



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES ET SA REPONSE

PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE

Enquête sur le logement social dans la Grande agglomération toulousaine
(Haute-Garonne)

Exercices 2019 à 2024

**Destiné à recevoir la réponse des personnes destinataires,
le présent document est confidentiel.**

AVANT-PROPOS

Le présent rapport d'observations définitives, une fois délibéré, est adressé aux représentants légaux des collectivités ou organismes contrôlés afin qu'ils apportent, s'ils le souhaitent, une réponse qui a vocation à l'accompagner lorsqu'il sera rendu public. C'est un document confidentiel réservé aux seuls destinataires, qui conserve un caractère confidentiel jusqu'à l'achèvement de la procédure contradictoire. Sa divulgation est donc interdite, conformément à l'article L. 241-4 du code des juridictions financières.

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE.....	5
RECOMMANDATIONS.....	7
INTRODUCTION.....	8
1 PATRIMOINE SA DEVELOPPE UNE OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX GLOBALEMENT ADAPTEE AUX ENJEUX DU TERRITOIRE.....	11
1.1 Un territoire confronté à une tension croissante en termes de logement social.....	11
1.2 La société Patrimoine SA confrontée à des enjeux d'adaptation de son parc social.....	13
1.2.1 La société Patrimoine SA conduit une stratégie de diversification territoriale et régionale de son patrimoine.....	13
1.2.1.1 Les orientations portées par le plan stratégique de patrimoine	13
1.2.1.2 Une stratégie de diversification géographique des implantations.....	14
1.2.2 Une croissance mesurée de la production de logements sur le territoire de la Grande agglomération toulousaine	16
1.2.3 Une programmation territoriale en matière de logement social qui a une incidence limitée sur les décisions propres de Patrimoine SA	17
1.2.3.1 Une participation mesurée à la réalisation des objectifs du SCoT.....	17
1.2.3.2 Une convention d'utilité sociale qui n'est pas totalement respectée	19
1.2.4 Une production de logements de Patrimoine SA qui n'est qu'en partie adaptée à la structure de la demande.....	21
1.2.4.1 La priorité donnée aux logements très sociaux.....	21
1.2.4.2 Une répartition territoriale du patrimoine au sein de la GAT ne répondant qu'en partie à la demande de logements.....	24
1.2.4.3 Une typologie de logements ne répondant pas totalement aux besoins.....	26
1.3 Une production de logements sociaux qui s'appuie surtout sur la VEFA.....	27
1.4 Une situation financière solide qui a permis à la société de réaliser le programme d'investissement envisagé.....	31
1.4.1 La construction de logements neufs concentre 81 % des dépenses d'investissement de la société Patrimoine SA Languedocienne	31
1.4.2 Une situation financière qui reste solide et un niveau d'endettement soutenable.....	33
1.4.2.1. Une hausse des produits d'exploitation de 42,2 % sur la période 2019-2024.....	33
1.4.2.2. Une croissance des charges d'exploitation de 26,6 %	34
1.4.2.3. Une progression contenue de la vacance des logements.....	36
1.4.2.4. Une diminution du résultat malgré une croissance du chiffre d'affaires	37
1.4.2.5. Une épargne nette HLM en hausse	38
1.4.2.6. Une augmentation importante de la dette financière de la société	39
2 UN PROCESSUS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX A AMELIORER.....	41
2.1 Un accès à la demande de logement social facilitée et coordonnée entre acteurs.....	41

2.1.1 Un effort de transparence et de simplification voulu par le législateur	41
2.1.2 L'application concrète de la loi ALUR sur le territoire de la Grande agglomération toulousaine	42
2.1.2.1 Une demande de logement social centralisée par l'association Atlas 31	42
2.1.2.2 Une analyse des demandes qui reste fragile en raison du mode même de saisie des informations	43
2.1.2.3 L'accueil des demandeurs de logement social organisé par Patrimoine SA.....	43
2.2 Des fragilités dans le processus d'attribution de logement social par Patrimoine SA	44
2.2.1 Patrimoine SA n'est pas en mesure de respecter en totalité les objectifs fixés par les pouvoirs publics	45
2.2.1.1 Des objectifs nationaux pour l'attribution des logements sociaux qui ne sont que partiellement atteints par Patrimoine SA	45
2.2.1.2 Des objectifs départementaux partiellement atteints sur la période.....	46
2.2.2 Le rôle central de la commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation de logements (CALEOL).....	47
2.2.2.1 Une politique d'attribution qui s'appuie sur deux chartes anciennes	47
2.2.2.2 Une composition et des missions de la CALEOL conformes au texte	48
2.2.3 Une plus forte transparence à assurer dans la procédure d'attribution des logements sociaux mise en place par Patrimoine SA	49
2.2.3.1 Un processus coordonné d'attribution qui fait intervenir de nombreux acteurs	49
2.2.3.2 Un processus qui ne permet pas de garantir la présentation obligatoire de trois demandes par logement vacant.....	50
2.2.3.3 Le fonctionnement de la CALEOL : un avantage accordé aux demandes les plus récentes	51
2.2.3.4 Des discordances entre les objectifs de la charte d'attribution de 2012 et les pratiques de la CALEOL en termes d'attribution.....	53
2.2.3.5 L'attribution de logement social par la CALEOL donne un avantage aux demandeurs qui ont un lien avec l'emploi	56
Annexe n° 1. : Glossaire du logement social	60

SYNTHÈSE

La chambre régionale des comptes a procédé au contrôle de la société Patrimoine SA Languedocienne (ci-après dénommée Patrimoine SA) pour les exercices 2019 à 2024. Ce contrôle s'inscrit dans le cadre d'une enquête sur l'accès au logement social sur le territoire de la grande agglomération toulousaine.

