS LLS	166	92	94	78	30	30	490
HERAULT	PROGRAMMATION LLS	0	26	0	0	0	0	26
	LIVRAISONS LLS	0	0	8	0	26	0	34
<b>TOTAL</b>	<b>PROGRAMMATION</b>	<b>138</b>	<b>150</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>528</b>
	<b>LIVRAISONS</b>	<b>253</b>	<b>183</b>	<b>252</b>	<b>246</b>	<b>116</b>	<b>60</b>	<b>1110</b>

Les axes de développement portés par Marcou Habitat sont les suivants :

#### **En termes d'implantation géographique**

- Les territoires privilégiés de développement sont l'Aude, les Pyrénées Orientales et la frontière du Biterrois.

- Le développement de l'offre de logements sociaux est privilégié sur les communes SRU carencées ; cela concerne déjà aujourd'hui 80% des projets.

### **En termes de produits logements**

- Un développement diversifié de typologies d'habitat en fonction des territoires :
  - Une offre orientée sur le collectif sur les territoires côtiers marqués par une tension du marché locative et des charges foncières élevées ;
  - Une offre orientée sur l'individuel sur le Carcassonnais en lien avec la détente du marché immobilier et en réponse la demande des ménages ;
  - Une offre de logements collectifs orientée sur les petites et moyennes typologies (T2 et T3 en majorité) en réponse à la demande, avec toutefois le maintien d'une faible part de grands logements (10%) afin de favoriser la mixité et les parcours résidentiels.
- Une orientation forte sur le développement du PLAI adapté dans le cadre de petites opérations de logements collectifs.
- Le souhait de développer des produits innovants au plan environnemental et sociétal, en réponse aux besoins de publics spécifiques (résidences seniors, résidence adultes handicapés, colocation intergénérationnelle).

#### *Zoom sur une expérimentation innovante : l'autoconsommation collective*

Une opération expérimentale de bâtiment à énergie positive (22 logements collectifs) est sur le point de voir le jour à Villelongue-de-la-Salanque, commune des Pyrénées-Orientales à proximité de Perpignan.

Le surplus d'énergie produite grâce à la couverture photovoltaïque permettra, au-delà des besoins du bâtiment, d'alimenter la production d'eau chaude sanitaire des logements et finalement d'offrir aux locataires une consommation gracieuse en énergie.

L'exploitation d'un tel bâtiment est un nouveau défi pour Marcou Habitat puisqu'il s'agira d'accompagner les locataires vers de nouveaux éco-gestes leur permettant in fine de réduire leurs charges locatives et potentiellement pour Marcou Habitat d'éviter des impayés.

Le retour d'expérience après 18 mois d'exploitation de ce projet pilote sera examiné de près au sein du réseau Habitat Réuni pour envisager son essaimage sur d'autres projets.

### **Les résidences spécifiques**

En lien avec les évolutions démographiques du territoire marquées par un vieillissement de la population, Marcou Habitat a développé un produit original dont il a déposé la marque : le « Papy-loft ».

Alternative innovante à la maison de retraite, il s'agit d'un logement locatif non médicalisé adapté, à destination des retraités en perte d'autonomie à faibles revenus.

La papy-loft se caractérise par :

- Une accessibilité et un aménagement spécifiques : accès PMR, seuils surbaissés, volets automatiques, sanitaires adaptés, domotique.
- Une résidence et des services : conçues sous la forme de petites unités de villas T2 ou T3, dotées de jardinets, équipées d'une « maison commune » servant d'espace de rencontre, d'animation et de soin en cas de besoin.

Fruit d'un montage réalisé avec les communes (en lien avec les Centres locaux d'information et de coordination pour les personnes âgées), ces résidences sont situées en proximité du centre-ville de la commune d'implantation ou tout au moins des transports et services afin de faciliter la vie quotidienne et l'intégration des aînés à la vie locale tout en favorisant les relations intergénérationnelles.

Programme lancé 2008, le dispositif compte aujourd'hui 7 résidences, représentant 54 villas, dont 11 livrées en 2019.

Outre la production classique en PLAI, Marcou Habitat s'engage à étudier toute demande à l'initiative de toutes associations partenaires spécialisées dans l'hébergement et l'accueil temporaire de ménages en difficultés. MH n'a à l'étude aucune demande dans ce sens mais reste ouvert aux propositions.

Par ailleurs, Marcou Habitat essaiera de développer des productions en PLAI Adapté afin de répondre à des situations spécifiques sur le territoire.

### **Les politiques poursuivies pour assurer ce développement**

Le développement de l'offre neuve de Marcou Habitat est soutenu par un savoir-faire reconnu et historique en matière de maîtrise d'ouvrage et de construction. Afin de valoriser ce savoir-faire de constructeur et de réduire les coûts de production, l'organisme a tendance à privilégier la maîtrise d'ouvrage directe au détriment de la VEFA.

La politique de développement de Marcou Habitat s'appuie sur des partenariats étroits avec les collectives locales territoriales (communes, EPCI et départements de l'Aude ou des Pyrénées Orientales).

Une convention triennale est établie avec Perpignan Méditerranée afin de préciser les modalités d'accès au « Fonds d'Intervention Logement » préalable aux aides financières et aux garanties d'emprunt : elle fixe un engagement de production de Marcou Habitat de 30 logements par an en moyenne (PLUS et PLAI essentiellement) dont 20% dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain dans les centres historiques des communes.

En complément des partenariats habituels avec les communes, un travail de prospection systématique est réalisé sur l'ensemble du territoire d'implantation du bailleur.

Marcou Habitat poursuit par ailleurs son engagement pour la réhabilitation des centre-bourgs via des opérations d'acquisition-amélioration (aujourd'hui environ 1 opération par an).

Pour assurer ce développement, Marcou Habitat continuera à mobiliser l'ensemble des partenaires qui le soutiennent dans la production du logement social (Etat, EPCI, Départements, Région, Action Logement). Les recettes issues de la vente Hlm et de l'accession sociale permettront d'optimiser les plans de financement en y intégrant des fonds propres.

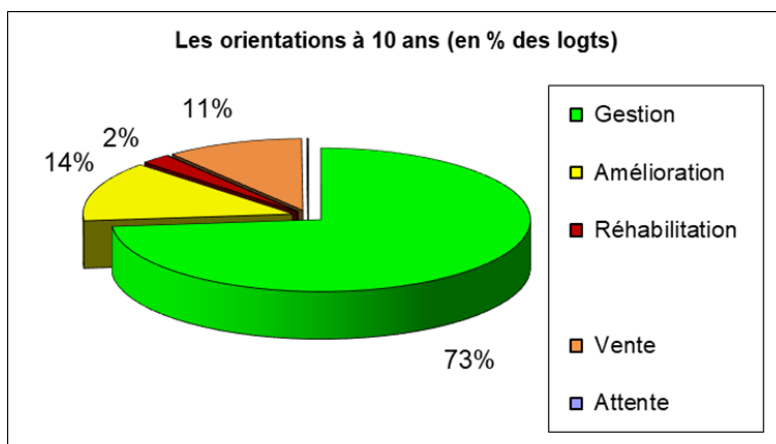
Marcou Habitat restera en veille sur tout autre mode de financement susceptible d'améliorer ses équilibres.

Par ailleurs, afin de respecter les engagements ci-dessus, il y a lieu de préciser que cela s'entend, sous réserve de la disponibilité du foncier, de l'accord de la collectivité (commune ou EPCI), des possibilités de mobilisation des financements, emprunts et subventions de l'ensemble des partenaires (Etat, CDC, 1% patronal, collectivités locales), de l'obtention des garanties des emprunts par les collectivités (EPCI, Communes et Départements) et bien sûr des capacité en fonds propres de MARCOU-HABITAT. Le niveau des prix de foncier et de construction est également une condition importante dans la réalisation des objectifs d'une production équilibrée financièrement.

### II.1.3. Les interventions sur le parc existant

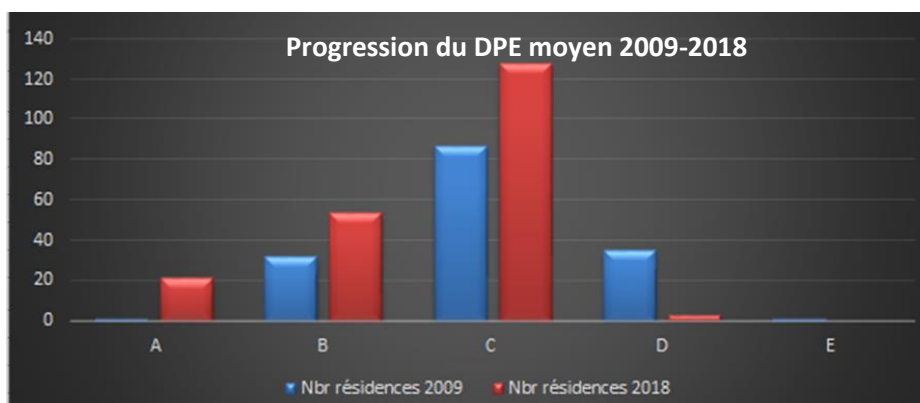
Suivant les orientations d'intervention et des arbitrages réalisés dans le cadre du PSP, la politique patrimoniale pour les 10 ans du PSP (2019-2028) prévoit d'assurer :

- **La réhabilitation de 2 résidences** (67 logements), dont Europa-Sud à Perpignan (63 logements).
- **L'amélioration de 37 résidences** (401 logements)
- **Un programme soutenu de maintenance** (courante ou renforcée) de 84% du patrimoine, soit 67 résidences (2492 logements)



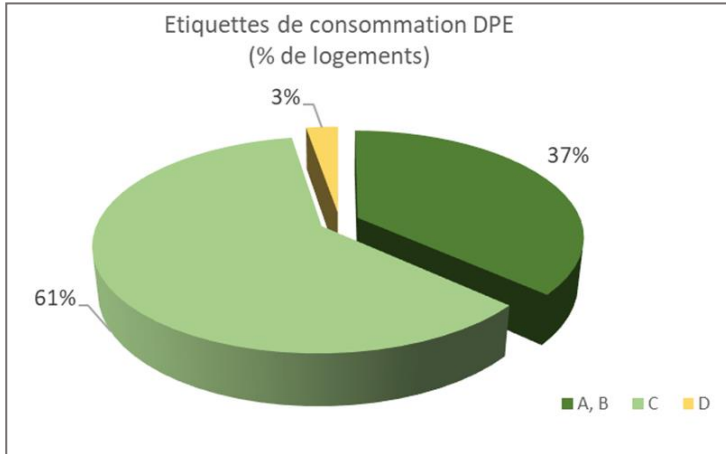
ORIENTATIONS	Nb résidences	Nb logts
Gestion	139	2175
Amélioration	37	401
Réhabilitation	2	67
Vente	26	314
Attente	2	3
<b>TOTAL</b>	<b>206</b>	<b>2 960</b>

#### Zoom sur la politique énergétique



Sur le graphique ci-dessus, nous constatons la quasi disparition des résidences classées D et E. Un travail important de rénovation énergétique a été mené depuis 2009, en particulier sur les résidences classées D pour les ramener en C. Celles-ci sont quasiment inexistantes aujourd’hui.

La production neuve depuis 2009 est exclusivement classée A et B.



Aujourd’hui, 3 résidences (80 logements) en classe D présentent un enjeu de réhabilitation thermique.

CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	DPE Consommation	Nb de lgts	Type d’habitat
85	Europa-Sud	D	63	C
305	Les Amandiers	D	10	I
332	Lé Perdigal	D	7	I

Une réhabilitation est prévue sur la résidence Europa-Sud dont une rénovation thermique (isolation des façades) permettant de ramener la résidence en classe B.

Les résidences Les Amandiers et Le Perdigal seront traitées dans les prochaines années, avec le souci prioritaire de l’amélioration thermique.

Marcou Habitat possède également une résidence classée E ne figurant pas dans le périmètre d’analyse car acquise tout récemment. Il s’agit d’un petit immeuble à rénover (LE FOURNIL à CARCASSONNE) actuellement en vacance technique depuis son acquisition, inscrit dans le projet ACTION CŒUR DE VILLE de Carcassonne et Action Logement. Une rénovation lourde sera menée et permettra de ramener les logements en classe C à minima.

Par ailleurs, Marcou Habitat saisit la plupart des opportunités de financement extérieur de ses rénovations. Ainsi, une convention a été signée avec EDF afin de valoriser les certificats

d'économie d'énergie. Entre 2016 et 2019, ce sont près de 600.000 € de travaux qui ont été effectués pour plus de 15 dossiers validés.

### Zoom sur l'accessibilité et la politique d'adaptation du parc

Un diagnostic du parc accessible a été réalisé selon une classification qui différencie :

- L'adaptation de l'accès au logement (classé « H »).
- L'adaptation du logement (classé « A »)

Le patrimoine de Marcou Habitat compte à ce jour 757 logements accessibles (classe H) et 72 logements adaptés (classe A), dont les résidences Papy-Loft.

Ces logements sont répartis sur le territoire :

Territoire	Logements adaptés	Logements accessibles
CARCASSONNAIS	59	149
LEZIGNANAIS	3	58
LIMOUXIN	3	44
NARBONNAIS	6	260
PYRENNES.O	1	246
<b>Total général</b>	<b>72</b>	<b>757</b>

Par ailleurs, en plus de ces 72 logements adaptés, des travaux de transformation des sanitaires sont effectués au fil de l'eau au gré des demandes des locataires. Ainsi, 104 logements ont été améliorés ces 5 dernières années.

Année	Nombre de logements	Montant en € (4500€ en moyenne)
2014	5	22 500
2015	8	36 000
2016	20	90 000
2017	35	157 500
2018	36	160 000
<b>TOTAL</b>	<b>104</b>	<b>466 000</b>



## **II.1.4. Le plan de vente aux occupants**

### **→ La politique générale de vente de Marcou Habitat**

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) redéfinit le cadre d'intervention de la vente HLM et modifie le calendrier d'élaboration ainsi que le contenu de la seconde génération de Convention d'Utilité Sociale (CUS).

Ces évolutions relatives à la vente HLM sont fortement encouragées à l'échelle nationale pour accompagner la réforme financière du secteur HLM, permettre aux organismes de compenser la réduction de loyer de solidarité (RLS) mise en place en 2018 et constituer des capacités de financement nouvelles.

#### L'intérêt pour les ménages cibles

- En leur offrant des opportunités d'accession à la propriété sécurisée et à un prix adapté à leurs capacités financières, la vente HLM permet aux ménages aux ressources financières limitées qui le souhaitent de franchir une étape dans leurs parcours résidentiels.

