AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_4-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_4

PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

La Préfète

Orléans, le 22 SEP. 2023

Monsieur le Directeur général,

Suite aux échanges que vous avez eus avec les services de l'État localement (direction départementale des territoires et direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités), je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointe l'évaluation à mi-parcours de votre convention d'utilité sociale (CUS), pour les années 2019, 2020 et 2021.

Cette évaluation a reposé sur deux volets, d'ordre qualitatif et quantitatif, retranscrits dans le compte-rendu de bilan co-signé État et organisme HLM, d'une part, et dans le tableur d'indicateurs chiffrés, d'autre part, tous deux ci-joints.

Cet exercice d'évaluation à mi-parcours appelle de ma part les observations suivantes :

- En matière de constructions neuves, pour le logement ordinaire, je note que vos réalisations sont en deçà de vos engagements initiaux pour la 1ère période de la CUS (67 % de logements agréés, par rapport à l'objectif, reports de projets liés à la crise et ré-orientation de la production vers les logements-foyers). Je salue toutefois vos efforts en faveur des petits logements (T1-T2). Au vu de la faible part représentée par les PLUS, outil de mixité sociale, je vous invite à identifier des leviers pour améliorer leur part dans vos projets. Pour les logements-foyers, il s'agira de développer les pensions de famille et résidences d'accueil.

Monsieur Grégoire SIMON
Directeur général de l'OPH Tours Habitat
1 rue Maurice Bedel
CS 13333
37033 TOURS CEDEX 1

s/c de M. le Préfet d'Indre-et-Loire

- Concernant la rénovation énergétique de votre parc pour les logements ordinaires, je constate des réalisations inférieures à vos engagements initiaux. Si certaines rénovations ont dû être reportées pour cause de hausse des coûts des matériaux, ces rénovations restent néanmoins la priorité pour la 2ème période de la CUS. Je souligne en effet l'importance de traiter les passoires énergétiques d'ici la fin de la CUS. Une attention sera portée sur cet aspect lors du bilan final. Pour vous aider à résorber ces passoires énergétiques, l'État met en place au travers du FNAP un financement spécifique que je vous invite à mobiliser. Côté logements-foyers, je vous invite à engager à court terme, avec les gestionnaires, la réhabilitation énergétique pour les deux résidences classées en étiquette F : la Martinière et la Bazoche.

- Les attributions aux ménages les plus modestes suivies de baux signés, en dehors des QPV doivent atteindre le minimum légal de 25 % au sein de chaque EPCI concerné par la réforme des attributions sur lequel vous possédez du parc social. La part de ces attributions est en progression pour les trois premières années de la CUS pour votre organisme. Je vous encourage donc à poursuivre les actions déjà engagées (sensibilisation des membres des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements -Caleol-, en faisant apparaître la catégorie de quartile par ménage candidat sur l'ordre du jour, courrier dédié à chaque réservataire,...). Je surveille particulièrement l'atteinte de cet objectif, concourant à l'enjeu majeur de mixité sociale dans les territoires. Enfin, je salue l'étude en cours sur le territoire de la Métropole de Tours pour démultiplier l'offre à loyer abordable en dehors des QPV (étude de faisabilité de réorganisation des loyers dans le parc social), dont j'encourage les avancements pour les années à venir.

- Je vous incite à poursuivre votre implication en matière de logement des publics prioritaires (ménages reconnus DALO et ménages relevant de l'art. L 441-1 du code de la construction et de l'habitat), avec l'efficacité des moyens que vous avez mis en place pour ce faire et la qualité des partenariats développés. De manière plus générale, je note votre engagement dans les chantiers de la réforme des attributions, dont celui des dispositifs de cotation, puisque vous expérimentez la grille arrêtée sur la métropole de Tours depuis mars 2022.

- Sur le sujet des sorties d'hébergement vers le logement social, votre organisme est appelé à resserrer ses liens avec le SIAO, tant dans le cadre du pilotage des activités de ce dernier, que dans la perspective de l'organisation des commissions bailleurs/hébergeurs du SIAO, en appui de la DDETS. Je tiens néanmoins à souligner la démarche que vous avez engagée dès 2019 pour apporter une réponse sociale d'accompagnement des locataires les plus en difficulté, en partenariat avec l'association Cordia, pour remédier aux situations de mal occupation du logement (trouble du voisinage, incurie, santé mentale).

- En matière de ventes HLM, je vous encourage à poursuivre cette activité pour la deuxième période de la CUS, en veillant à développer les propositions au profit de locataires occupants.

- Enfin, en matière d'accession sociale, je vous encourage à poursuivre cette activité, au bénéfice des parcours résidentiels des ménages du parc social. Je salue aussi vos intentions d'acquérir des logements en bail réel solidaire sur le territoire de la Métropole de Tours, perspective qui œuvre dans le sens de la mixité sociale.

... / ...

Pour rappel, votre organisme doit transmettre annuellement au préfet signataire de la convention l'avancement des engagements pris pour les indicateurs PP-2, PP-LF-2, PP-3 et PP-LF-3. Suite à l'adoption de la loi 3DS, il sera également attendu de votre part un reporting semestriel au 30/06 et au 30/12 du suivi des attributions suivies de baux signés, en dehors des quartiers prioritaires de la ville, au bénéfice des ménages relevant du 1er quartile et relogés au titre du NPNRU.

Globalement, je tiens à souligner la qualité des échanges et du dialogue qui s'est tenu entre vos services et ceux l'État, ce dont je me félicite. Je retiens également l'attachement votre organisme au respect des engagements contractuels contenus dans votre CUS, et cela, malgré un contexte économique et sanitaire défavorable ayant pu peser sur l'atteinte des objectifs.

Je continuerai à veiller avec beaucoup d'attention sur l'ensemble des engagements pris, année par année, sur les attributions, l'adaptation des logements aux besoins et les rénovations thermiques permettant aux locataires de diminuer leurs charges.

Il vous reviendra de produire une évaluation finale, en fin de CUS, portant sur les années 2019 à 2024. Votre organisme devra transmettre à ce titre tous les éléments nécessaires à cette évaluation à M. le Préfet d'Indre-et-Loire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de mes salutations distinguées.

Sophie BROCAS