Avec plus de 14 000 logements, la société Patrimoine SA Languedocienne est le 8^{ème} bailleur social de la région Occitanie. Elle exerce son activité très majoritairement en Haute-Garonne mais plus largement dans sept départements des régions Occitanie et Nouvelle-Aquitaine. Son offre de logement social apparaît diversifiée tant en termes de biens proposés que d'implantations géographiques. Cette stratégie de diversification est portée par des actionnaires essentiellement privés, eux-mêmes investis dans le domaine du logement social.

Aujourd'hui, la société est confrontée à de multiples enjeux. Le premier est celui de répondre à une demande qui, à l'échelle de la grande agglomération toulousaine (GAT), évolue de +31,2 % sur la période contre +20 % pour l'offre de logements sociaux. Face à cette situation, Patrimoine SA construit, mais à un rythme moins soutenu que la plupart des autres bailleurs, du fait même de son choix stratégique de s'implanter sur d'autres territoires, en particulier l'Hérault. En ce sens, dans un contexte de rareté du foncier, la société utilise majoritairement la vente en état futur d'achèvement (ou VEFA-HLM), pour produire du logement social.

Le deuxième défi est un enjeu d'adaptation de l'offre à la demande. Pour y répondre, Patrimoine SA dispose de plusieurs atouts : une situation financière robuste, un niveau d'endettement soutenable, un parc de logement relativement récent, ce qui lui permet de proposer des habitations aux performances énergétiques favorables. Ces logements sont implantés de façon cohérente au regard de la demande. La société concentre aujourd'hui ses efforts sur le développement du parc 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 de la grande agglomération toulousaine, sont trop peu nombreux au sein de son parc social. Elle a d'ailleurs réorienté sa programmation en ce sens. Enfin, au regard des objectifs fixés par la convention d'utilité sociale en matière de développement de l'offre, la société peine à respecter ses engagements contractuels vis-à-vis de l'État et des collectivités partenaires.

Le troisième enjeu, au-delà de l'obligation de se conformer à la réglementation, est de renforcer son processus d'attribution des logements sociaux. En la matière, la Chambre constate la difficulté de Patrimoine SA à prendre en compte de façon plus claire la notion de public prioritaire et à présenter à la commission d'attribution trois demandes par logement disponible (en moyenne, 1,65 dossier). Il s'agit pourtant de garantir l'égalité d'accès au logement social pour tous.

Patrimoine SA - Chiffres clés

(Données RPLS au 1er janvier 2024 pour les logements)

- Nombre de logements locatifs sociaux (LLS) : 12 860 (en Occitanie)
Dont sur la grande agglomération toulousaine : 11 173
- Part des LLS sur la grande agglomération (RPLS) : 86 %
- Nombre de LLS livrés sur la grande agglomération de 2019 à 2024 : 1 158
- Coût de revient de la construction d'un logement : 1 986 €/m² (MOD)
- Collaborateurs : 177
- Nombre d'attributions de logements : 2 390 par an en moyenne de 2019 à 2024.

RECOMMANDATIONS

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

Recommandation n° 2. Veiller à la présentation de trois dossiers de demandeurs pour un logement attribué dans les conditions fixés par l'article R.441-3 du CCH (*non mise en œuvre*).

Recommandation n° 3. Mieux prendre en compte le caractère prioritaire des demandes lors de l'attribution des logements sociaux (*non mise en œuvre*).

INTRODUCTION

Le contrôle des comptes et de la gestion de la société Patrimoine SA Languedocienne ci-après dénommée Patrimoine SA, défini à l'article L. 211-3 du code des juridictions financières, porte sur la période 2019-2024. Conformément à l'article R. 243-1 du code des juridictions financières, le contrôle a été ouvert par lettre de la présidente de la Chambre régionale des comptes Occitanie du 9 janvier 2025 adressée à Madame Fella ALLAL, directrice générale en fonctions. Son prédécesseur, Monsieur Pascal BARBOTTIN, a été informé par courrier du 16 janvier 2025 L'entretien de fin de contrôle prévu à l'article L. 243-1 du code des juridictions financières s'est tenu le 7 mai 2025 avec la dirigeante actuelle et le 12 mai 2025 avec son prédécesseur.

Lors de la séance du 20 mai 2025, la chambre a arrêté les observations provisoires qui ont été transmises le 8 juillet 2025 à la directrice générale de la société Patrimoine SA Languedocienne ainsi qu'à son prédécesseur. Un extrait a également été transmis à un tiers concerné.

Après avoir examiné les réponses, la chambre, dans sa séance du 11 septembre 2025, a arrêté les observations définitives suivantes.