#### Les intérêts pour Marcou-Habitat

- Favoriser la diversité des statuts d'occupation et les parcours résidentiels
- Apporter une source de financement afin de favoriser les capacités d'investissement.
- S'engager à mettre en vente tant que se faire ce peut des logements individuels afin de limiter des charges supplémentaires
- Veiller à ce que l'accession sociale permise par la vente de logements sociaux soit positive pour les ménages eux-mêmes, ainsi que pour la vie des programmes immobiliers ou quartiers concernés.

#### ***Les engagements de Marcou-Habitat sur sa politique de vente HLM***

- La vente d'un patrimoine construit ou acquis depuis plus de 10 ans, répondant aux normes légales d'habitabilité et aux critères de performance énergétique fixés par décret.
- La vente d'un patrimoine dans un état d'entretien satisfaisant la sécurité physique et la santé de ses occupants, et pour lequel il n'est pas prévu de grosses réparations du clos et couvert dans les 5 années.
- Une vigilance sur la mise en vente des logements aux loyers les plus bas afin de conserver une offre locative à bas loyer.
- Une priorisation des locataires du parc social sous plafonds de ressources lors des mises en vente. Dans le cas où le logement serait occupé, on garantit au locataire son maintien

dans les lieux. Ainsi, si ce dernier ne souhaite pas acheter, et ce quelle qu'en soit la raison, la location de son logement se maintient dans des conditions de baux inchangées.

- Une analyse sur le taux d'effort des acquéreurs pour viser un taux d'effort des futurs propriétaires autour de 30 % hors prestations sociales, qui sera apprécié en fonction du reste à vivre. L'objectif est bien de limiter le risque de difficultés financières pour certains acquéreurs aux profils modestes, dans leur intérêt.
- Un effort de pédagogie pour bien expliciter les nouvelles instances de gestion, les devoirs d'un propriétaire et les coûts induits par l'accession à la propriété.
- Une limitation de la vente à investisseur pour prévenir les risques de spéculation immobilière.
- Une priorisation de ventes pour résidence principale. À ce titre, la Coopérative s'engage à faire figurer au contrat de vente une clause anti-spéculative en cas de revente dans un délai de 5 années après la signature du contrat de vente : l'acquéreur sera alors tenu de verser à l'organisme HLM une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.
- La pratique de prix fixés sur la base d'une analyse de marché, pouvant être actualisés tous les 12 à 24 mois en fonction de l'évolution du marché, des travaux d'amélioration réalisés.
- De plus, les engagements pris sur le profil des acquéreurs en matière de taux d'effort et de plafonds de ressources donnent de fait un cadre aux prix de vente pratiqué. Ils s'engagent par ailleurs à faire bénéficier les locataires occupants de prix préférentiels permettant de favoriser le parcours résidentiel.
- L'offre aux ménages acquéreurs d'un cadre plus sécurisé que celui du marché privé et la proposition d'un accompagnement spécifique dans la réalisation de leur projet (conseil en financement, remise de documents pédagogiques...)

### ***La sécurisation des accédants***

- Dans une logique de prévention, de sécurisation des ménages et de réussite de leur parcours résidentiel, Marcou Habitat s'engage à fournir préalablement à la vente toutes les informations relatives au bien nécessaires à un achat éclairé : superficie privative, dossier de diagnostic technique, montant de la taxe foncière.
- Comme le prévoit la loi Elan, Marcou Habitat inclura dans ses contrats de vente une clause de rachat, valable pour une durée de 10 ans, sur demande effectuée par lettre recommandée avec avis de réception en cas de perte d'emploi, de rupture du cadre familial ou de raisons de santé, à un prix de rachat de 80 % du prix de la vente initiale, dans les conditions prévues au contrat de vente.
- La garantie de relogement peut prendre différentes formes, selon par exemple les conditions prévues pour le PSLA. Cette garantie ne peut être apportée qu'en cas de respect des clauses anti-spéculatives lors de la revente du logement.

## ➔ Les logements mis à la vente

Depuis la première décision de mise en vente de logements en 2012, Marcou Habitat a vendu 109 logements sur les 409 mis à la vente à ce moment-là.

Sur ce stock, il reste à ce jour 300 logements à vendre (qui sont occupés par des locataires qui n'ont pas émis pour l'instant le souhait d'acquérir leur logement ou qui n'ont pas les capacités financières pour le faire) auquel s'ajoutent 4 nouvelles résidences qui seront mises en vente (représentant 52 logements), soit un total de 352 logements à vendre.

EPCI	Commune	Résidences	Nombre
Carcassonne Agglo	Carcassonne	Cucurnis	20
Carcassonne Agglo	Carcassonne	La Reille MM85	2
Carcassonne Agglo	Carcassonne	Verges	20
Carcassonne Agglo	Carcassonne	Le Clos de la Reille 2	13
Carcassonne Agglo	Carcassonne	Le Clos de la Reille 5	8
Carcassonne Agglo	Carcassonne	La Pépinière 5	5
Carcassonne Agglo	Carcassonne	La Noria	27
Carcassonne Agglo	Moussoulens	Lagarde	4
Carcassonne Agglo	Alairac	Les marronniers	10
Le Grand Narbonne	Narbonne	Les Saules	9
Le Grand Narbonne	Narbonne	Ilot 45	7
Le Grand Narbonne	Narbonne	Les Monts de Genesto 3	9
Le Grand Narbonne	Narbonne	Les Monts de Genesto 4	6
Le Grand Narbonne	Narbonne	Les Monts de Genesto 5	4
Le Grand Narbonne	Narbonne	La Pommeraie	21
Le Grand Narbonne	Narbonne	Le clos des Amandiers	1
Le Grand Narbonne	Narbonne	Le Hameau des vignes	16
Le Grand Narbonne	Narbonne	La Cerisaie	26
Le Grand Narbonne	Montredon des Corbières	Les Hauts de Montredon	8
Le Grand Narbonne	La Palme	Le Clos du Pradel	10
Le Grand Narbonne	Ginestas	L'Espandidou	5
Perpignan Méditerranée Métropole	Rivesaltes	Le Clos de Rombeau	30
CC Castelnaudary Lauragais Audois	Castelnaudary	Le Pont rouge 3	13
CC Corbières Salanque Méditerranée	Fitou	Les Amelous	2
CC du Limouxin	Limoux	Villeplane 3	13
CC du Limouxin	Limoux	Villeplane 4	11

CC du Limouxin	Limoux	Les Berges de l'Aude 3	9
Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	Lézignan Corbières	Le Plantié	7
Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	Lézignan Corbières	Les Garrigues	9
Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	Lézignan Corbières	Le Sérame	27
<b>TOTAL</b>			<b>352</b>

Cette liste a été établie après consultation des communes d'implantation et des collectivités ou de leur groupement ayant accordé un financement ou leurs garanties d'emprunt.

La reconstitution de l'offre sera effectuée par Marcou Habitat sur les communes concernées autant que faire ce peut.

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

### II.2.1. Les enquêtes de satisfaction

La dernière enquête de satisfaction a été réalisée en 2019, de façon unifiée à l'échelle des 17 organismes HLM de la Région Occitanie en lien avec l'ARHLM afin d'envisager des plans d'actions transversaux régionaux et de pouvoir positionner ses marges de progression au regard des organismes voisins.

Globalement très satisfaisante, cette enquête de satisfaction met en évidence les points forts suivants :

- Une satisfaction globale de 88%, en nette progression par rapport à l'enquête précédente datant de 2013 (82%).
- Un très bon positionnement à l'échelle régionale avec des résultats supérieurs à la moyenne des autres bailleurs de taille similaire sur le niveau de satisfaction globale, la qualité de vie dans la résidence et le logement.
- Le logement et son rapport qualité prix sont jugés très satisfaisants, tout comme le fonctionnement des équipements du logement.
- Une satisfaction de la relation de service en hausse (83% contre 80% sur l'enquête précédente) qui se traduit notamment pour les locataires par un sens de l'écoute, de bons contacts avec le bailleur, une clarté des documents administratifs et du fonctionnement des équipements.

Les marges de progression portent essentiellement sur 2 champs :

- La qualité de vie sur les quartiers est perçue comme se dégradant, cet élément étant toutefois stable par rapport à la précédente enquête et conforme à la moyenne régionale. L'enjeu porte ainsi sur l'amélioration du cadre de vie du quartier, en particulier sur la propreté et la tranquillité.
- Si la résidence satisfait globalement les locataires, la propreté des espaces extérieurs et des parties communes est jugée assez sévèrement (respectivement 58% et 62% de satisfaction) comme elle l'était déjà en 2013 (57% et 63%).
- Concernant la relation de service, le traitement des réclamations techniques affiche un score moyen (71% de satisfaction) mais conforme à la tendance régionale (70%), ainsi que celui des troubles de voisinage qui génère de l'insatisfaction de même qu'au sein des autres bailleurs de la région (satisfaction de 60% chez Marcou Habitat et 62% en région).

## **II.2.2. Actions mise en œuvre en matière de qualité**

### **La gestion de la relation client et de la qualité de service**

Par rapport à la période de la précédente CUS et avant même de prendre connaissance des résultats de la dernière enquête de satisfaction, des modalités nouvelles ont été mises en place afin d'améliorer le traitement des demandes (réclamations techniques et troubles de voisinage) et de renforcer la relation de service.

#### **→ La relation de proximité**

La relation de service avec les locataires est assurée par la présence d'équipes de proximité à l'échelle des différents secteurs d'implantation du parc, composées de chargés de patrimoine, de chargés de gestion locative et de personnels d'immeubles.

Ce dispositif se déploie à travers différentes missions :

- L'accueil des locataires : au-delà de l'entrée dans le logement, une sensibilisation aux bons usages du logements, la remise d'un livret d'accueil (le « book locataires »).
- L'offre d'un contrat multi-service pour la prise en charge des principales interventions d'entretien courant ; renégocié en 2018, il s'élève à 7,5 € par mois et par logement.
- La réalisation des tâches d'entretien ménager et d'entretien courant des résidences (nettoyage des parties communes et des espaces extérieurs, gestion des ordures ménagères, veille technique et de sécurité).
- Une veille technique prenant la forme de « tournées de site » réalisées tous les 15 jours par les chargés de patrimoine afin de vérifier le bon fonctionnement des équipements, l'état de propreté, l'état technique des espaces communs et la présence éventuelle de dysfonctionnements (épaves, dégradations, incivilités...) générant des « fiches de constats de troubles » pour leur prise en charge par la cellule ad'hoc.
- Le contrôle régulier des interventions de maintenance du patrimoine et de gestion courante.
- Sur la gestion locative, la mise en place sur le site internet de Marcou Habitat d'un portail donnant un accès direct aux locataires à leurs dossiers pour les relevés de compte ou des règlements par carte bancaire.

#### **→ Le processus de traitement des réclamations**

Marcou Habitat a mis en œuvre un nouveau process de gestion des réclamations qui permet une meilleure fluidité de la chaîne de traitement et une traçabilité des demandes de locataires grâce à un système informatisé de saisie et de traitement (SPHYNX).

- Les demandes des clients locataires sont réceptionnées soit par courrier, soit par mail, soit par appel téléphonique par les 2 assistants techniques.

- Les réclamations font l'objet d'une saisie sur le logiciel dédié sphinx afin d'avoir une trace de ces dernières et sont renseignées sur les suites données :
  - soit une réponse directe (mail, téléphone, courrier) ;
  - soit une prise de rdv avec un chargé de patrimoine de secteur dédié afin de faire un constat du désordre et valider l'intervention en cas d'un prestataire ;
  - soit une prise de rdv avec un chargé de clientèle pour une demande administrative ou locative ;
  - soit l'envoi d'une demande d'intervention directe avec un prestataire extérieur (contrat multiservices ou bons de commande).
- Toute réclamation réceptionnée fait l'objet d'un traitement le jour de la réception, sauf cas exceptionnel, et un délai de réponse compris entre 24h à 48h. Il est demandé également aux prestataires missionnés de bien vouloir intervenir selon le degré d'urgence, soit dans la journée, soit dans un délai de 5 jours. En cas de réalisation d'un devis, celui-ci devra être effectué sous 5 jours et les travaux commandés dans un délai de 5 à 8 jours maximum, suivant le type de problème rencontré, les fournitures à prévoir, les commandes auprès des fournisseurs et la planification nécessaire.
- L'intervenant responsable de la demande (assistant technique, chargé de patrimoine) doit assurer le suivi des commandes (ordre de service) jusqu'à la clôture de la réclamation, ce qui signifie la clôture du problème, la réalisation et la réception des travaux commandés. L'ordre de service être signé par le locataire ou par le chargé de patrimoine si le logement est vacant ou que l'intervention concerne les parties communes.
- En cas de réparation locative, le locataire est informé par téléphone ou par e-mail des conditions de l'intervention, afin d'obtenir sa validation et de le prévenir du montant de la facture à venir sur sa quittance de loyer.
- Le processus prévoit enfin un contrôle des interventions réalisées. Les chargés de patrimoine réalisent par ailleurs des visites annuelles de l'ensemble du patrimoine pour identifier les besoins en maintenance.

### ➔ Le traitement des troubles matériels et immatériels

Une démarche transversale a été mise en place en 2019 pour améliorer le traitement des troubles de voisinage, qu'ils soient matériels (gestion des encombrants, dépôts sauvages, voitures épaves ou véhicules ventouse...) ou qu'ils soient immatériels (conflits de voisinages, nuisances diverses, incivilités, vandalisme...).

Cette démarche porte sur :

- Une approche globale et concertée des problématiques menée conjointement par les services de la gestion technique, de la gestion locative et du contentieux dans le cadre d'un groupe de travail qui fait le point chaque semaine sur les constats de troubles en croisant les informations sur les situations et les éventuelles procédures en cours ;
- Un process précis définissant les étapes de traitement des différents dysfonctionnements et de sanction éventuelle.

- Une fiche de contrôle des situations après traitement à l'intention des équipes de proximité.

Ces 2 processus récents de traitement des troubles et des réclamations ont démontré leur efficacité.

Outre les interventions de maintenance et d'amélioration du patrimoine, les moyens alloués à l'entretien courant sont les suivants :

Montant annuel (en € par logement)	2017	2018	2019
Entretien courant	107,67	112,43	96,04
Remises en état des logements	512,44	418,80	545,43

### Les engagements en faveur des séniors

Comme précisé précédemment, Marcou Habitat a développé une offre spécifique en faveur des retraités en perte d'autonomie : les unités de vie avec offre de services « Papy-loft ».

