



Partenaire solidaire depuis 1932

5 place de la Pergola - CS 77711
31077 Toulouse - Cedex 4
T. 08 11 36 02 20
www.sa-patrimoine.com

**AGR25/0777 ENREGISTRE AU
GREFFE LE 31/10/2025**

A Toulouse, le 31 octobre 2025

Madame la Présidente de la Chambre régionale de la Cour des Comptes Occitanie,

Objet : Réponse de PATRIMOINE SA Languedocienne au rapport définitif de la Chambre régionale de La Cour des Comptes.

Référence dossier : DGR25 / 0945

Madame la Présidente,

Je souhaite tout d'abord renouveler mes remerciements à la Chambre Régionale de la Cour des Comptes pour la qualité de nos échanges lors de la période de contrôle et pour la prise en compte dans son rapport définitif des observations réalisées par PATRIMOINE SA.

Au fil de l'examen attentif de votre rapport, il nous a toutefois semblé utile de vous préciser certaines informations en complément de votre rapport dont vous trouverez ci-après le détail :

Nos remarques porteront sur les sujets :

- 1- Recommandation n°1 page 19 du ROD
- 2- Conclusion intermédiaire page 40 du ROD
- 3- Recommandation n°3 page 53 du ROD



1-PAGE 19-RAPPORT DEFINITIF

1.2.3.2 Une convention d'utilité sociale qui n'est pas totalement respectée

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a instauré l'obligation pour les organismes HLM d'élaborer une Convention d'Utilité Sociale (CUS) soumise à l'approbation de l'État. La deuxième génération de CUS fait suite à la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, et à la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 qui est venue compléter ce dispositif par l'introduction d'un plan de mise en vente des logements et par l'ajout d'engagements sur des partenariats avec les associations pour le logement des personnes prioritaires.

La convention d'utilité sociale a été signée le 20 décembre 2019, avec effet rétroactif au 1er juillet 2019, pour une période de six ans par le préfet de la région Occitanie, le directeur général de la société Patrimoine SA ainsi que par quatre personnes publiques associées (Toulouse Métropole, les communautés d'agglomération du SICOVAL, de l'Albigeois et de Gaillac Graulhet Agglo).

À l'échelle de l'ensemble de son patrimoine, sur la période 2019-2024, la société Patrimoine SA n'a pas atteint le nombre de logements locatifs fixé dans la CUCS pour chaque mode de financement (PLAI, PLUS, PLS) donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'État.

Tableau n° 4 : Taux de réalisation par la société Patrimoine SA Languedocienne de l'indicateur numéro 1 de la politique patrimoniale de la convention d'utilité sociale

	PLAI	PLUS	PLS	PLI	Total
Indicateur numéro un de la convention d'utilité sociale (CUS) sur la période 2019-2024	993	2 379	228	0	3 600
<i>Dont indicateur numéro un de la convention d'utilité sociale (CUS) pour le département de la Haute-Garonne sur la période 2019-2024</i>	378	756	126	-	1 260
Évolution du stock de logements familiaux de la société Patrimoine SA Languedocienne sur la période 2019-2024	840	1 350	340	36	2 566
Taux de réalisation de l'indicateur en %	84,6%	56,7%	149,1%	-	71,3%

Source : Tableaux de bord – indicateurs d'activité à fin décembre transmis par la société Patrimoine SA Languedocienne et convention d'utilité sociale (CUS) 2019-2025 de la société à l'échelle de l'ensemble de son parc.

Dans sa réponse, la société Patrimoine SA Languedocienne souligne que la fluctuation des coûts de construction, la raréfaction du foncier ou encore les tensions sur les taux d'intérêt sont autant de facteurs exogènes qui ont affecté sa capacité à démarrer de nouvelles opérations et ainsi parvenir à tenir les objectifs de la CUS.

Cependant et bien que la société ait accéléré son rythme de production de logements PLAI depuis le milieu des années 2010, dans un contexte de légère contraction de la demande en matière de logement très social (Cf. supra), la Chambre rappelle que la société est tenue par ses engagements contractuels.

Recommandation n° 1. Programmer et livrer le volume de logements locatifs sociaux prévus par la convention d'utilité sociale (non mise en œuvre).

La recommandation n°1 n'a plus lieu d'être après analyse des résultats suite à nos engagements contractualisés avec l'Etat et les Collectivités territoriales :

Les engagements contractuels de la Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 relatifs au développement du parc reposent sur l'indicateur PP1 soit le « *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* ». Ces engagements ont été réalisés au-delà des objectifs de la CUS soit à **108 %** sur le total des agréments obtenus sur la période à l'échelle de l'ensemble de notre territoire d'intervention et, également à hauteur de **166 %** s'il on opère un focus sur le territoire de la Haute Garonne.