Une enquête sur le logement social dans la Grande agglomération toulousaine (GAT)

Ce contrôle s'inscrit dans le cadre d'une enquête qui porte sur le logement social dans la grande agglomération toulousaine et qui donnera lieu à un rapport thématique régional, tel que prévu par les dispositions de l'article R. 243-15-1 du CJF.

L'enquête a pour objet de répondre aux trois questions suivantes :

- *L'offre de logement social est-elle adaptée à la demande sur le territoire toulousain ?*
- *Le parcours d'accès des demandeurs d'un logement social est-il lisible, transparent, efficace et homogène sur l'ensemble du grand toulousain ?*
- *Les ménages qui y sont éligibles ont-ils les mêmes chances d'y avoir accès ?*

Elle porte sur le logement locatif social, ou habitation à loyer modéré, qui est un logement construit avec l'aide de l'État et soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Il peut s'agir d'un logement familial ou d'un logement étudiant. Les loyers sont réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales¹. L'enquête ne traite pas des logements locatifs intermédiaires (LLI), des logements en accession à la propriété² ni des logements meublés (foyers ou résidences), autres composantes du parc social des bailleurs. Les hébergements d'urgence ne sont pas analysés.

¹ Article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

² Prêt social location-accession (PSLA) et baux réels solidaires (BRS).

Présentation de la société Patrimoine SA Languedocienne

Créée en 1932, Patrimoine SA a pour objet principal la location, l'acquisition, la construction et la gestion de logements dans les conditions prévues par les livres III et IV du code de la construction et de l'habitation. Elle réunit plus de 14 000 logements familiaux répartis sur sept départements et deux régions, Occitanie et Nouvelle Aquitaine (cf. infra).

Elle est membre du groupe Midi-Habitat. En 2021, Patrimoine SA a rejoint la société anonyme de coordination (SAC) Brennus afin de s'inscrire dans le cadre de la loi ELAN du 23 novembre 2018³.

Patrimoine SA dispose également d'une filiale, « la Coopérative d'Habitations », dédiée à l'accession sociale et au métier de syndic dont elle détient 52,5 % des parts sociales. Cette filiale est agréée Office de Foncier Solidaire (OFS) ce qui lui permet de proposer des opérations en Bail Réel Solidaire (BRS).

Sources des données utilisées dans ce rapport

Pour ce qui concerne les données liées à l'offre de logement sociaux, l'enquête menée par la Chambre régionale des comptes Occitanie s'appuie à la fois sur les données du bailleur quand il s'agit de procéder à l'examen détaillé de son parc social et sur les données brutes issues du Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux (RPLS) dès lors qu'il s'agit de mobiliser des comparaisons inter-bailleurs à différentes échelles territoriales.

En effet, le RPLS constitue la base de référence nationale la plus complète pour l'identification des logements locatifs sociaux. Il est actualisé chaque année au 1^{er} janvier par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), à partir des déclarations obligatoires des bailleurs sociaux. Il intègre les logements gérés par les différents bailleurs agréés selon des critères méthodologiques permettant de garantir la comparabilité des données.

Sur cette base, l'enquête retient exclusivement les logements conventionnés, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'une convention avec l'État ou les CAF dans le cadre d'une aide publique ou d'un conventionnement APL (notamment les catégories PLAI, PLUS, PLS). Les écarts constatés par la Chambre entre les données issues du RPLS et celles du bailleur s'expliquent par les méthodologies de recueil différentes⁴ : dès lors la chambre n'a pas cherché à réconcilier ces discordances.

Les données liées à la demande de logement social sont celles fournies par l'association ATLAS 31, chargée à l'échelle de la Haute-Garonne, de l'administration du système particulier de traitement automatisé de la demande (SPTA) sur la période 2019-2024. Les analyses de la Chambre reposent sur la seule base de données disponible, relative aux demandes de logement social. De caractère essentiellement déclaratif, leur fiabilité n'est pas totalement assurée et, par

³ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Publication au Journal officiel le 24 novembre 2018 (n° 0272).

⁴ À titre d'exemples, la temporalité à laquelle le décompte des logements est réalisé peut varier entre la logique retenue par le bailleur en gestion est celle retenue par le RPLS. Le bailleur est aussi amené à dénombrer des logements dont il est propriétaire, alors que cette condition ne suffit pas à l'enregistrement du logement dans le RPLS (l'organisme gestionnaire peut posséder le logement en pleine propriété, en avoir simplement l'usufruit ou détenir un bail emphytéotique, un bail à construction ou un bail à réhabilitation).

conséquent, les résultats qui en sont issus sont à prendre avec prudence, notamment lors des comparaisons avec des données issues d'autres bases.

Enfin, les données liées à l'attribution de logements sociaux sont celles fournies par la société Patrimoine SA sur la période 2019-2024.

1 PATRIMOINE SA DEVELOPPE UNE OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX GLOBALEMENT ADAPTEE AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

Le territoire retenu par l'enquête de la chambre régionale est celui du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Grande agglomération toulousaine, qui couvre cinq établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) : Toulouse Métropole, les deux communautés d'agglomération (CA) du Muretain Agglo et du Sicoval et les deux communautés de communes (CC) du Grand Ouest Toulousain et des Côteaux Bellevue. Ces cinq EPCI regroupent 114 communes représentant 1,1 million d'habitants, dont 830 000 pour la métropole de Toulouse.