Au-delà de ce produit original, Marcou Habitat souhaite s'engager dans la certification Habitat Senior Services® avec l'association DELPHIS, propriétaire du label.

Le label HSS est un dispositif de maintien à domicile complet qui comporte :

- Une sélection du patrimoine concerné dans un environnement de services et de commerces adapté
- Une mixité générationnelle préservée pour favoriser le lien social et l'entraide entre voisins
- Des logements et des parties communes adaptés pour plus de sécurité, de confort et d'accessibilité
- Des services personnalisés du bailleur pour faciliter le quotidien des personnes âgées
- Une gestion de l'offre HSS® intégrée à la gestion courante de l'organisme qui assure la pérennité du dispositif
- Une évaluation externe par organisme certificateur pour garantir aux tiers la fiabilité de l'offre.

Dans cette optique, Marcou Habitat pourra s'appuyer sur l'expérience des autres bailleurs du groupe Habitat Réuni déjà labellisés.



## Les dispositifs de lutte contre les impayés

Le service contentieux s'est fortement structuré depuis 4 ans et s'est doté de moyens humains plus importants pour renforcer la prévention des impayés et les démarches de précontentieux.

- Au côté de la responsable du service, une collaboratrice a été recrutée pour prendre en charge spécifiquement l'étape du précontentieux. Dès la première dette, une relance est faite de manière systématique.
- L'embauche récente d'une Conseillère en économie sociale et familiale constitue une véritable plus-value en matière d'élaboration et de suivi de plans d'apurement des ménages en précontentieux.

Cette structuration permet d'apporter une réponse plus appropriée à la problématique de l'impayé qui progresse au sein de l'organisme. La gestion est ainsi passé d'un mode « artisanal » à un mode « industriel » qui systématique et harmonise le traitement de l'impayé.

Dans un contexte d'alourdissement des procédures, de multiplication des audiences au tribunal mais aussi de progression des situations de surendettement, la recherche de solutions alternatives à l'expulsion est partagée par Marcou Habitat comme par ses partenaires institutionnels.

Aujourd'hui, après que toutes les solutions intermédiaires aient été déployées, l'étape ultime que constitue l'expulsion concerne 10 à 15 ménages par an.

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

### II.3.1. La politique d'attribution

#### → La gestion de la demande

En tant que guichet enregistreur, Marcou Habitat accueille, informe et gère les dossiers de demande de logement :

- Un accueil physique est réalisé par les agents d'accueil au siège de l'organisme ainsi que dans ses agences territoriales
- Un entretien avec un chargé de clientèle peut être obtenu par le demandeur pour une information plus précise sur le processus de sa demande et/ou la prise en charge de sa situation et la prise en compte de ses besoins.

Les modalités d'accueil et d'information sont en cours d'harmonisation dans les EPCI du Narbonnais et de Perpignan Méditerranée en lien avec le PPGDID en place tandis qu'il est en projet dans le Carcassonnais.

Une « Charte de déontologie et de qualité de service du traitement de la demande de logement social du département des Pyrénées-Orientales » a été conclue entre les différents acteurs du département (organismes HLM, réservataires et services de l'Etat) pour garantir des pratiques communes entre guichets enregistreurs et améliorer le service aux demandeurs.

#### → La gestion des attributions

L'attribution des logements s'exerce au sein de l'organisme dans le strict respect des articles R441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que du décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux, au droit au logement opposable et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

**La Commission d'Attribution des Logements** est composée de 6 membres, outre Le Préfet ou son représentant et Le Maire ou son représentant.

Elle se réunit au moins une fois par mois selon un calendrier trimestriel afin d'améliorer les délais de location des logements disponibles.

Sur l'année 2018, la C.A.L. s'est réunie

- > 11 fois pour statuer sur des attributions opérées dans le cadre de rotations de logements anciens (Aude et P.O. confondus) ;
- > 11 fois pour statuer sur des attributions faites à l'occasion de la livraison de nouvelles résidences (soit 5 dans l'Aude et 6 dans les Pyrénées Orientales).

En 2020, conformément aux articles 109 à 114 de la Loi Elan du 23 novembre 2018, la CAL devient la CALEOL : Commission d'attribution des logements et de l'occupation des logements.

En plus d'examiner les demandes de logements, de statuer sur les candidatures et de procéder à l'attribution des logements, la CALEOL est chargée de l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les zones tendues.

Elle a, dans ce cadre, la mission d'examiner les demandes de (re)logement en cas de sur-occupation, sous-occupation, logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté, reconnaissance d'une situation de handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté, dépassement des plafonds de ressources.

### *Adéquation entre besoins du ménage et offre de logement*

Il n'existe aucune disposition légale ou règlementaire imposant précisément une typologie de logement à attribuer en fonction de la taille de la famille ; pour autant, la CAL doit s'assurer de la pertinence de l'attribution d'un logement d'une certaine taille à un ménage donné afin de ne pas fragiliser ce dernier et ce, quand bien même le patrimoine ne se situe pas en zone tendue.

Toutefois, la condition d'occupation pourra être appréciée en tenant compte des enfants faisant l'objet d'un simple droit de visite et d'hébergement.

De même, la justification par le contexte local ne fera pas obstacle à l'attribution au regard de la notion de sous-occupation à partir du moment où :

- > L'offre typologique n'est pas suffisante pour satisfaire la demande locale sur la commune où serait implanté le logement proposé,
- > La tension locative est très faible sur la commune (ou le programme) où serait implanté le logement proposé,
- > Il est régulièrement observé de la vacance commerciale sur le logement (ou le programme de celui-ci).

### *Procédure d'extrême urgence et relogement à titre précaire*

Dans certains cas d'extrême urgence et conventions d'occupations précaires passées dans le cadre d'un relogement temporaire à la suite d'un sinistre et d'un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire, le Directeur Général se réserve le droit d'attribuer un logement sans examen préalable en CALEOL mais avec l'accord d'au moins deux de ses membres.

L'extrême urgence se limite aux événements de type péril imminent, incendie ou catastrophes naturelles.

### II.3.2. La politique de loyer

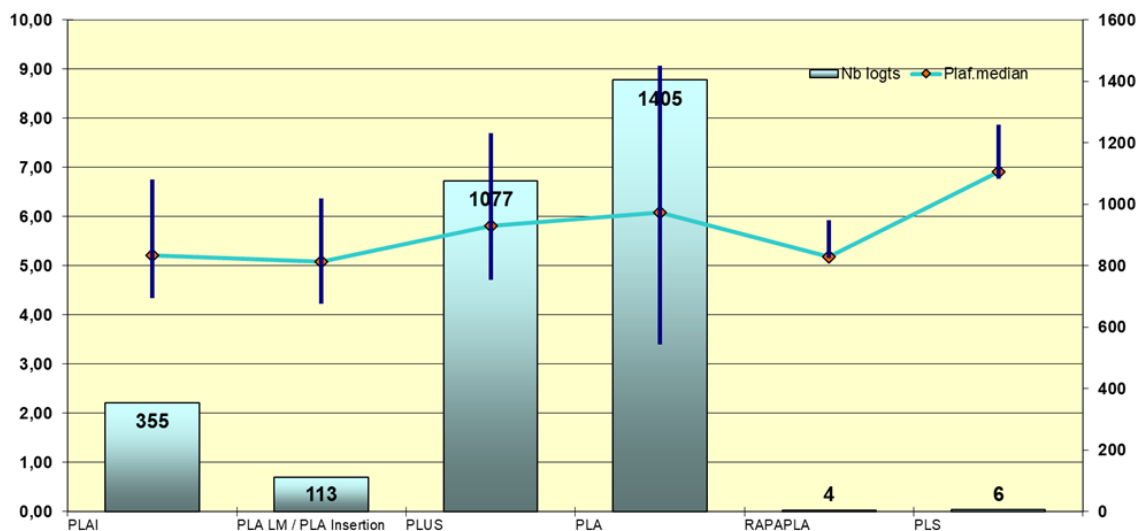
#### ➔ Audit des loyers actuels : plafonds, pratiqués, marges

Le périmètre d'analyse des loyers porte sur 2 958 logements, soit l'ensemble des logements locatifs familiaux à l'exception de 2 logements en vacance technique. Sur ces 2 958 logements, 2 595 logements sont situés hors QPV et 365 en QPV.

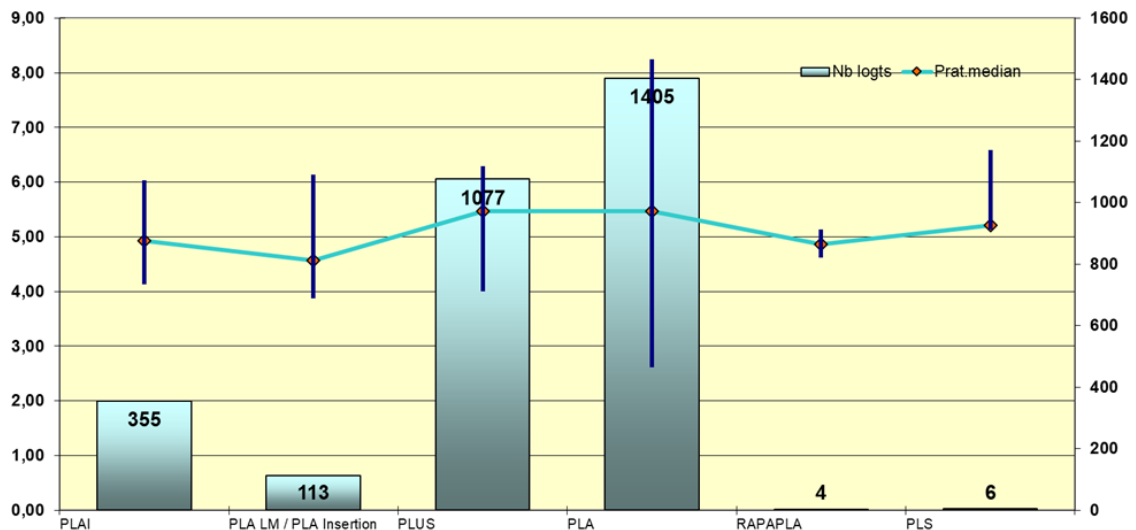
L'analyse des loyers met en évidence :

- Des niveaux de loyers **plafonds** médians compris entre 5,09 et 6,91 €/m<sup>2</sup> SH
- Des niveaux de loyers **pratiqués** médians compris entre 4,57 et 5,47 €/m<sup>2</sup> SH
- Des amplitudes importantes au sein d'une même famille de financement, le PLA notamment.

Taux de loyer plafond en €/m<sup>2</sup> de SH par type de financement d'origine



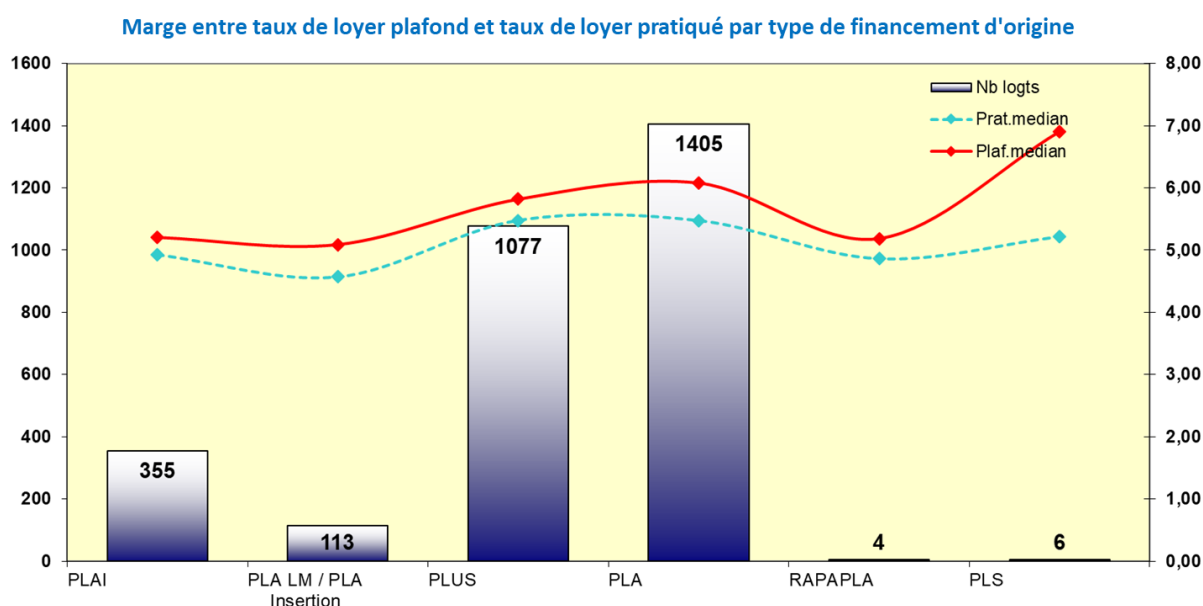
Taux de loyer pratiqué en €/m<sup>2</sup> de SH par type de financement d'origine



La politique de loyer pratiqué suit la même tendance que les loyers plafonds. Cependant, les amplitudes au sein d'une même famille de financement, notamment le PLA, sont plus fortes pour les loyers pratiqués que pour les loyers plafonds.