Synthèse des résultats des obtentions d'agrémentes PP1 :

	PP1 - AGREEMENTS 2019-2024	OBJECTIFS CUS	REALISATION		
PLAI	993		1 292		
PLUS	2379		1 948		
PLS	228		646		
total	3600		3 886	108%	de l'objectif
moyenne	600		648		
<hr/>					
DONT HAUTE GARONNE	PLAI	378	665		
	PLUS	756	932		
	PLS	126	500		
	total	1260	2097	166%	de l'objectif
	moyenne	210	350		

Les écarts entre les engagements d'obtention d'agrémentes -sur lesquels PATRIMOINE atteint ses objectifs - et l'évolution du stock présenté dans le rapport de la Chambre Régionale de la Cour des Comptes s'expliquent par deux facteurs :

- 1- L'intégration des ventes et des démolitions dans le calcul du stock : ce qui ne correspond pas au périmètre des objectifs du PP1.
- 2- Aux années de comparaison non identiques en périmètre : le stock 2019-2020 et même souvent 2021 résultent en réalité des agrémentes sur la période précédente à la CUS en raison du décalage temporel qui s'écoule entre l'obtention d'un agrément et la réalisation de la livraison effective de l'opération.

Nous vous précisons en sus, qu'un avenant n°1 à la Convention d'Utilité Sociale a été signé le 8 septembre 2025 entre le préfet de la Région Occitanie et PATRIMOINE SA lequel prorogent les dispositions de la CUS jusqu'au 31 décembre 2026.

De surcroit, il est à noter que les dispositions proposées unilatéralement par le Préfet dans le cadre de cet avenant - commun à l'ensemble des bailleurs de la région Occitanie concernés par la date d'échéance au 30 juin 2025 – prévoient une reconduction des objectifs moyens annualisés de la CUS 2019-2024.

Afin de sécuriser le cadre réglementaire de son plan de vente, PATRIMOINE a signé cet avenant. Parallèlement, nous avons informé l'État que la reconduction des objectifs annuels moyens de développement du parc (PP1-agrément) ne tient pas compte des impacts de la crise actuelle ni de l'inflation. En conséquence, cette situation nous a contraint à ajuster son volume de production sur l'ensemble des territoires, le ramenant à environ 450 LLS (Logements Locatifs Sociaux) par an pour les années 2025 et 2026.



2-PAGE 40 DU RAPPORT :

CONCLUSION INTERMEDIAIRE Avec plus de 14 000 logements, Patrimoine SA est le 8ème bailleur social de la région. Son offre de logement social apparaît diversifiée tant en termes de biens proposés que d'implantations géographiques, conformément à son orientation stratégique. Face à une forte croissance de la demande de logement social sur le territoire de la GAT, Patrimoine SA construit à un rythme moins soutenu que la plupart des autres bailleurs et sans être en mesure de respecter ses engagements contractuels vis-à-vis de l'État et des collectivités signataires de la convention d'utilité sociale. La société a privilégié le recours dans des proportions très importante à la VEFA-HLM, contrairement aux autres opérateurs. La société dispose de solides atouts : une situation financière robuste, un niveau d'endettement soutenable, un parc de logement relativement récent, qui lui permet de proposer des habitations aux performances énergétiques favorables. Ces logements sont implantés de façon cohérente au regard de la demande. De plus, la société concentre aujourd'hui ses efforts sur le développement du parc social très social (PLAI) et intermédiaire (PLS), permettant de venir compléter un stock de logements sociaux (PLUS) déjà largement majoritaire. Cependant, les logements de type T1 et T2, largement plébiscités par les demandeurs au sein de la Grande agglomération toulousaine, sont trop peu nombreux dans le parc social de la société. Elle a réorienté sa programmation en ce sens.

S'agissant de l'affirmation formulée par la Chambre Régionale "*Patrimoine SA construit à un rythme moins soutenu que la plupart des autres bailleurs et sans être en mesure de respecter ses engagements contractuels vis-à-vis de l'État et des collectivités signataires de la convention d'utilité sociale*".

Nous souhaitons apporter une nuance importante à cette assertion qui ne reflète pas la performance de PATRIMOINE SA. En effet, nous nous permettons de rappeler le dynamisme extrêmement soutenu de notre production qui s'élève à plus de 3000 logements sur les 5 derniers exercices ; logements qui représentent à eux seuls 21% de notre parc de logements familiaux.