1.1 Un territoire confronté à une tension croissante en termes de logement social

Jusqu'en 2008, le territoire de la Grande agglomération toulousaine connaissait une dynamique relativement faible de production de logements locatifs sociaux (LLS) avec une moyenne de 1 080 logements par an sur la période 2000-2008⁵. À compter de 2009, sous l'effet de la loi SRU, la tendance s'est nettement inversée avec une production annuelle moyenne de 3 100 logements. Ainsi, en 15 ans, le territoire a vu se construire 54 % de son parc social actuel (46 566 logements). La production connaît néanmoins un net ralentissement depuis 2023.

Le territoire de la Grande agglomération toulousaine compte ainsi 86 227 LLS au 1^{er} janvier 2024, soit un taux de 16,7 % de logements sociaux. Le parc social est fortement concentré sur la métropole toulousaine : 80,6 % des LLS sont situés sur l'une des 37 communes de Toulouse Métropole dont 52,2 % sur la ville de Toulouse. Les communautés d'agglomération du Muretain Agglo et du Sicoval comptent respectivement 8,8 % et 6,9 % du parc. Cette concentration se retrouve également au niveau de la demande dans la mesure où 84,2 % des demandes faites au 31 décembre 2024 sur le périmètre du SCOT comportaient un premier vœu sur l'une des communes de Toulouse Métropole (46 123 demandes sur un total de 54 786).

Porté par son dynamisme économique et son offre d'enseignement supérieur, le territoire de la Grande agglomération toulousaine est en effet marqué par un fort rythme de croissance démographique. Entre 2019 et 2022, le territoire a accueilli près de 48 000 habitants supplémentaires, soit 12 000 habitants par an en moyenne (+1,1 % par an).

Consécutivement, le nombre de demandeurs de logement social dans le périmètre du SCOT⁶ est passé de 41 770 à 54 786 entre 2019 et 2024, soit une hausse de 31,2 %, particulièrement élevée depuis 2022. 84 % des demandes concernent le territoire de Toulouse

⁵ La production de logement social résulte des constructions et des acquisitions (Vente en l'état futur d'achèvement ou rachat de logements issus du parc privé)

⁶ Sont ici considérées les demandes comportant en premier vœu une commune située dans un EPCI de la Grande agglomération toulousaine.

Métropole. Un tiers des requêtes a en moyenne pour origine des demandes de mutation au sein du parc social.

Tableau n° 1 : Évolution des demandes de logements sociaux sur la Grande agglomération toulousaine

EPCI	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Évolution moyenne annuelle	Part en 2024
Toulouse Métro	35 227	35 703	35 893	38 963	43 038	46 147	5,5%	84%
Autres EPCI du SCOT	6 543	7 182	7 309	7 754	7 943	8 639	5,7%	16%
Total	41 770	42 885	43 202	46 717	50 981	54 786	5,6%	100%
Évolution annuelle	NC	2,7%	0,7%	8,1%	9,1%	7,5%		

Source : CRC d'après le fichier des demandes du SPTA

Ainsi, malgré une croissance de 20 % du parc social entre 2019 et 2023, la dynamique de l'offre reste bien inférieure à celle de la demande et le territoire de la Grande agglomération toulousaine connaît une forte augmentation de la tension sur le logement social. L'indicateur de pression de la demande établi par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), rapportant le nombre de demandes au nombre d'attributions, était de 4,3 pour la Haute-Garonne en 2023 (4,9 pour Toulouse Métropole). Si cet indicateur témoigne de réelles tensions sur le logement social au plan local, celles-ci sont moins fortes que celles observées au plan régional (5,6) et d'autres départements Occitans connaissent des niveaux de tension plus élevés, en particulier celui de l'Hérault (8,3), la métropole de Montpellier présentant un ratio très important de 9,8.

Cette tension est également alimentée par la baisse du taux de rotation⁷ qui n'a cessé de décroître durant toute la période, en particulier pour le logement très social passant de 8,2 % en décembre 2019 à 6,9 % en décembre 2023.

En raison de la hausse continue de la demande, du ralentissement de la production de logements sociaux depuis 2023, de la diminution des attributions et du taux de rotation, la Grande agglomération toulousaine pourrait être considérée comme une zone sous tension au regard de la loi SRU⁸. Dès lors, s'appliquerait un taux de 25 % dans la part des logements sociaux parmi les résidences principales, et non plus un taux de 20 %. Cette obligation renforcerait la nécessité de produire encore plus de logements sociaux.

⁷ Part des logements ayant connu un changement d'occupant principal au cours d'une année, rapportée à l'ensemble du parc de logements sociaux.

⁸ L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, a créé l'obligation pour les communes d'une agglomération d'avoir au moins 25 % de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales. Ce taux peut être fixé à 20 % dans les zones moins tendues. Sont concernées les communes de plus de 3 500 habitants, situées dans une agglomération ou une intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

1.2 La société Patrimoine SA confrontée à des enjeux d'adaptation de son parc social

Avec plus de 14 000 logements, Patrimoine SA est le 8^{ème} bailleur social en région Occitanie (soit 4,1 % du parc régional).