### Les marges entre loyers plafonds et loyers pratiqués font apparaître :

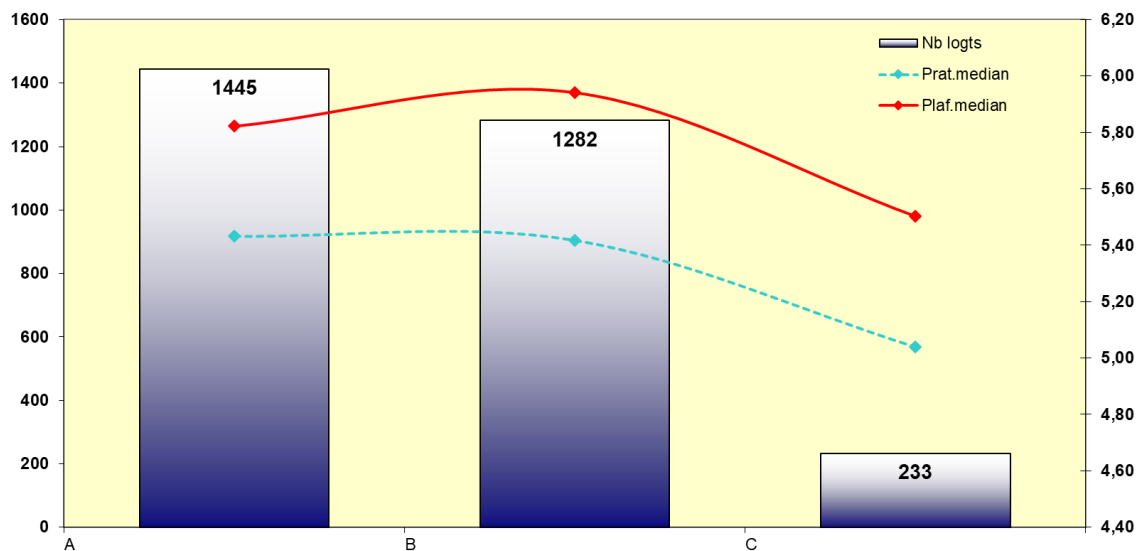
- Une marge de 9 % sur l'ensemble du parc entre plafond et pratiqué, soit 1,3 M€ /an
- Des marges qui existent sur la plupart des financements
- Les marges plus importantes sur les logements PLA et sur le PLS



### Croisement des loyers avec l'état de service rendu

- L'analyse présente une certaine adéquation entre état du service rendu et politique de loyers (plafonds et pratiqués), qui se traduit par une tendance dégressive des loyers médians des classes A à C.
- Une même famille de qualité présente toutefois de très fortes différences de loyers.
- Les marges les plus importantes entre loyers plafond et loyers pratiqués se situent sur les familles A et B.

Gamme de qualité	Avant simulation CUS			Marges
	Loyer plafond	Loyer pratiqué	Ecart	
A	7 378 157	6 768 996	609 161	8%
B	6 576 639	5 964 095	612 544	9%
C	1 205 497	1 108 458	97 040	8%
<b>Total</b>	<b>15 160 293</b>	<b>13 841 549</b>	<b>1 318 744</b>	<b>9%</b>



### Les marges de loyer selon le périmètre QPV / Hors QPV

En lien avec la faible représentation du patrimoine de Marcou Habitat en QPV, les marges sur les loyers sont supérieures hors QPV et sur les familles les plus attractives (A et B).

#### QPV

Gamme de qualité	Avant simulation CUS			
	Loyer plafond	Loyer pratiqué	Ecart	Ecart (%)
A	503 299	460 291	43 008	9%
B	936 150	874 980	61 171	7%
C	302 028	274 951	27 077	9%
<b>TOTAL</b>	<b>1 741 477</b>	<b>1 610 221</b>	<b>131 256</b>	<b>8%</b>

#### Hors QPV

Gamme de qualité	Avant simulation CUS			
	Loyer plafond	Loyer pratiqué	Ecart	Ecart (%)
A	6 874 858	6 308 705	566 153	8%
B	5 640 488	5 089 115	551 373	10%
C	903 470	833 507	69 963	8%
<b>TOTAL</b>	<b>13 418 816</b>	<b>12 231 328</b>	<b>1 187 489</b>	<b>9%</b>

## → Politique de loyers pratiqués : grands principes d'évolution

Marcou Habitat revalorise chaque année les loyers au maximum de l'IRL. Ainsi, une augmentation de 0,75% a été appliquée au 1/01/2018.

En parallèle, le montant de la RLS s'est élevée à 646.500 €, soit 4,5% du montant du loyer.

Par ailleurs, Marcou Habitat se donne la possibilité de faire évoluer le loyer à la relocation, soit en revalorisant un loyer inférieur au montant du loyer plafond, soit au contraire en diminuant un loyer qui était au niveau plafond.

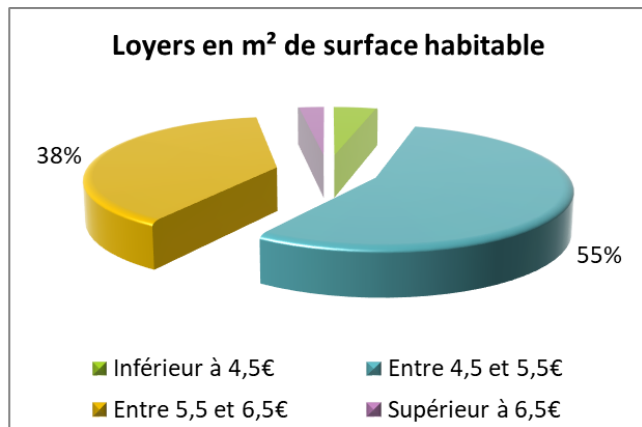
En fonction du niveau d'attractivité du patrimoine et du territoires et selon les caractéristiques de la demandes (niveau de tension, niveau de précarité des demandeurs), Marcou Habitat fait preuve d'une certaine flexibilité lui permettant de mieux répondre à la demande et de préserver de bons indicateurs de gestion locatives, le taux de vacance en particulier.

### II.3.3. Les équilibres de peuplement et les enjeux

#### → Les enjeux d'accessibilité du parc pour une politique d'attribution et de loyer en faveur des équilibres de peuplement sur les territoires

Sur l'ensemble du patrimoine de Marcou Habitat, la majorité des logements ont un loyer mensuel compris entre 4,5 et 5,5 € / m<sup>2</sup> SH. Le patrimoine se répartit par tranches de loyer de la manière suivante :

Loyer pratiqué (€ / m <sup>2</sup> SH)	Nb résid.	Nb logts	% logts
Inférieur à 4,5 €	41	125	4%
Entre 4,5 et 5,5 €	192	1 633	55%
Entre 5,5 et 6,5 €	86	1 128	38%
Supérieur à 6,5 €	4	74	3%
<b>TOTAL</b>	<b>323</b>	<b>2 960</b>	<b>100%</b>



Pour identifier sur son patrimoine les résidences à même de pouvoir accueillir un public fragile tout en maintenant les équilibres de peuplement, Marcou Habitat a mené un travail qui croise les niveaux de loyer, la qualité du patrimoine et l'occupation sociale des résidences.

Certains logements ont été exclus de cette analyse en raison d'absence de données sociales (mise en location récente ou absence de réponse à l'enquête OPS).

L'analyse porte sur **2 729 logements**, dont la répartition par zones de loyers est la suivante : 381 logements en zone 2 et 2 348 logements en zone 3.

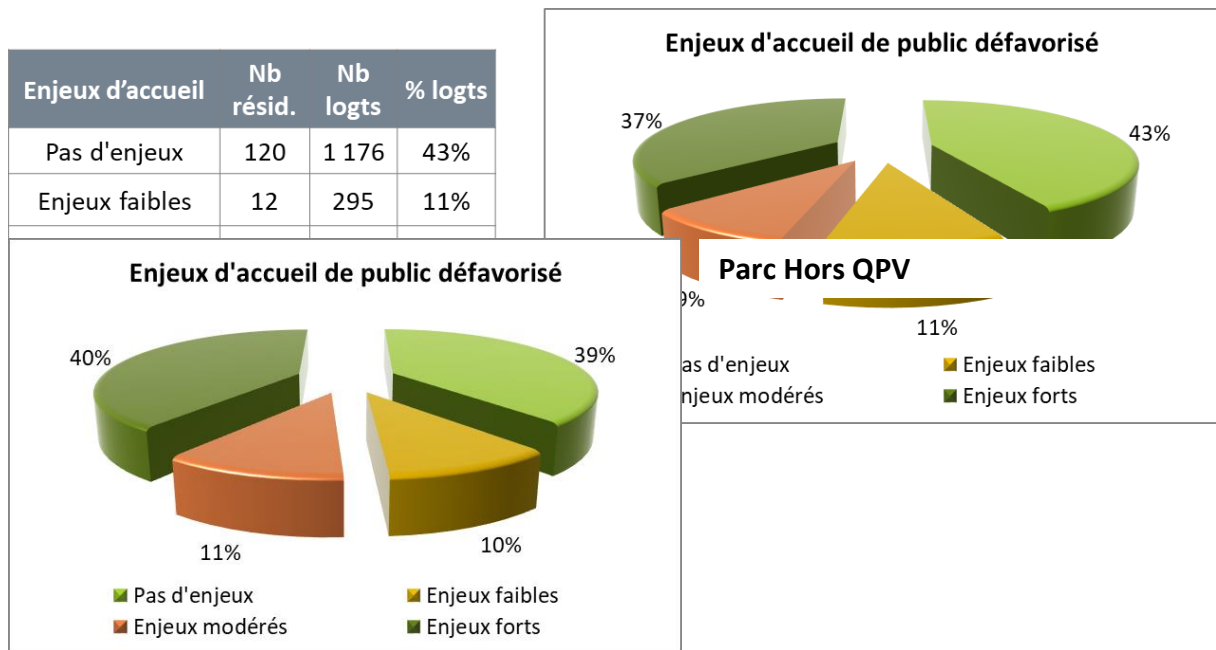
**Les niveaux de loyers** permettant d'accueillir un public fragile sont déterminés selon ce barème :

Zone 2 Tranche de loyer en €/m <sup>2</sup> SH	Zone 3 Tranche de loyer en €/m <sup>2</sup> SH	Niveaux de loyers
Inférieur à 4,5 €	Inférieur à 4,15 €	<b>Loyer faible</b>
Entre 4,5 et 5,5 €*	Entre 4,15 et 5,15 €*	
Entre 5,5 et 6,5 €	Entre 5,15 et 6,15 €	<b>Loyer élevé</b>
Supérieur à 6,5 €	Supérieur à 6,15 €	



\* Les niveaux de 5,5 et 5,15 € / m2 SH correspondent au loyer moyen respectivement pratiqué par Marcou Habitat pour les logements en zone 2 et pour les logements en zone 3.

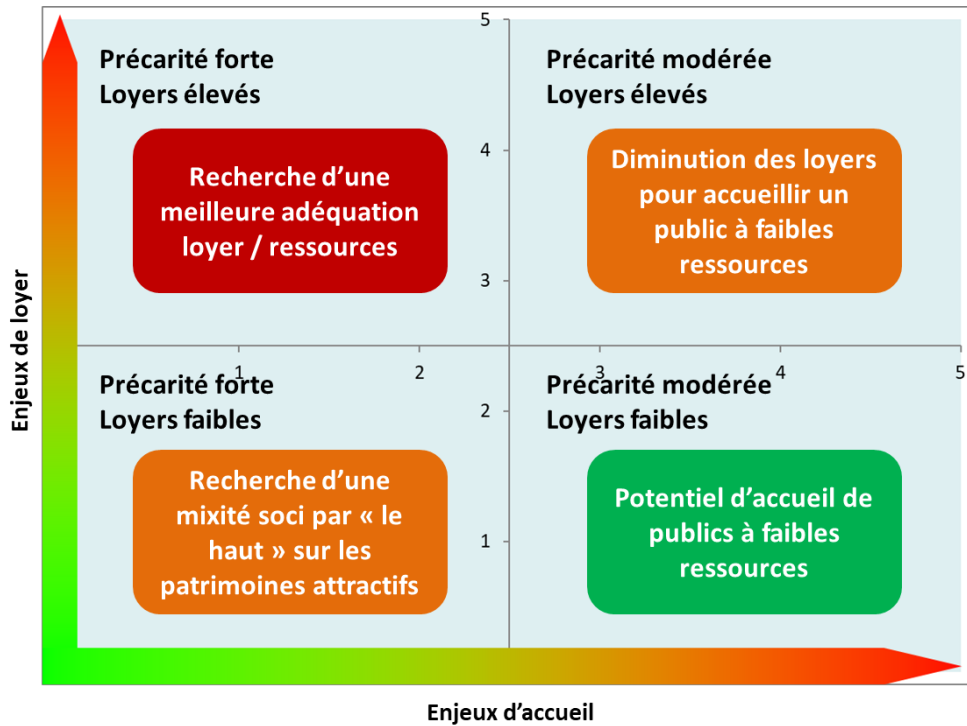
En croisant les catégories de niveaux de loyer avec l'occupation sociale – en particulier niveau modéré de précarité à l'échelle d'une résidence – et avec l'état du service rendu, on obtient **une typologie du patrimoine selon sa capacité d'accueil de publics fragiles.**



46% du parc de Marcou Habitat, soit 1 258 logements, présente un enjeu modéré à fort d'accueil des publics fragiles. Ces logements se situent en très grande partie hors QPV, ce qui renforce la capacité d'accueil du parc hors QPV qui s'élève à 51% (enjeux forts et modérés).

Cette analyse permet de cibler les résidences hors QPV susceptibles de jouer un rôle de levier en faveur des équilibres de peuplement.