Par ailleurs, cette production élevée peut être objectivée au regard des éléments présents dans le Dossier Individuel de Situation Comparatif produit par la fédération des ESH qui montre un taux de production à 5.4% en 2021, 6.2% en 2022 et 3.4% en 2023 (en termes de mise en chantier) ; **plaçant PATRIMOINE SA systématiquement au-dessus des moyennes nationales (2.1%) et régionales (3%)** (Cf. « Page 8 du DIS comparatif 2023 »).

Aux fins d'illustration de notre propos, vous trouverez ci-dessous les chiffres de calcul des 3030 logements livrés sur 2020-2024 sur les 14 197 en propriété en logement locatif familial :

Livraisons	
2020	389
2021	474
2022	684
2023	737
2024	746
TOTAL 5 ans	3 030
Parc lgt locatif familiaux fin 2024	14 197
Soit % de	21%

Les ratios de production laissent apparaître sans équivoque que PATRIMOINE SA se positionne très favorablement par rapport à de nombreux autres bailleurs et attestent de sa capacité de production, solide et soutenue, écartant *de facto* toute suspicion de manquements à nos engagements.

Enfin, comme précisé supra, nous avons respecté nos engagements vis-à-vis de l'Etat et des collectivités puisque nous avons atteint voire dépassé les objectifs de la CUS.

3-PAGE 53-RAPPORT DEFINITIF

2.2.3.4.1 Les critères de priorité prévus par la réglementation

La notion de public prioritaire est définie principalement par le Code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces priorités d'attribution de logements sociaux visent à garantir l'accès au logement pour les ménages en difficulté, conformément au droit au logement décent et indépendant reconnu par l'article L. 300-1 du CCH et garanti par l'État « à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence [...] n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. ».

Les situations de priorité prévues par les textes sont nombreuses en particulier quand elles concernent les personnes « mal logées ou défavorisées ou les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement ». D'autres critères peuvent être mobilisés car ils s'avèrent plus simples à objectiver : il s'agit des personnes en situation de handicap, des personnes exposées à des situations d'habitat indigne, des personnes exposées à des violences au sein du couple, des personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile, des personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux indécent, des personnes dépourvues de logement, des personnes menacées d'expulsion sans relogement, des mineurs pris en charge par le service de l'aide sociale à l'enfance et des bénéficiaires du droit au logement opposable (DALO).

À l'échelle de la GAT pour 2024, les publics prioritaires⁴⁸ représentent 7 889 demandes sur un total de 54 717 demandes recensées cette année. Sur ce même territoire, les 16 organismes de logement social ont attribué, en 2024, 3 331 logements à des demandeurs labelisés comme publics prioritaires sur un total de 16 866 logements attribués. Dès lors, alors que les publics prioritaires ne représentent que 14 % de la demande totale sur le territoire de la GAT en 2024, ils représentent 20 % des attributaires : leur facteur de chance est ainsi meilleur : il est de 1 chance sur 3,2 pour l'ensemble des demandeurs et de 1 chance sur 2,4 pour les publics prioritaires.

À l'échelle de Patrimoine SA, pour 2024 et sur le territoire de la GAT³⁸, les publics prioritaires³⁹ se sont vu attribuer 244 logements sur un total de 1 141 attribués à l'ensemble des demandeurs, soit une proportion de 21 %, très proche de celle retrouvée pour les autres organismes de logement social du territoire. Cependant, ces publics prioritaires ont dû cependant attendre plus longtemps que les publics non prioritaires. En moyenne, le délai qui sépare la demande initiale de la date de signature du bail pour une attribution prononcée en faveur d'un demandeur prioritaire en 2024 est de 669 jours contre 390 jours pour un demandeur non prioritaire. Selon Patrimoine SA, que ce délai d'attente de 669 jours englobe des ménages concernés par des opérations de démolition ANRU, qui sont considérés comme prioritaires. Or, les procédures de démolition se déroulent sur plusieurs années et la demande de relogement est enregistrée dès le début de la démarche, ce qui rallonge mécaniquement le délai d'attente.

La chambre invite Patrimoine SA à mettre en œuvre les orientations dont elle s'est elle-même dotée dans sa chartre d'attribution en matière d'attribution au public prioritaire ainsi que celles prévues par les textes et par l'accord collectif départemental. À ce titre, la chambre recommande :

Recommandation n° 3 Mieux prendre en compte le caractère prioritaire des demandes lors de l'attribution des logements sociaux.