L'âge moyen des logements en 2024 est de 28 ans, soit un âge proche de celui de l'ensemble des logements sociaux de Haute-Garonne (26 ans), contre 32 ans pour l'ensemble de l'Occitanie⁹. La proportion de logements en classe énergétique A, B ou C est de 73 % en 2024, soit des valeurs proches des résultats obtenus par les bailleurs sociaux de Haute-Garonne (73,6 %) contre 69,8 % en Occitanie. La proportion de logements classés E, F et G (3,6 %) représente près de la moitié de la proportion retrouvée en Occitanie (6,7 %). Par ailleurs, 25 % des logements étaient situés en 2024 dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), soit une proportion proche de celle retrouvée en Haute-Garonne (23 %) et plus largement en Occitanie (27 %).

Son offre de logement social apparaît diversifiée tant en termes de produits proposés que d'implantations géographiques dans et en dehors de la région Occitanie. La société est cependant confrontée aux enjeux d'adaptation de son parc social et aux besoins spécifiques du territoire.

1.2.1 La société Patrimoine SA conduit une stratégie de diversification territoriale et régionale de son patrimoine

1.2.1.1 Les orientations portées par le plan stratégique de patrimoine

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) de la société est élaboré en application de l'article L. 411-9¹⁰ du code de la construction et de l'habitation. Il est le document de référence de la politique patrimoniale du bailleur social et doit permettre l'adaptation de son offre de logements à la demande. Il constitue un prérequis à la démarche d'élaboration de la convention d'utilité sociale.

Par délibération du 22 décembre 2022, le conseil d'administration de Patrimoine SA a approuvé à l'unanimité son cinquième plan stratégique pour la période 2023-2027. Celui-ci comporte une présentation du parc (nombre de logements, implantations territoriales, diagnostic énergétique) ainsi que la cotation du parc selon différents critères, identiques depuis le premier plan stratégique de patrimoine, ce qui permet d'en assurer le suivi.

⁹ Moyennes pondérées fondées sur les données RPLS pour 2024.

¹⁰ Article L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation : « Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui 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 terme 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 ».

Ce plan stratégique contient une vision prospective de l'évolution du patrimoine avec notamment comme orientation stratégique, le développement de l'offre de logement (livraison de près de 3 400 logements sur la période 2023-2027) dans les zones présentant les plus fortes tensions, traduisant ainsi la stratégie de diversification territoriale de la société.

Enfin, les impacts financiers du plan stratégique de patrimoine sont présentés sur la période 2023-2027. Les impératifs d'équilibre financiers sont pris en compte notamment par une contraction de certaines dépenses de maintenance et par une volonté de poursuite de l'activité de vente HLM pour constituer des ressources financières nécessaires à l'équilibre des opérations nouvelles et de réhabilitation.

Cette stratégie est connue et suivie par l'ensemble des équipes de la société et se traduit dans la politique d'intéressement des salariés mise en place depuis de nombreuses années par Patrimoine SA. Elle cherche en effet à impliquer les collaborateurs à la stratégie de l'entreprise, aux impératifs de performance et à l'atteinte d'objectifs fixés. Ainsi sur le dernier accord concernant les exercices comptables 2022, 2023 et 2024, l'intéressement était conditionné à la réalisation de trois objectifs¹¹.

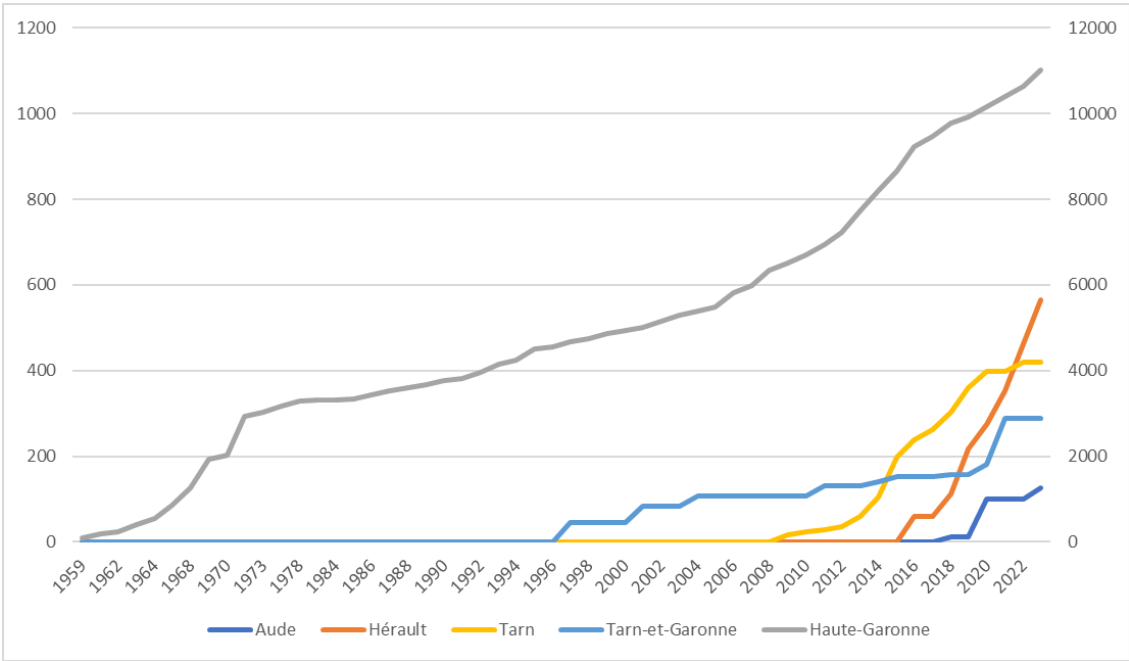
1.2.1.2 Une stratégie de diversification géographique des implantations