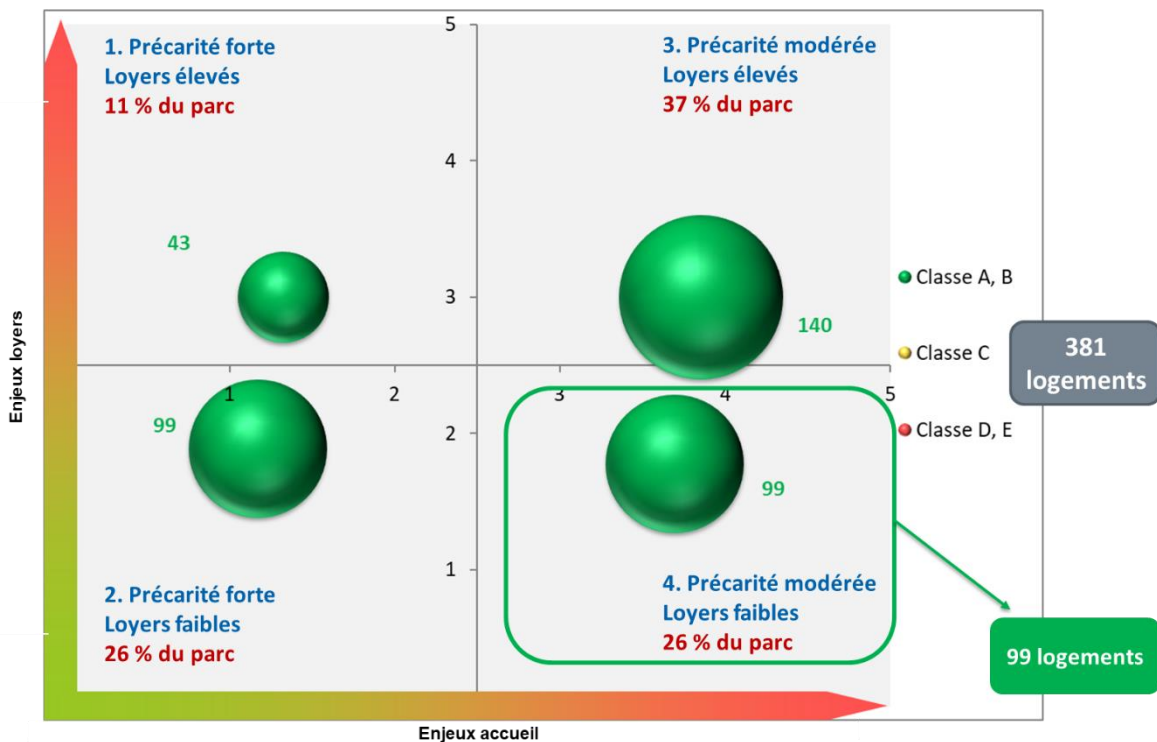
## Les grands principes



## Les résultats

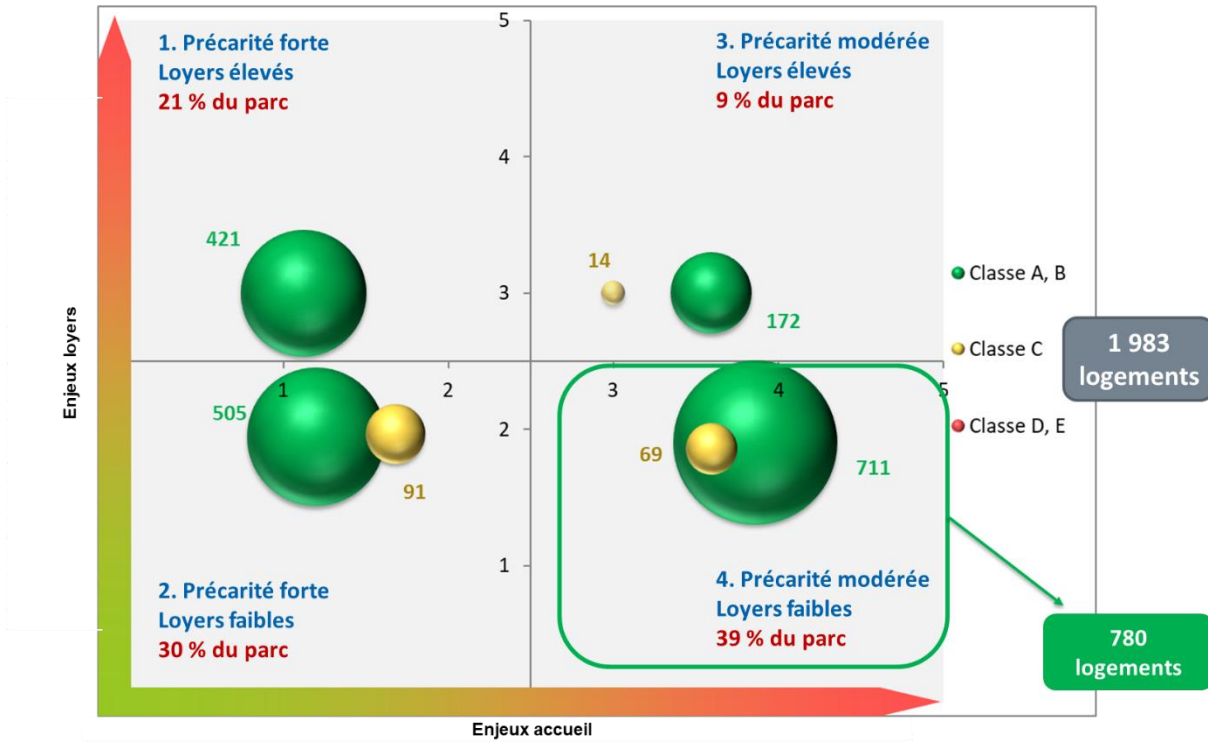
→ En zone 2

Zone 2 Hors QPV



→ **En zone 3**

**Zone 3 Hors QPV**



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

#### **→ Accueil des publics prioritaires**

Concernant les publics prioritaires du contingent préfectoral, la Convention de Réservation avec l'Etat et les objectifs à atteindre qui en découlent, sont actualisés chaque année :

- > en fonction du taux de rotation du parc social et de son volume, sur la base de 30% mobilisable sur le parc ancien.
- > en fonction des nouvelles livraisons, sur la base de 30% mobilisable sur le nouveau parc ouvert.

Dans l'Aude, où la gestion du contingent préfectoral est déléguée à Marcou Habitat, les objectifs ont dans l'ensemble été atteints en 2018 par la Commission d'Attribution des Logements (hormis pour les DALO en raison de la faible disponibilité de T1 et T2 et de cette demande essentiellement concentrée sur le Narbonnais).

Il est à noter que dans ce département, la notion de refus abusif est prise en compte dans le calcul : le refus abusif est celui opposé par un demandeur face à une proposition de logement pourtant conforme aux critères principaux de la demande.

Dans les Pyrénées Orientales, les objectifs pour 2018 ont également pu être tenus en termes de propositions, même s'il est à déplorer un tiers de refus.

Par ailleurs, les orientations d'attribution prennent en compte les critères généraux et les priorités d'attribution définis dans le CCH, ainsi que les priorités qui sont déclinées sur les territoires dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes en Difficulté (PDALHPD).

Les publics définis comme prioritaires par la loi sont :

- > les sortants de structures d'hébergement ;
- > les personnes dépourvues de logement ;
- > les personnes menacées d'expulsion sans solution de relogement ;
- > les personnes mal logées;
- > les ménages en sous-occupation ou sur-occupation manifeste ;
- > les personnes victimes de violence ;
- > les personnes reprenant une activité après une période de chômage de 2 ans ou engagés dans le parcours d'insertion sociale et professionnelle ;
- > les personnes concernées par des opérations de renouvellement urbain sur des logements réservés à l'Etat ;

- > les personnes justifiant d'un handicap physique rendant le logement occupé particulièrement inadapté pu confrontées à une autre situation particulière relevant d'un motif prioritaire ;
- > les personnes cumulant des difficultés financières et d'ordre social.

### ➔ Actions en faveur de la mixité sociale et générationnelle

Pour rappel, les dispositions de la Loi Egalité Citoyenneté et notamment les objectifs d'attribution aux publics et aux ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles en dehors des QPV sont maintenues dans le cadre de la loi Elan, avec des ajustements :

- ➔ Le taux de 25% d'attributions annuelles en dehors des QPV ne peut plus être modulé à la baisse.
- ➔ Il peut être adapté à la hausse uniquement dans le cadre des CIL.

Par ailleurs, les objectifs d'attribution en QPV à des ménages relevant des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile sont fixés à 50%, avec une adaptation possible uniquement à la hausse du taux dans le cadre des CIL.

En 2018, Marcou Habitat a réalisé 15% de ses attributions hors QPV en faveur des ménages du 1<sup>er</sup> quartile au niveau global. Ce taux varie légèrement en fonction des EPCI : il est de 13% dans le Carcassonnais, de 12% dans le Grand Narbonne et de 18% sur Perpignan Méditerranée Métropole.

Marcou Habitat s'efforcera pendant le temps de la CUS de faire évoluer ce taux pour se conformer aux obligations de mixité sociale.

- Le patrimoine de Marcou Habitat se situant essentiellement hors QPV, les attributions au 1<sup>er</sup> quartile sont effectuées majoritairement sur ces territoires.
- Marcou Habitat prévoit une production significative de PLAI adapté qui pourra répondre aux besoins des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile.
- Marcou Habitat pourra également s'appuyer sur les résidences identifiées pour leur capacité à accueillir un public fragile tout en maintenant les équilibres de peuplement : les 879 logements identifiés peuvent être ciblés pour les ménages du 1<sup>er</sup> quartile sous réserve de la libération de ces logements.

Au-delà de ces obligations en faveur des demandeurs aux ressources les plus faibles, Marcou Habitat veille à préserver les équilibres de peuplement et travaillent à favoriser la mixité sociale et générationnelle des territoires :

- Dans le cadre de ses pratiques d'attribution, en étant attentif à certaines résidences qu'il convient de rééquilibrer et/ou de ne pas déstabiliser.
- Dans le cadre du développement de l'offre neuve qui s'inscrit dans une logique de mixité sociale (programme mixte de logements locatifs et de logements en accession) et de mixité générationnelle (résidence Papy-Loft conçue en proximité d'un programme de logements sociaux familiaux).

### **II.3.5. Les engagements pris en faveur d'une concertation avec les locataires**

Un Plan de Concertation locative a été signé le 12 mars 2002 entre Marcou Habitat et 2 associations de locataires : l'AFOC (Association de force ouvrière consommateur) et la CNL (Confédération nationale du logement), déjà représentées au sein du Conseil d'administration par un membre chacune.

Ce PCL permet de donner un cadre contractuel à la concertation locative en définissant notamment sa composition, son fonctionnement et son champ d'action.

Plus encore, il est le socle de la mise en œuvre d'une véritable démocratie participative locale.

Il est composé de deux membres permanents (ainsi que de deux membres suppléants) pour chacune des associations signataires ; il est complété côté bailleur par son représentant légal en la personne de son Directeur Général assisté par le personnel en charge des thématiques abordées, à savoir le Chef de Service du Patrimoine et le Chef de Service de la Gestion Locative.

Enfin, le PCL prévoit de se réunir au minimum une fois par an dans le cadre des Conseils de Concertation Locative au cours desquels le bilan de l'exercice écoulé est dressé de même que les axes futurs d'amélioration sont définis.

Les thématiques abordées portent essentiellement sur les projets patrimoniaux, la maîtrise des charges locatives en général, les loyers mais aussi l'entretien courant, la maintenance, la propreté, le traitement des réclamations, les travaux d'amélioration.

C'est en effet au travers de ces Conseils de Concertation Locative que Marcou Habitat s'efforce d'assurer toute la transparence sur la régularisation des charges locatives et d'en améliorer constamment la clarté et la visibilité auprès de ses locataires.

De même, les Conseils de Concertation locative sont autant d'occasions d'aborder la constante nécessité de réduire la précarité énergétique des locataires et d'améliorer leur confort interne.

Un protocole d'accord collectif a par ailleurs été mis en place en 2003 entre Marcou Habitat et 2 associations de locataires : l'AFOC (Association de force ouvrière consommateur) et la CNL (Confédération nationale du logement).

Il porte sur la mise au point de règles communes applicables à la procédure d'état des lieux et aux modalités de calcul de l'indemnité forfaitaire de réparation locative sur la base d'une grille d'abattement pour vétusté (jointe au contrat de location).

### II.3.6. La politique de fluidification des parcours résidentiels

Les parcours résidentiels des locataires font l'objet d'une attention particulière au sein de Marcou Habitat.

- **Le processus interne de traitement des mutations**

Une attention particulière est accordée aux mutations par la Commission d'Attribution des Logements tout comme par les chargés de clientèle afin d'accompagner les locataires à chaque étape de leur vie.

Sous réserve d'une visite-conseil rendant compte d'un bon état d'entretien courant du logement par le locataire et du respect par celui-ci de ses obligations (loyers, assurance), une solution de relogement adaptée à ses nouveaux besoins ou à sa nouvelle situation doit être envisagée en interne.

Les mutations prioritaires sont étudiées en priorité mais sont également prises en compte les mutations économiques (loyer trop élevées, ressources ou reste à vivre trop faibles), y compris pour les ménages en situation d'impayés.

Marcou Habitat prend en considération les « mutations de confort », qui s'apparentent à une politique de fidélisation, pour les locataires dont l'ancienneté est supérieure à 3 ans et qui souhaiteraient muter de leur logement collectif vers un logement individuel.

- **Des partenariats inter-bailleurs**

Dans le Département de l'Aude, les organismes ont formalisé une Charte des Mutations dont les modalités sont les suivantes :

Motif de mutation	Condition commune	Conditions préalables particulières
Sur-occupation	Visite conseil en amont de toute décision de mutation	Logement rendu en bon état d'origine Pas de troubles de voisinage Pas d'impayés de loyer
Sous-occupation		Logement rendu en bon état d'origine Pas de troubles de voisinage Pas d'impayés de loyer
Relogement économique		Logement rendu en bon état d'origine Pas de troubles de voisinage Plan d'apurement contracté par le locataire en impayé
Handicap		Logement rendu en bon état d'origine Pas de troubles de voisinage Pas d'impayés de loyer Reconnaissance Handicap par MDPH



Pour les autres motifs de mutation, les organismes HLM étudient les demandes de locataires occupant leur logement depuis au moins 3 ans, à jour des règlements de leur loyer et sans troubles de voisinage, sous réserve de l'établissement au préalable d'une visite conseil faisant état d'un logement normalement entretenu.

Par ailleurs et afin d'offrir plus de possibilités aux demandeurs, les organismes Hlm s'engagent à mettre à disposition de nouveaux moyens :

- > une bourse au logement propre à chaque organisme ;
- > une bourse au logement inter-organisme ;
- > une commission inter-organisme favorisant les mutations inter-organisme.

En 2018, 114 mutations ont pu être réalisées en mobilisant les autres bailleurs du territoire, favorisant ainsi la mobilité au sein de l'ensemble du parc social.

#### ▪ Des trajectoires résidentielles ascendantes

De manière générale, à travers la diversité des offres habitat dont dispose Marcou Habitat, c'est une véritable trajectoire résidentielle ascendante qui est proposé aux ménages, en premier lieu aux locataires présents : du logement collectif vers le pavillon ; du logement locatif vers l'accession à la propriété que cette accession passe par la location avec le PSLA ou direction par l'acquisition avec le CCMI ou la vente HLM.

Dans le cadre de ses différents produits d'accession sociale, la recherche de clients acquéreurs se fait toujours prioritairement parmi les locataires.

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

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

#### → Inscription dans les dispositifs institutionnels (PDALHPD, DALO)

La présence d'un poste de CESF au sein de Marcou Habitat a permis de structurer l'inscription de Marcou Habitat dans les différentes instances départementales en faveur du logement des personnes en difficultés économiques et sociales, en particulier dans l'Aude et progressivement dans les Pyrénées Orientales :

- Participation aux comités techniques DDCSPP / Conseil Départemental de l'Aude depuis 2017 autour de l'organisation locale du PDALHPD en conformité avec la loi Egalité et Citoyenneté.
- Coordination mensuelle pour les personnes présentant des difficultés d'accès au logement ou en situation d'urgence avec le SIAO et les associations intervenant sur le territoire telles que l'ADAFF (Association Départementale d'Aide aux Femmes et aux Familles) et SOLIHA Solidaire pour l'Habitat.
- Coordination avec les autres acteurs institutionnels et associatifs.
- Appréciation des situations et mise en place d'actions pour accueillir et intégrer ces personnes dans le logement une fois celui-ci attribué, en particulier au titre du DALO ainsi que les ménages prioritaires.