Dans sa réponse, Patrimoine SA précise que les demandes les plus anciennes concernent souvent des situations sociales particulières ou des besoins spécifiques (grands logements, adaptation pour personnes en situation de handicap) pour lesquels il y a très peu ou pas de logements disponibles. Par ailleurs, elle fait part de son intention de réduire les discordances constatées par la chambre entre de nouveaux règlements intérieurs adoptés par le conseil d'administration en avril 2025 et la nouvelle charte des attributions.

Concernant la recommandation n°3 nous tenons à insister sur le fait que les délais d'attente globaux sont artificiellement allongés par les opérations de démolition ANRU. En effet, considérés comme prioritaires en Haute-Garonne, leur demande est enregistrée dès le début de la démarche ; les relogements pour démolition prennent plusieurs années et rallongent *ipso facto* les délais d'attente dans les statistiques.

Par ailleurs, la Cour retient que les demandes les plus anciennes concernent les situations sociales les plus complexes ou les besoins les plus spécifiques. Il s'agit de demandes auxquelles il est difficile de répondre compte tenu du volume, et des caractéristiques des logements qui se libèrent et qui ne coïncident pas toujours avec les situations en question.

Néanmoins, PATRIMOINE regrette que la chambre n'ait pas retenu que l'adoption par le Conseil d'administration en avril 2025 d'un nouveau Règlement Intérieur et d'une nouvelle Charte des Attributions pour lesquelles un travail a été engagé dès l'automne 2024 est de nature à répondre à la nécessité de réviser les critères d'urgence tel que définis en 2012. Plus qu'une intention de réduction des discordances, il s'agit d'harmoniser ces documents de cadrage avec des pratiques de gestion de priorités. Ces dernières sont désormais encadrées et supplantées par la prise en compte des Accords Collectifs Départementaux (ACD) et la règlementation sur le Droit Au Logement Opposable. Les accords sont négociés triennalement par les partenaires, Etat et collectivités locales, parties prenantes de la GAT et ce, depuis 2010.

Ainsi, dans le cadre du dernier ACD, PATRIMOINE SA a atteint un objectif de 83%, dans un contexte historiquement baissier du taux de rotation des logements et de raréfaction de l'offre. Cette rotation est plus faible encore pour les logements de grande taille, bien situés (proches des transports, services médicaux, etc.) ou présentant des loyers adaptés aux ressources des ménages.

Le préambule de l'ACD 2025-2027, validé ce printemps 2025, souligne qu'il faut « *offrir plus d'égalité des chances, mieux accueillir les ménages défavorisés dans le parc social tout en maintenant un équilibre et une diversité sociale dans les villes et quartiers.* »

Pour mémoire Extrait de l'ACD 2025-2027 :

« *La méthode de calcul consiste à évaluer la capacité d'accueil des ménages prioritaires dans le parc social. Cette capacité d'accueil ainsi déterminée fixe l'objectif de relogement attribué aux bailleurs sociaux. Par défaut, la capacité d'accueil sur le territoire de la Haute-Garonne est estimée à 42,5 % des attributions mais elle peut être minorée selon deux critères :*

1. La présence ou non de logements sociaux en quartier politique de la ville (QPV) : afin d'accompagner les territoires dans l'amélioration de l'équilibre des peuplements en QPV, la capacité d'accueil des ménages prioritaires y est divisée par deux. Au maximum 21,25 % des attributions réalisées en QPV devront l'être à destination des ménages prioritaires.

2. Le niveau de tension des communes au regard du marché locatif social : les territoires péris [1] urbains et ruraux du département présentent la particularité d'avoir une moins forte proportion de ménages prioritaires dans la demande locative sociale due à une facilité d'accès au logement supérieure comparativement à l'agglomération toulousaine. La capacité d'accueil est donc minorée de manière progressive selon que le degré de tension des zones du département. »

Toutefois, et en conclusion, PATRIMOINE prend acte de l'incitation de la chambre à porter à la connaissance des demandeurs qu'une mise à jour systématique de leur dossier constitue une garantie d'instruction plus rapide. Ainsi et à cette fin, PATRIMOINE s'engage à porter le sujet au sein des instances décisionnelles de l'ATLAS, administrant l'outil Immowheb afin de préciser ces procédures d'information dans le cadre de l'accueil des demandeurs.

Nous vous remercions, Madame la Présidente, de l'attention que vous voudrez bien porter à ces quelques observations, et demeurons à votre disposition pour tout échange ou précision complémentaire.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Fella ALLAL
Directrice Générale
PATRIMOINE SA Languedocienne