L'article R. 422-3 du CCH autorise¹² Patrimoine SA à exercer son activité sur le territoire de la région et des départements limitrophes. De ce fait, le Conseil d'administration de la SA s'est engagé depuis le milieu des années 90 dans une stratégie de diversification de ses implantations aux départements voisins. Cette orientation s'est accélérée à partir des années 2010 avec une dynamique d'extension rapide vers l'Hérault, territoire en forte tension sur le plan du logement social.

¹¹ Un seuil de déclenchement à partir d'un résultat net de l'exercice d'au moins 5 M€ ; Une assiette de base calculée sur des objectifs stratégiques d'équilibre économique et de reconstitution de fonds propres nécessaires aux investissements (3 % de la plus-value des ventes HLM, 6 % de l'autofinancement net HLM, plafonnement à 460 000 €) ; Des critères de bonus et de malus selon l'atteinte d'objectifs de surperformance ou de sous-performance portant sur différents thèmes dont la vacance financière, le recouvrement des loyers, la production de logements (le nombre de livraisons) et le développement (le nombre d'agrément).

¹² Arrêté du 22 mars 2006 portant renouvellement de l'agrément de la société anonyme d'habitations à loyer modéré Patrimoine, société anonyme languedocienne. Publication au Journal officiel du 8 avril 2006.

Graphique n° 1 : Profil historique de l'entrée des biens au patrimoine de la SA depuis 1959 pour la seule région Occitanie



Source : CRC Occitanie d'après les données brutes RPLS – concerne les logements sociaux (PLAI, HLM, PLUS, PLS) conventionnés, y compris logements étudiants. Afin de rendre le graphique plus lisible, il existe un rapport de 1 à 10 en valeur entre les évolutions constatées en Haute-Garonne (échelle de gauche) et pour les autres départements (échelle de droite).

Ainsi, à la fin de l'année 2023, la société était implantée dans 109 communes réparties dans sept départements (Haute-Garonne, Tarn, Tarn et Garonne, Aude, Hérault, Landes, Pyrénées-Atlantiques). Cependant, Patrimoine SA continue à exercer son activité à hauteur de 96 % au sein de la région Occitanie et de la Haute-Garonne pour 84 % de son patrimoine en 2024.

Tableau n° 2 : Répartition par département du stock de logements familiaux au 31 décembre 2024 de la société Patrimoine SA Languedocienne

Au 31 décembre 2024	Nombre de logements familiaux	Pourcentage
Haute-Garonne (31)	11 855	84%
Tarn et Garonne (82)	321	2%
Tarn (81)	555	4%
Départements de l'Hérault et de l'Aude (34 et 11)	829	6%
Départements des Pyrénées-Atlantiques et des Landes - secteur ouest (64 et 40)	637	4%
Total	14 197	100%

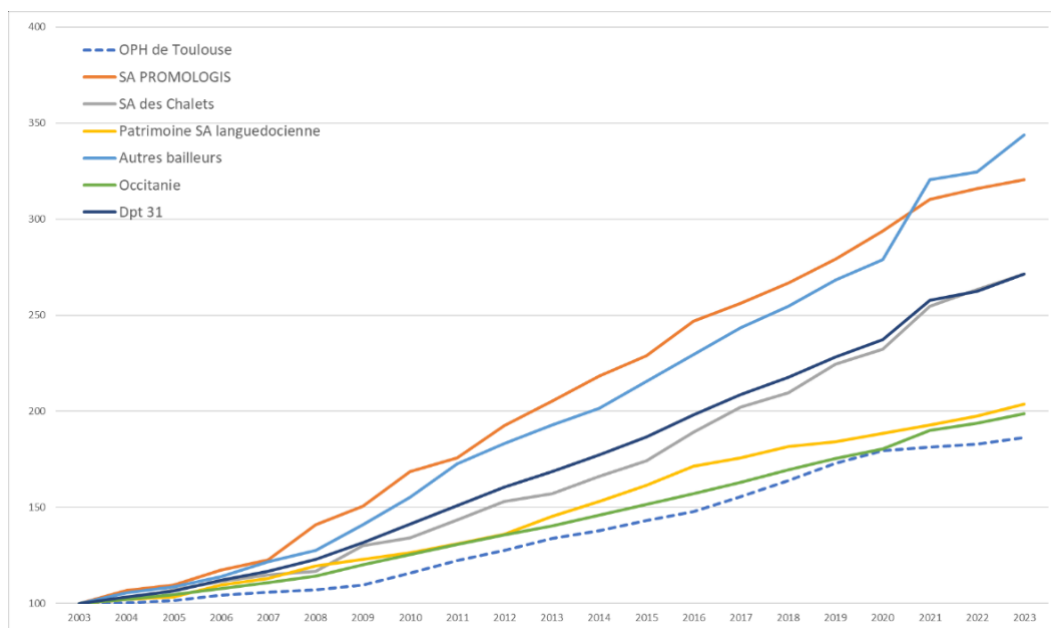
Source : Tableaux de bord - indicateurs d'activité à fin décembre 2024 transmis par la société Patrimoine SA Languedocienne