Après avoir identifié précisément les besoins en accompagnement des ménages accueillis lors d'un entretien approfondi avec le ménage, les partenariats médico-sociaux appropriés sont sollicités et mis en œuvre en lien avec le chargé de gestion locative.

#### → Des partenariats multiples pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des plus fragiles

Des partenariats avec des associations du champs social et avec les tutelles sont en place afin de détecter les éventuelles fragilités sociales des locataires, par exemple lorsqu'il s'agit de grande précarité ou de problèmes liés à des violences conjugales, et mettre en œuvre des réponses adaptées, qu'il s'agisse de relogement ou de maintien dans le logement.

Dans l'Aude, en cas de difficultés dans le parcours locatif, une activation des partenaires est organisée pour le maintien dans les lieux et une relation est engagée avec le service FUL du Conseil Départemental afin de faciliter l'instruction des dossiers d'aides financières.

Des démarches sont en cours auprès du Conseil Départemental des Pyrénées Orientales pour tenter d'établir, comme dans l'Aude, un contact privilégié pour le suivi des dossiers FSL et CLAFI demandés par les locataires.

### *Partenariats avec les acteurs de l'hébergement*

Des conventions de partenariat ont été signées avec des acteurs de l'hébergement et d'insertion par le logement de populations en difficultés du département de l'Aude notamment, par exemple la FAOL qui gère des Foyers Jeunes Travailleurs et des CADA.

Afin de favoriser l'insertion de jeunes à faibles ressources, de personnes à la rue ou de migrants / réfugiés, des logements sont loués à ces structures ou des baux sont directement signés avec les personnes. Cet engagement de Marcou Habitat se traduit par le fléchage de 30 logements par an.

Un partenariat est également engagé avec l'Association des Paralysés de France permettant à l'association d'être un relais pour l'attribution d'un logement adapté auprès de ces candidats. Les résidences Papy-Loft constituent en ce sens des réponses adaptées au logement et à l'intégration de ce public.

### *Autres partenariats développés*

- Les travailleurs sociaux de secteur rattachés aux Centre Médico-sociaux des 2 Conseils Départementaux.
- Les travailleurs sociaux des autres institutions publiques territoriales (Education nationale, ministère de la défense, DIRRECTE, communes, Centres hospitaliers...).
- Les référents socio-éducatifs chargés d'accompagner les locataires vers et dans le logement au sein des structures membres de l'Association de Tutelle 66 (Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public, Centre Ressources Accompagnement Formation de l'ADPEP) et de l'Association Tutélaire de l'Aude.
- Les référents socio-éducatifs au sein des associations chargées de la prise en charge en hébergement des personnes dépourvues de logement ou mal logées.
- Les professionnels chargés d'accompagner et/ou de protéger les personnes tels que l'Union Départementale des Associations Familiales, l'Association de Protection Juridique et d'Accompagnement des Majeurs.

### *Mutualisation au sein d'Habitat Réuni*

La participation de Marcou Habitat à la SAC Habitat Réuni vient faciliter et appuyer ses interventions.

Un certain nombre de conventions ont été signées comme celle concernant les victimes de violences avec la FNSM ou celle en cours de signature avec la Fondation Emmaüs.

Un réseau des référents sociaux est par ailleurs mis en place au sein d'Habitat Réuni pour développer les échanges de bonnes pratiques et améliorer la formation aux problématiques sociales.

Enfin, pour favoriser un éventuel relogement hors territoire qui s'avèrerait nécessaire, une

### **II.4.2. Le SLS**

L'enquête biennale OPS 2018 a permis d'identifier le Surloyer de Solidarité (SLS) :

- Des dépassements de plafond pour 44 locataires pour un montant global de 2.194 € par mois
- Des SLS forfaitaires pour les locataires n'ayant pas répondu à l'enquête dans le délai imparti
- Un total de 48 ménages concernés pour un montant global annuel de 42.639 €.

Les locataires des QPV et des Zones de Revitalisation Rurale ne sont pas concernés par le SLS.

### **II.4.3. Les loyers**

Marcou Habitat se réserve le droit de mettre en œuvre la NPL par avenant à la présente convention, à chaque 1<sup>er</sup> janvier sur la durée de la convention.

## Partie 4 – Les engagements de l'organisme

Tableaux d'indicateurs :

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.					
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de 2017 à 2019	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
11 - AUDE	Ensemble du département	PLAI	94	53	85
		PLUS	208	100	158
		PLS	1	0	0
		% hors QPV	100	100	100
		% hors RU	98	100	100
11 - AUDE	CA CARCASSONNE AGGLO	PLAI	20	13	22
		PLUS	51	25	40
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100	100	100
		% hors RU	100	100	100
11 - AUDE	CA GRAND NARBONNE	PLAI	49	26	43
		PLUS	101	50	79
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100	100	100
		% hors RU	96	100	100
11 - AUDE	CC LIMOUXIN	PLAI	3	6	9
		PLUS	7	12	19
		PLS	1	0	0
		% hors QPV	100	100	100
		% hors RU	100	100	100
11 - AUDE	CC REGION LEZIGNAN	PLAI	9	7	11
		PLUS	20	13	20
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100	100	100
		% hors RU	100	100	100
66 - PYRENEES ORIENTALES	Ensemble du département	PLAI	109	32	62
		PLUS	246	59	119
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100	100	100
		% hors RU	100	100	100
66 - PYRENEES ORIENTALES	CC des Albères et Cote Verrmeille	PLAI	8	5	5
		PLUS	23	10	10
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100	100	100
		% hors RU	100	100	100
66 - PYRENEES ORIENTALES	CU PERPIGNAN MEDITERRANEE	PLAI	72	27	57
		PLUS	178	49	109
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100	100	100
		% hors RU	100	100	100
34 - HERAULT	Ensemble du département	PLAI	3	9	9
		PLUS	5	17	17
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100	100	100
		% hors RU	100	100	100

PP-1 bis. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), mis en service, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans

Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : Logements locatifs mis en service de 2017 à 2019	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
11 - AUDE	Ensemble du département	PLAI	64	135	185
		PLUS	173	274	344
		PLS	1	0	0
		% hors QPV	%	100	100
		% hors RU	%	100	100
11 - AUDE	CA CARCASSONNE AGGLO	PLAI	20	47	70
		PLUS	56	96	140
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100	100	100
		% hors RU	100	100	100
11 - AUDE	CA GRAND NARBONNE	PLAI	37	49	75
		PLUS	101	100	150
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100	100	100
		% hors RU	100	100	100
11 - AUDE	CC LIMOUXIN	PLAI	0	10	16
		PLUS	0	23	35
		PLS	1	0	0
		% hors QPV	100	100	100
		% hors RU	100	100	100
11 - AUDE	CC REGION LEZIGNAN	PLAI	0	9	16
		PLUS	0	20	33
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	0	100	100
		% hors RU	0	100	100
66 - PYRENEES ORIENTALES	Ensemble du département	PLAI	86	87	124
		PLUS	218	177	230
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100	100	100
		% hors RU	100	100	100
66 - PYRENEES ORIENTALES	CC des Albères et Cote Vermeille	PLAI	0	2	7
		PLUS	0	4	14
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	0	100	100
		% hors RU	0	100	100
66 - PYRENEES ORIENTALES	CU PERPIGNAN MEDITERRANEE	PLAI	82	30	45
		PLUS	209	60	90
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	0	100	100
		% hors RU	100	100	100
34 - HERAULT	Ensemble du département	PLAI	0	3	9
		PLUS	0	5	17
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	0	100	100
		% hors RU	0	100	100

PP-2. Nombre de logements rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements de classe énergétique E, F, G par année.									
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels en %					
		Logements E, F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements E, F, G rénovés de 2017 à 2019, passés A, B ou C, de 2017 à 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
11- AUDE	Carcassonne Agglo	4	0	0	0	100	0	0	0
66 - PYRENEES ORIENTALES	Ensemble du département	0	0	0	0	0	0	0	0
34 - HERAULT	Ensemble du département	0	0	0	0	0	0	0	0

Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2 : La rénovation des logements de classe énergétique D.				
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Références :		Prévisions en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
	Nombre de logements D dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Nombre de logements D rénovés, passés A, B ou C, de 2017 à 2019	De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
11 - AUDE	17	0	0	17
66 - PYRENEES ORIENTALES	63	0	63	63

PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.					
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
11- AUDE	Ensemble du département	2426	38	38	38
66 PYRENEES ORIENTALES	Ensemble du département	762	63	63	63

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.					
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2019		Engagements en % de logements en commercialisation	
				Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2025
OCCITANIE	11-AUDE	270	8,44%	9%	9%
OCCITANIE	66-Pyrénées Orientales	30	0,94%	1%	1%

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4, pour les départements où le préfet signataire de la convention d'utilité sociale a demandé des engagements relatifs à l'indicateur : 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.

Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Type de vente	Période de référence : Nombre de logements vendus de 2017 à 2019	Prévisions en nombre et % de logements vendus	
			De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
11-AUDE	Nombre de logements	32	21	40
	% de vente à des locataires du parc social	68,8%	50%	50%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	0%	0%
66-Pyrénées Orientales	Nombre de logements	4	2	5
	% de vente à des locataires du parc social	75%	50%	50%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	0%	0%

L'ensemble des locataires occupants ayant été démarchés à plusieurs reprises et au regard de leurs capacités acquises, nous allons subir indéniablement une baisse des ventes aux locataires du parc social. Nous nous engageons malgré tout à vendre en priorité à des sortants du parc social.



PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.									
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Mutations de locataires du parc social de 2017 à 2019, parmi le nombre total d'attributions		Engagements annuels en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
11-Aude	Ensemble du département	288	30,70%	31%	31%	31%	31%	31%	31%
66-Pyrénées Orientales	Ensemble du département	61	13,56%	14%	14%	14%	14%	14%	14%

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.						
Prévision du nombre de mutations internes	Prévision en nombre, par année					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	26	28	30	32	34	36

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2019		Engagements annuels, en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
11-AUDE	Ensemble du département	582	24,0%	25,9%	28,6%	31,6%	34,2%	35,0%	35,5%
11-AUDE	CARASSONNE AGGLO	194	20,5%	22,9%	26,0%	26,0%	30,1%	31,3%	32,0%
11-AUDE	CA GRAND NARBONNE	288	28,6%	28,6%	30,8%	35,6%	35,9%	36,0%	37,0%
11-AUDE	CC LIMOUXIN	47	31,1%	31,1%	40,2%	40,2%	40,2%	41,0%	41,5%
11-AUDE	CC LEZIGNAN	46	32,8%	41,9%	41,9%	41,9%	51,0%	51,0%	51,0%
66-PYRENEES ORIENTALES	Ensemble du département	247	32,4%	36,1%	36,5%	41,9%	41,4%	42,0%	43,0%
66-PYRENEES ORIENTALES	CC ALBERES COTE VERMEILLE	43	49,4%	49,4%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%
66-PYRENEES ORIENTALES	CU PERPIGNAN MEDITERRANEE	195	33,7%	38,2%	37,4%	39,5%	40,6%	41,0%	42,0%

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2019		Engagements annuels, en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
11- AUDE	Ensemble du département	582	24,0%	25,9%	28,6%	31,6%	34,2%	35,0%	35,5%
11- AUDE	CARCASSONNE AGGLO	194	20,5%	22,9%	26,0%	26,0%	30,1%	31,3%	32,0%
11- AUDE	CA GRAND NARBONNE	288	28,6%	28,6%	30,8%	35,6%	35,9%	36,0%	37,0%
11- AUDE	CC LIMOUXIN	47	31,1%	31,1%	40,2%	40,2%	40,2%	41,0%	41,5%
11- AUDE	CC LEZIGNAN	46	32,8%	41,9%	41,9%	41,9%	51,0%	51,0%	51,0%
66- PYRENEES ORIENTALES	Ensemble du département	247	32,4%	36,1%	36,5%	41,9%	41,4%	42,0%	43,0%
66- PYRENEES ORIENTALES	CC ALBERES COTE VERMEILLE	43	49,4%	49,4%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%
66- PYRENEES ORIENTALES	CU PERPIGNAN MEDITERRANEE	195	33,7%	38,2%	37,4%	39,5%	40,6%	41,0%	42,0%

G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année								
Référence Coûts de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L.452-4-1 et L.342-21 en euros			Engagements annuels, en €					
Au cours de l'année N-3	Au cours de l'année N-2	Au cours de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
565,0	550,3	573,1	603,2	616,2	629,1	642,0	650,6	661,4

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.									
Pour l'indicateur PS-1, l'organisme ne transmet pas d'engagement à l'échelle départementale, s'il inscrit dans la convention ses engagements relatifs à tous les territoires du département concernés par les vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation, dans lesquels il détient des logements locatifs sociaux.									
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (département ou EPCI retenu par le préfet)	Orientations fixées dans une CIL ? (Oui/Non)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
11-Aude	Ensemble du département	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
11-Aude	CA Le Grand Narbonne	Oui	Oui	25%	25%	25%	25%	25%	25%
11-Aude	CC du Limouxin	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
11-Aude	CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
11-Aude	CA Carcassonne	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
66-Pyrénées Orientales	Ensemble du département	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
66-Pyrénées Orientales	CC des Albères de la Côte Vermeille et de l'Illeiberis	Oui	Oui	25%	25%	25%	25%	25%	25%
66-Pyrénées Orientales	CU Perpignan Méditerranée Métropole	Oui	Oui	25%	25%	25%	25%	25%	25%

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

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

Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
11-Aude	Ensemble du département	25% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
11-Aude	Ensemble du département	25% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
11-Aude	CA Le Grand Narbonne	25% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
11-Aude	CA Le Grand Narbonne	25% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
11-Aude	CC du Limouxin	25% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
11-Aude	CC du Limouxin	25% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
11-Aude	CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	25% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
11-Aude	CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	25% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
11-Aude	CA Carcassonne	25% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
11-Aude	CA Carcassonne	25% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
66-Pyrénées Orientales	Ensemble du département	25% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
66-Pyrénées Orientales	Ensemble du département	25% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
66-Pyrénées Orientales	CC des Albères de la Côte Vermeille et de l'Illobris	25% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
66-Pyrénées Orientales	CC des Albères de la Côte Vermeille et de l'Illobris	25% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
66-Pyrénées Orientales	CU Perpignan Méditerranée Métropole	25% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
66-Pyrénées Orientales	CU Perpignan Méditerranée Métropole	25% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%

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

Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de 2017 à 2019, parmi le nombre total des attributions	Engagements annuels, en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
MARCOU HABITAT	sur Dpt 11 et 66	4,10%	57	données non disponibles	ND	ND	ND	ND	ND
MARCOU HABITAT	sur Dpt 11 et 66	4,37 % hors QPV	52	données non disponibles	ND	ND	ND	ND	ND

**PP-ACC-1. Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.**

Région	Région entière ou numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période 2017 à 2019	Engagements en pourcentage cumulés à 3 et 6 ans	
			De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
OCCITANIE	11-AUDE	7,14%	10%	10%
OCCITANIE	66-Pyrénées Orientales	0%	10%	10%

**PS-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.**

Région	Région entière ou numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de 2017 à 2019	Engagements en pourcentage					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
OCCITANIE	11-AUDE	8,83%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
OCCITANIE	66-Pyrénées Orientales	8,83%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

**PS-ACC-2. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont l'apport personnel ne dépasse pas 10 % du prix de vente.**

Région	Région entière ou numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Référence : Indicateur PS-ACC-2, pour la période de 2017 à 2019	Engagements en pourcentage					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
OCCITANIE	11-AUDE	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
OCCITANIE	66-Pyrénées Orientales	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

## Partie 5 - 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. Sanctions en cas d'inexécution de la convention

Rappel du régime des sanctions financières en cas de non respect des engagements et selon la gravité du manquement constaté. Précisions sur les conditions de mise en demeure de l'organisme (délais, clause de revoyure), le caractère motivé de la décision de l'Etat, la mesure du caractère imputable à l'organisme du manquement. En attente du décret ou circulaire d'application.

### IV. 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.

## V. Les signatures

la présente convention est signée pour une durée de 6 ans , à compter de la date de sa signature par les parties concernées. A terme, elle pourra être renouvelée pour 6 années .

fait en 8 exemplaires à Carcassonne, le

Pour la République Française, Le Préfet de la Région Occitanie  Monsieur Etienne GUYOT	
Pour MARCOU-HABITAT Le Président du Conseil d'Administration,  Monsieur Raymond SENTENAC	
Pour le Conseil Départemental de L'Aude Sa Présidente  Madame Hélène SANDRAGNE	
Pour le Conseil Départemental des Pyrénées Orientales Sa Présidente  Madame Hermeline MALHERBE	
Pour La Communauté d'agglomération de Carcassonne Son Président  Monsieur Régis BANQUET	
Pour la Communauté de Communes Région Lézignanaise, Corbières et Minervois Son Président  Monsieur André HERNANDEZ	
Pour La Communauté d'agglomération du Grand Narbonne Son Président  Monsieur Didier MOULY	
Pour la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole Son Président  Monsieur Robert VILA	

Envoyé en préfecture le 01/10/2021

Reçu en préfecture le 01/10/2021

Affiché le **01/10/2021**



ID : 011-241100593-20210923-C2021\_223-CC

Pour la Communauté des Albères, de la côte  
Vermeille et de l'Illobéris  
Son Président

Monsieur Antoine PARRA

## Annexe

## Liste des ensembles immobiliers par EPCI

- **CA Carcassonne Agglo**

NOM GROUPE	COMMUNE	NOMBRE LOGTS	QPV / Hors QPV	FINANCEMENT PRINCIPAL	ETAT DU SERVICE RENDU
CUCURNIS	Carcassonne	22	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
JJ.ROUSSEAU	Carcassonne	22	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA REILLE MM85	Carcassonne	2	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	A
VERGES	Carcassonne	21	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LE PONT VIEUX	Carcassonne	11	QPV	PLA social / PLA ordinaire	C
LE CLOS DE LA REILLE 2	Carcassonne	14	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
CLOS DE LA REILLE V	Carcassonne	10	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
GRAPPE A N°1 BOURRIAC	Carcassonne	23	QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA PEPINIERE	Carcassonne	36	QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
L'ESTUDIANTINE	Carcassonne	39	QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA PEPINIERE IV	Carcassonne	33	QPV	PLA social / PLA ordinaire	C
LA PEPINIERE V	Carcassonne	5	QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
PEPINIERE 6 & 7	Carcassonne	2	QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
PEPINIERE 6 & 7	Carcassonne	5	QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LE CLOS DE LA REILLE 6	Carcassonne	6	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LE CLOS DE LA REILLE 6	Carcassonne	15	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA NORIA II	Carcassonne	2	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LE HAMEAU II	Carcassonne	2	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LA BASTIDE	Carcassonne	35	QPV	PLA social / PLA ordinaire	A
LA MERIDIENNE	Carcassonne	36	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
PLACE DE L EGLISE	Laure-Minervois	8	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA CONDAMINE	Conques-sur-Orbiel	12	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA NORIA	Carcassonne	28	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	A
LE DOME	Carcassonne	21	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
GRAPPE E1 N1- BOURRIAC	Carcassonne	21	QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
BELLEVUE	Carcassonne	6	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
SAINT VINCENT	Carcassonne	18	QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
NC	Rieux-Minervois	2	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
NC	Rieux-Minervois	5	Hors QPV	PLS / PPLS / PCLS-CFF / PLA CFF	B
NC	Rieux-Minervois	3	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LAGARDE	Moussoulens	4	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA FERRIERE	Montolieu	4	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES LAVANDES	Rieux-Minervois	1	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LES LAVANDES	Rieux-Minervois	3	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES ROQUES 3 & 4	Villemoustaussou	1	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
MONTPLAISIR I	Caunes-Minervois	2	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	A
MONTPLAISIR I	Caunes-Minervois	6	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	A
LE PERDIGAL	Badens	2	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LE PERDIGAL	Badens	5	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
L'ORATOIRE	Peyriac-Minervois	1	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
L'ORATOIRE	Peyriac-Minervois	3	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES PINS	Conques-sur-Orbiel	9	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire et PLUS	A
LES CAPITELLES	Pezens	9	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	A



LES GRAVES	Arzens	12	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES MARRONNIERS	Alairac	2	Hors QPV	PLA d'intégration	B
LES MARRONNIERS	Alairac	8	Hors QPV	PLUS	B
LO TILHOL	Palaja	1	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LO TILHOL	Palaja	3	Hors QPV	PLUS	A
1 RESIDENCE LE PARC	Moussoulens	8	Hors QPV	PLUS	A
JEAN BOUSQUET	Alzonne	4	Hors QPV	PLA d'intégration	B
JEAN BOUSQUET	Alzonne	10	Hors QPV	PLUS	B
LES TONNELIERS	Villemoustaussou	4	Hors QPV	PLA d'intégration	B
LES TONNELIERS	Villemoustaussou	12	Hors QPV	PLUS	B
LE PRESOIR I	Alzonne	4	Hors QPV	PLUS	B
MONTPLAISIR II	Caunes-Minervois	11	Hors QPV	PLUS	B
ST MICHEL I	Carcassonne	42	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
ST MICHEL II	Carcassonne	25	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	A
JEAN MOULIN	Pépieux	3	Hors QPV	PLUS	B
LA FARGA	Palaja	3	Hors QPV	PLS / PPLS / PCLS-CFF / PLA CFF	B
PRESSOIR 2	Alzonne	3	Hors QPV	PLA d'intégration	B
PRESSOIR 2	Alzonne	7	Hors QPV	PLUS	B
LES PENSEES	Carcassonne	8	Hors QPV	PLUS	A
LES ROQUES 3 & 4	Villemoustaussou	1	Hors QPV	RAPAPLA	B
FONTORBE	Alzonne	3	Hors QPV	PLA d'intégration	B
FONTORBE	Alzonne	12	Hors QPV	PLUS	B
M.J.BOMBAL	Rieux-Minervois	1	Hors QPV	PLA d'intégration	B
M.J.BOMBAL	Rieux-Minervois	2	Hors QPV	PLUS	B
LA PAICHERO 3	Leuc	3	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LA PAICHERO 3	Leuc	7	Hors QPV	PLUS	A
LE CHANT DU COQ	Carcassonne	10	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LE CHANT DU COQ	Carcassonne	20	Hors QPV	PLUS	A
LE CAPITOUL	Rieux-Minervois	2	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LE CAPITOUL	Rieux-Minervois	7	Hors QPV	PLUS	A
CANDIDE	Villemoustaussou	3	Hors QPV	PLA d'intégration	B
LE CADUCEE	Carcassonne	2	Hors QPV	PLA d'intégration	A
JARDIN DU ROI	Carcassonne	10	QPV	PLA d'intégration	A
JARDIN DU ROI	Carcassonne	27	QPV	PLUS	A
L'OSTAL DE LAS ROCAS	Villemoustaussou	2	Hors QPV	PLA d'intégration	A
L'OSTAL DE LAS ROCAS	Villemoustaussou	6	Hors QPV	PLUS	A
LE JARDIN DU CHATEAU	Fontiès-d'Aude	3	Hors QPV	PLA d'intégration	B
LE JARDIN DU CHATEAU	Fontiès-d'Aude	8	Hors QPV	PLUS	B
JARDINS DE GREZES	Carcassonne	10	Hors QPV	PLA d'intégration	A
JARDINS DE GREZES	Carcassonne	22	Hors QPV	PLUS	A
LE CELLIER	Pezens	6	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LE CELLIER	Pezens	13	Hors QPV	PLUS	A
LA BUISSONNIERE	Rieux-Minervois	2	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LA BUISSONNIERE	Rieux-Minervois	6	Hors QPV	PLUS	A
FABRE D' EGLANTINE	Villemoustaussou	2	Hors QPV	PLA d'intégration	A
FABRE D' EGLANTINE	Villemoustaussou	5	Hors QPV	PLUS	A
LE BELVEDERE	Carcassonne	2	QPV	PLA d'intégration	A
LE BELVEDERE	Carcassonne	6	QPV	PLUS	A
CANTO PERDRIX	Fontiès-d'Aude	2	Hors QPV	PLA d'intégration	B
CANTO PERDRIX	Fontiès-d'Aude	5	Hors QPV	PLUS	B
LES PRADELS	Palaja	4	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LES PRADELS	Palaja	11	Hors QPV	PLUS	A
CHEMIN DE LA CITE	Carcassonne	7	Hors QPV	PLA d'intégration	A
CHEMIN DE LA CITE	Carcassonne	20	Hors QPV	PLUS	A
L'HORIZON	Puichéric	2	Hors QPV	PLA d'intégration	
L'HORIZON	Puichéric	6	Hors QPV	PLUS	

NC	Carcassonne	1	Hors QPV	PLA d'intégration	
CHEMIN DE GOUGENS	Carcassonne	5	Hors QPV	PLA d'intégration	
CHEMIN DE GOUGENS	Carcassonne	12	Hors QPV	PLUS	
LES RIVES DE LA CLAMOUX	Villegly	6	Hors QPV	PLA d'intégration	
LES RIVES DE LA CLAMOUX	Villegly	16	Hors QPV	PLUS	

### ■ CA Le Grand Narbonne

NOM GROUPE	COMMUNE	NOMBRE LOGTS	QPV / Hors QPV	FINANCEMENT PRINCIPAL	ETAT DU SERVICE RENDU
LES SAULES	Narbonne	9	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	C
ILOT 45	Narbonne	9	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES CIGALES	Narbonne	62	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	C
LE MAIL 1	Narbonne	28	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	C
LE MAIL II	Narbonne	13	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	C
CLOS DES PIERRES	Gruissan	20	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES MONTS DE GENESTO	Narbonne	9	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES MONTS DE GENESTO 4	Narbonne	6	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA POMMERAIE	Narbonne	22	QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
CLOS DES AMANDIERS	Narbonne	1	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LE HAMEAU DES VIGNES	Narbonne	19	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES MONTS DE GENESTO	Narbonne	4	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	A
CLOS DES MOUJES	Gruissan	21	Hors QPV	PLS / PPLS / PCLS-CFF / PLA CFF	B
LA CERISAIE	Narbonne	19	QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA CERISAIE	Narbonne	7	QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA DISTILLERIE	Coursan	2	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LA DISTILLERIE	Coursan	13	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
L'ORION	Narbonne	1	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	C
L'ORION	Narbonne	14	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	C
LE CLOS DU PRADEL	La Palme	2	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LE CLOS DU PRADEL	La Palme	8	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA DISTILLERIE 2	Coursan	3	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LA DISTILLERIE 2	Coursan	12	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA BARBACANE	Sigean	15	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LE MAIL I	Coursan	15	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LE MAIL II	Coursan	12	Hors QPV	PLS / PPLS / PCLS-CFF / PLA CFF	B
LE PROVENCE	Narbonne	10	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
L'HORREUM	Narbonne	12	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA GARRIGUE	Sigean	6	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
L'ESPANDIDOU	Ginestas	1	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	A
L'ESPANDIDOU	Ginestas	2	Hors QPV	PLS / PPLS / PCLS-CFF / PLA CFF	A
L'ESPANDIDOU	Ginestas	2	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	A
LA RENAISSANCE	Sigean	1	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LA RENAISSANCE	Sigean	11	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LE LIBERTE	Sigean	1	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LE LIBERTE	Sigean	4	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
HAUTS de MONTREDON	Montredon-des-Corbières	2	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
HAUTS de MONTREDON	Montredon-des-Corbières	6	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA BOTTINE	Gruissan	1	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LA BOTTINE	Gruissan	3	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LE ROZE	Argeliers	1	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B