1.2.2 Une croissance mesurée de la production de logements sur le territoire de la Grande agglomération toulousaine

Le nombre de logements du parc locatif de la société Patrimoine SA a augmenté de 2 566 sur la période 2019-2024, soit une moyenne annuelle de 428 nouveaux logements sociaux. L'état patrimonial de la société se répartit selon quatre natures de biens immobiliers, (logements locatifs sociaux, foyers, garages et parkings et locaux commerciaux) qui traduit le souhait de diversifier ses sources de revenus tout en gardant une logique de services aux résidents :

Appréciée sur le seul territoire de la Grande agglomération toulousaine, qui concentre l'essentiel du patrimoine de la société, cette croissance apparaît cependant mesurée. Comparée en base 100 aux dynamiques constatées chez les autres grands bailleurs sociaux du territoire toulousain, la croissance du parc de la société Patrimoine SA apparaît contenue, proche de la moyenne constatée en Occitanie, et tout juste supérieure à la dynamique constatée auprès d'acteurs publics comme Toulouse métropole Habitat. Par ailleurs, la dynamique de croissance du parc s'essouffle en fin de période, comme pour l'ensemble des bailleurs présents sur ce territoire, alors que ce constat apparaît moins évident pour le reste de la région.

Graphique n° 2 : Dynamique comparée de la croissance de l'offre de logement social sur la Grande agglomération toulousaine (base 100 – période 2003-2023)



Source : CRC Occitanie d'après les données brutes RPLS – concerne les logements sociaux (PLAI, HLM, PLUS, PLS) conventionnés, y compris logements étudiants.

La dynamique de croissance de l'offre de Patrimoine SA apparaît plus forte si celle-ci est analysée à l'échelle de l'ensemble de la région Occitanie : ainsi parmi les dix principaux bailleurs de la région, Patrimoine SA voit son parc social croître de 123 % en vingt ans, ce qui la classe au 5^{ème} rang régional en la matière, situation qui reflète sa stratégie de diversification géographique.

1.2.3 Une programmation territoriale en matière de logement social qui a une incidence limitée sur les décisions propres de Patrimoine SA

Par son activité de construction, la société Patrimoine SA participe directement à élargir l'offre de logement social sur le territoire de la Grande agglomération toulousaine (GAT).

Or à l'échelle de ce territoire, une planification pluriannuelle est organisée par les pouvoirs publics et en particulier par les quatre EPCI¹³ compétents en la matière. La Chambre a donc cherché à examiner dans quelles conditions Patrimoine SA participe à la réalisation des objectifs de cette programmation.

1.2.3.1 Une participation mesurée à la réalisation des objectifs du SCoT

L'élaboration et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat s'appuient, depuis les années 2000, sur trois instruments de planification : le programme local de l'habitat (PLH), le plan local d'urbanisme (PLU) et le schéma de cohérence territoriale (SCoT). Ces trois outils doivent être articulés entre eux : le PLH étant un document de programmation de l'offre de logements élaboré à l'échelle intercommunale qui puise les moyens de sa réalisation d'une part dans la stratégie territoriale définie par le SCoT et d'autre part dans la traduction réglementaire et opérationnelle de ses objectifs dans les PLU¹⁴.

Le SCoT de la GAT définit, à partir notamment d'hypothèses socio-économiques et d'une projection démographique de 10 000 habitants supplémentaires chaque année, les besoins en logements, et en particulier ceux à caractère social. Ces objectifs sont déclinés par les programmes locaux de l'habitat (PLH) adoptés par les quatre EPCI couverts par le SCoT.