LE ROZE	Argeliers	4	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES GABITELS	Gruissan	2	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LES GABITELS	Gruissan	8	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES CARIGNANS I	Treilles	1	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LES CARIGNANS I	Treilles	3	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES CARIGNANS II	Treilles	1	Hors QPV	PLA d'intégration	B
LES CARIGNANS II	Treilles	3	Hors QPV	PLUS	B
ATYS	Narbonne	1	Hors QPV	PLUS	A
ST JACQUES	Narbonne	14	QPV	PLA social / PLA ordinaire	C
LE VERMILLON	Narbonne	6	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LE VERMILLON	Narbonne	18	Hors QPV	PLUS	A
LE SCALENE	Narbonne	4	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LE SCALENE	Narbonne	11	Hors QPV	PLUS	A
LES CENTAUREES	Narbonne	9	QPV	PLA d'intégration	A
LES CENTAUREES	Narbonne	21	QPV	PLUS	A
AYSU	Narbonne	7	Hors QPV	PLA d'intégration	A
AYSU	Narbonne	16	Hors QPV	PLUS	A
LE PARC DU CHATEAU	Montredon-des-Corbières	2	Hors QPV	PLA d'intégration	B
LE PARC DU CHATEAU	Montredon-des-Corbières	6	Hors QPV	PLUS	B
LE JARDIN DES ORCHIDEES	Narbonne	21	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LE JARDIN DES ORCHIDEES	Narbonne	67	Hors QPV	PLUS	A
GREEN VAADI	Narbonne	12	Hors QPV	PLA d'intégration	A
GREEN VAADI	Narbonne	41	Hors QPV	PLUS	A
LES JARDINS D'AMELIE	Villedaigne	3	Hors QPV	PLA d'intégration	B
LES JARDINS D'AMELIE	Villedaigne	8	Hors QPV	PLUS	B
LES JARDINS DE LA GARE 1	Sigean	4	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LES JARDINS DE LA GARE 1	Sigean	12	Hors QPV	PLUS	A
CURCIANO	Coursan	8	Hors QPV	PLA d'intégration	A
CURCIANO	Coursan	24	Hors QPV	PLUS	A
ATTAGUS	Narbonne	6	Hors QPV	PLA d'intégration	A
ATTAGUS	Narbonne	18	Hors QPV	PLUS	A
AMBROSIA	Narbonne	14	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	A
AMBROSIA	Narbonne	45	Hors QPV	PLUS	A
LE CLOS SIMON	Narbonne	10	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LE CLOS SIMON	Narbonne	24	Hors QPV	PLUS	A
LES JARDINS DE LA GARE 2	Sigean	4	Hors QPV	PLA d'intégration	
LES JARDINS DE LA GARE 2	Sigean	8	Hors QPV	PLUS	
LA TURBINE	Moussan	1	Hors QPV	PLA d'intégration	
LA TURBINE	Moussan	3	Hors QPV	PLUS	

■ **CC Castelnauary Lauragais Audois**

NOM GROUPE	COMMUNE	NOMBRE LOGTS	QPV / Hors QPV	FINANCEMENT PRINCIPAL	ETAT DU SERVICE RENDU
LE PONT ROUGE	Castelnauary	8	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LE PONT ROUG	Castelnauary	2	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LE PONT ROUGE 3	Castelnauary	15	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
EN GAUZY II	Salles-sur-l'Hers	2	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
EN GAUZY II	Salles-sur-l'Hers	2	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA POTERIE	Castelnauary	1	Hors QPV	RAPAPLA	B

■ **CC Corbières Salanque Méditerranée**

NOM GROUPE	COMMUNE	NOMBRE LOGTS	QPV / Hors QPV	FINANCEMENT PRINCIPAL	ETAT DU SERVICE RENDU
LE ROC COUMBACH	Durban-Corbières	6	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
ARAGO	Pia	2	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
ARAGO	Pia	12	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA TONNELLERIE	Pia	4	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	A
L'HORTE D'AMONT	Pia	11	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	A
L'HORTE D'AMONT	Pia	20	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	A
L'HACIENDA	Pia	6	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	A
L'HACIENDA	Pia	9	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	A
LES AMELOUS	Fitou	2	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LA BERMEILLERO	Paziols	2	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LA BERMEILLERO	Paziols	7	Hors QPV	PLUS	A
LE VIGNE	Fitou	2	Hors QPV	PLUS	A
LES BASTIDES DU CANAL	Pia	3	Hors QPV	PLA d'intégration	
LES BASTIDES DU CANAL	Pia	7	Hors QPV	PLUS	
LA FRIGOLETTE	Pia	1	Hors QPV	PLA d'intégration	
LA FRIGOLETTE	Pia	2	Hors QPV	PLUS	

#### ■ CC de la Montagne Noire

NOM GROUPE	COMMUNE	NOMBRE LOGTS	QPV / Hors QPV	FINANCEMENT PRINCIPAL	ETAT DU SERVICE RENDU
VILLEPLANE III	Mas-Cabardès	13	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	C
LA PAILLERE	Cuxac-Cabardès	5	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES BROUETIERES	Mas-Cabardès	2	Hors QPV	PLUS	B
LES PRES	Salsigne	3	Hors QPV	PLA d'intégration	B
LES PRES	Salsigne	9	Hors QPV	PLUS	B
LA MERIDIENNE VERTE	La Tourette-Cabardès	2	Hors QPV	PLUS	B
AL PECH DELS CASTELS	Lastours	1	Hors QPV	PLA d'intégration	B
AL PECH DELS CASTELS	Lastours	2	Hors QPV	PLUS	B
RESIDENCE DE LA GARE	Saint-Denis	1	Hors QPV	PLA d'intégration	A
RESIDENCE DE LA GARE	Saint-Denis	3	Hors QPV	PLUS	A
LE CLOS DES AMANDIERS	Salsigne	3	Hors QPV	PLS / PLS / PCLS-CFF / PLA CFF	

#### ■ CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès

NOM GROUPE	COMMUNE	NOMBRE LOGTS	QPV / Hors QPV	FINANCEMENT PRINCIPAL	ETAT DU SERVICE RENDU
RESIDENCE DU PARC	Elné	8	Hors QPV	PLA d'intégration	A
RESIDENCE DU PARC	Elné	24	Hors QPV	PLUS	A

#### ■ CC du Limouxin

NOM GROUPE	COMMUNE	NOMBRE LOGTS	QPV / Hors QPV	FINANCEMENT PRINCIPAL	ETAT DU SERVICE RENDU
VILLEPLANE IV	Limoux	11	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	C
BERGES DE L'AUDE 3	Limoux	3	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
BERGES DE L'AUDE 3	Limoux	6	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES BERGES DE L'AUDE 4	Limoux	3	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LES BERGES DE L'AUDE 4	Limoux	11	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES COUTEILLES	Limoux	3	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LES COUTEILLES	Limoux	13	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
COMBEFORT	La Digne-d'Aval	2	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
COMBEFORT	La Digne-d'Aval	5	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
RESIDENCE DU BARRIS	Saint-Hilaire	9	Hors QPV	PLUS	B
GAUGUIN	Limoux	3	Hors QPV	PLA d'intégration	B
GAUGUIN	Limoux	9	Hors QPV	PLUS	B
LES GENEVRIERS	Limoux	5	Hors QPV	PLA d'intégration	B
LES GENEVRIERS	Limoux	13	Hors QPV	PLUS	B
LA BUADE	Limoux	1	Hors QPV	RAPAPLA	B
DES CORBIERES lot 1	Limoux	9	Hors QPV	PLA d'intégration	A
DES CORBIERES lot 1	Limoux	22	Hors QPV	PLUS	A
LES PLATS	Cambieure	1	Hors QPV	PLA d'intégration	B
LES PLATS	Cambieure	1	Hors QPV	PLUS	B
TIBUR	Limoux	3	Hors QPV	PLA d'intégration	A
TIBUR	Limoux	11	Hors QPV	PLUS	A

#### ■ CC La Domitienne

NOM GROUPE	COMMUNE	NOMBRE LOGTS	QPV / Hors QPV	FINANCEMENT PRINCIPAL	ETAT DU SERVICE RENDU
LE MOULIN A VENT	Vendres	10	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B

#### ■ CC Piège Lauragais Malepère

NOM GROUPE	COMMUNE	NOMBRE LOGTS	QPV / Hors QPV	FINANCEMENT PRINCIPAL	ETAT DU SERVICE RENDU
A.COURRIERE 1	Bram	6	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
A.COURRIERE 2	Bram	26	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES ALBIES	Montréal	4	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LES ALBIES	Montréal	8	Hors QPV	PLUS	A
RENE CHAUVET	Bram	1	Hors QPV	PLA d'intégration	A
RENE CHAUVET	Bram	3	Hors QPV	PLUS	A
LA POSTE	Bram	3	Hors QPV	PLUS	C
LA POSTE 2	Bram	2	Hors QPV	PLUS	A
LE PRESBYTERE	Villepinte	1	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LE PRESBYTERE	Villepinte	3	Hors QPV	PLUS	A
LE PE DE GAT	Montréal	3	Hors QPV	PLA d'intégration	
LE PE DE GAT	Montréal	7	Hors QPV	PLUS	

#### ■ CC Pyrénées Audoises

NOM GROUPE	COMMUNE	NOMBRE LOGTS	QPV / Hors QPV	FINANCEMENT PRINCIPAL	ETAT DU SERVICE RENDU
QUAI JEAN JAURES	Espéraga	17	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES BORDS DE L'AUDE	Espéraga	1	Hors QPV	FONDS PROPRES	B
LA QUILLANE	Quillan	1	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B

▪ **CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois**

NOM GROUPE	COMMUNE	NOMBRE LOGTS	QPV / Hors QPV	FINANCEMENT PRINCIPAL	ETAT DU SERVICE RENDU
LE PLANTIE	Lézignan-Corbières	25	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
BARBES	Lézignan-Corbières	20	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	C
LE PLANTIE 3	Lézignan-Corbières	7	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES GARRIGUES	Lézignan-Corbières	9	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
LES TONNELLES - lot 11	Fabrezan	2	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LES TONNELLES - lot 11	Fabrezan	4	Hors QPV	PLS / PLS / PCLS-CFF / PLA CFF	B
LE BENEJA I	Lézignan-Corbières	6	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LE BENEJA I	Lézignan-Corbières	24	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
AU PIED DE L'ALARIC	Camplong-d'Aude	8	Hors QPV	PLUS	B
LE BENEJA II	Lézignan-Corbières	20	Hors QPV	PLUS	A
RESIDENCE DU PLAN MARTI	Villeroze-Termenès	1	Hors QPV	PLA d'intégration	A
RESIDENCE DU PLAN MARTI	Villeroze-Termenès	3	Hors QPV	PLUS	A
JARDINS D'ASYA	Lézignan-Corbières	6	Hors QPV	PLA d'intégration	A
JARDINS D'ASYA	Lézignan-Corbières	12	Hors QPV	PLUS	A
FIGUEROLES	Canet	4	Hors QPV	PLA d'intégration	A
FIGUEROLES	Canet	8	Hors QPV	PLUS	A
LA SERAME	Lézignan-Corbières	8	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LA SERAME	Lézignan-Corbières	19	Hors QPV	PLUS	A

▪ **CC Sud-Roussillon**

NOM GROUPE	COMMUNE	NOMBRE LOGTS	QPV / Hors QPV	FINANCEMENT PRINCIPAL	ETAT DU SERVICE RENDU
VILLA ADAGIO	Saint-Cyprien	6	Hors QPV	PLA d'intégration	B
VILLA ADAGIO	Saint-Cyprien	19	Hors QPV	PLUS	B
LA LLOSA	Alénia	7	Hors QPV	PLA d'intégration	
LA LLOSA	Alénia	23	Hors QPV	PLUS	

▪ **CU Perpignan Méditerranée Métropole**

NOM GROUPE	COMMUNE	NOMBRE LOGTS	QPV / Hors QPV	FINANCEMENT PRINCIPAL	ETAT DU SERVICE RENDU
EUROPA SUD	Perpignan	8	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	A
EUROPA SUD	Perpignan	55	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	A
ALLEES D'AUTEUIL	Rivesaltes	2	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
ALLEES D'AUTEUIL	Rivesaltes	18	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B

LA VERNOSA	Baho	3	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	B
LA VERNOSA	Baho	30	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	B
CLOS DE ROMBEAU	Rivesaltes	6	Hors QPV	PLA LM / PLA Insertion	A
CLOS DE ROMBEAU	Rivesaltes	23	Hors QPV	PLA social / PLA ordinaire	A
LES PALMIERS	Rivesaltes	8	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LES PALMIERS	Rivesaltes	24	Hors QPV	PLUS	A
M.CHIROLEU	Toulouges	2	Hors QPV	PLA d'intégration	A
M.CHIROLEU	Toulouges	2	Hors QPV	PLUS	A
J. JANICOT	Baho	3	Hors QPV	PLA d'intégration	A
J. JANICOT	Baho	7	Hors QPV	PLUS	A
CHATEAUBRIAND	Perpignan	6	Hors QPV	PLA d'intégration	A
CHATEAUBRIAND	Perpignan	17	Hors QPV	PLUS	A
19 MARS 1962	Toulouges	1	Hors QPV	PLA d'intégration	A
19 MARS 1962	Toulouges	3	Hors QPV	PLUS	A
LA COOPE	Toulouges	6	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LA COOPE	Toulouges	14	Hors QPV	PLUS	A
TERRE DE VIGNE	Rivesaltes	8	Hors QPV	PLA d'intégration	A
TERRE DE VIGNE	Rivesaltes	17	Hors QPV	PLUS	A
STE ANNE	Baho	1	Hors QPV	PLA d'intégration	A
STE ANNE	Baho	3	Hors QPV	PLUS	A
JARDINS DU SUD	Perpignan	1	Hors QPV	PLA d'intégration	B
JARDINS DU SUD	Perpignan	3	Hors QPV	PLUS	B
LES GARROTXES	Toulouges	2	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LES GARROTXES	Toulouges	4	Hors QPV	PLUS	A
VIGNE ECOLES 2	Cabestany	4	Hors QPV	PLA d'intégration	B
VIGNE ECOLES 2	Cabestany	8	Hors QPV	PLUS	B
VIGNE ECOLES 2	Cabestany	1	Hors QPV	PLA d'intégration	B
VIGNE ECOLES 2	Cabestany	5	Hors QPV	PLUS	B
ALS HORTS	Toulouges	5	Hors QPV	PLA d'intégration	A
ALS HORTS	Toulouges	10	Hors QPV	PLUS	A
LES JARDINS DE CAMILLE	Perpignan	8	Hors QPV	PLUS	A
LE STADE	Pézilla-la-Rivière	2	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LE STADE	Pézilla-la-Rivière	6	Hors QPV	PLUS	A
LES JARDINS D`ANNA	Espira-de-l'Agly	2	Hors QPV	PLA d'intégration	A
LES JARDINS D`ANNA	Espira-de-l'Agly	5	Hors QPV	PLUS	A
CHANTE PERDRIX	Toulouges	2	Hors QPV	PLA d'intégration	
CHANTE PERDRIX	Toulouges	6	Hors QPV	PLUS	
LES JONQUILLES	Saint-Estève	3	Hors QPV	PLA d'intégration	
LES JONQUILLES	Saint-Estève	8	Hors QPV	PLUS	
LA FARIGOULE 1	Rivesaltes	17	Hors QPV	PLA d'intégration	
LA FARIGOULE 1	Rivesaltes	44	Hors QPV	PLUS	