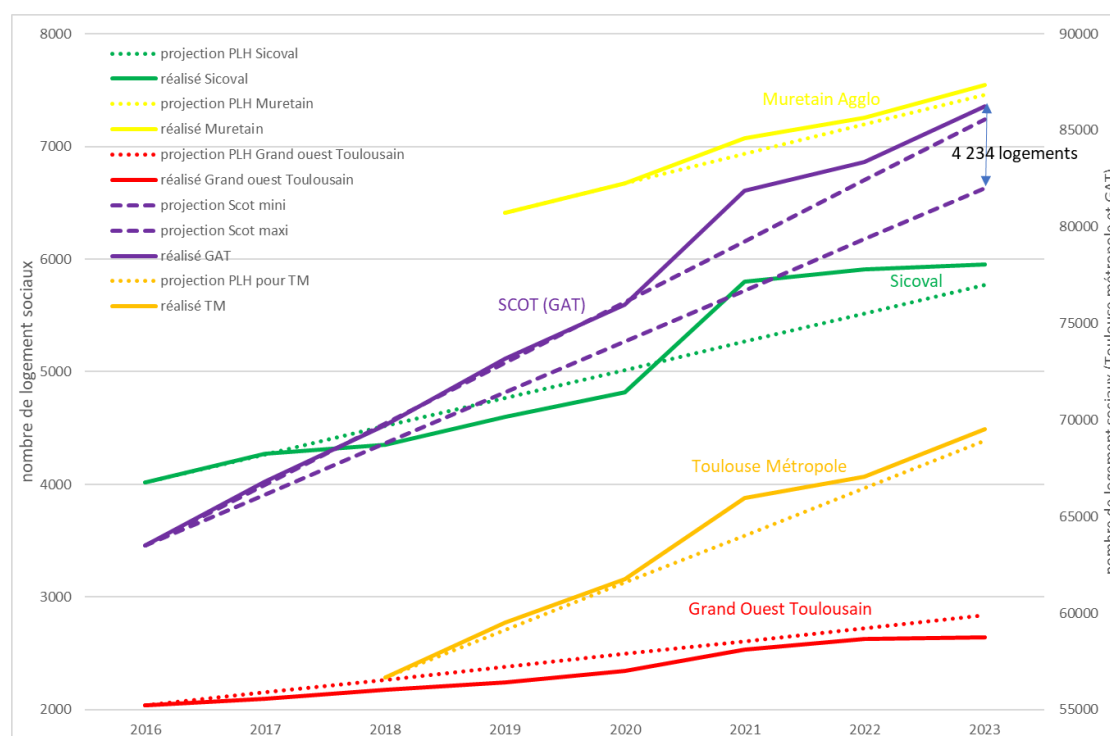
Sur ces principes, le SCoT de la Grande agglomération toulousaine (GAT), approuvé le 15 juin 2012 et révisé le 27 avril 2017, a fixé un objectif annuel de production de 2 640 à 3 150 logements sociaux par an. Ces objectifs sont déclinés par les programmes locaux de l'habitat (PLH) adoptés par les EPCI couverts par le SCoT. Ainsi, allant au-delà de la cible de production du SCoT, les objectifs annuels contenus dans les PLH des quatre EPCI concernés, sont de 3 075 logements sociaux de 2019 à 2022 puis de 3 130 à compter de 2023 et de l'adoption du nouveau PLH de la CA du Muretain. Ces objectifs sont territorialisés par commune et par type de financement.

¹³ La CC Côteaux de Bellevue ne s'est pas dotée de cette compétence.

¹⁴ Le SCoT étant opposable à la fois au PLH et au PLU, et le PLU devant être directement compatible avec le PLH lorsqu'il n'est pas intercommunal et ne tient pas lieu de PLH.

Les données fournies par le RPLS à fin 2023 permettent de constater globalement le respect par les bailleurs sociaux des objectifs fixés sur le territoire de la Grande agglomération toulousaine : en prenant en compte l'objectif minimal du SCoT, ce sont plus de 4 200 logements qui ont été construits au-delà de la programmation pluriannuelle prévue en 2017 par le SCoT. Cette situation est le fruit de l'activité de construction constatée sur le territoire de Toulouse Métropole, du Sicoval et du Muretain. À l'inverse, les objectifs fixés par le PLH du Grand Ouest toulousain n'étaient pas atteints au 31 décembre 2023.

Graphique n° 3 : Objectifs et réalisations de logements sociaux : écarts avec les cibles programmatiques



Sources : PLH / *Pacte Métropolitain pour l'Habitat du 14 oct. 2021 reprenant les orientations du programme d'orientations et d'actions (POA) du plan local d'urbanisme intercommunal – habitat (PLUi-H) annulé et données brutes RPLS (2019-2024) – concerne les logements sociaux (PLAI, HLM, PLUS, PLS) conventionnés, y compris logements étudiants (indicateur Année d'entrée du logement dans patrimoine locatif du bailleur).

Entre 2019 et 2024, près de 57 % des logements ont été livrés par Patrimoine SA sur le territoire du SCoT de la Grande agglomération toulousaine qui demeure celui privilégié par la société, bien qu'une stratégie de diversification soit à l'œuvre en direction notamment de l'Hérault.

Tableau n° 3 : Les livraisons réalisées sur le territoire du SCOT de la Grande agglomération toulousaine

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Toulouse Métropole	96	189	178	222	295	980
CA Muretain	0	16	20	11	24	71
CA SICOVAL	34	10	16	0	6	66
CC Grand Ouest Toulousain	0	20	5	0	0	25
CC Côteaux de Bellevue	0	0	6	10	0	16
Total livraisons GAT (a)	130	235	225	243	325	1 158
Livraisons SA Patrimoine en Occitanie (b)	308	443	431	376	498	2 056
Part des livraisons sur GAT (a/b)	42%	53%	52%	65%	65%	56%
Part des livraisons sur Toulouse Métropole	31%	43%	41%	59%	59%	48%

Source : CRC Occitanie d'après les données brutes RPLS (2019-2024), indicateur « année d'entrée au patrimoine du bailleur » – concerne les logements sociaux (PLAI, HLM, PLUS, PLS) conventionnés, y compris logements étudiants.

Au regard de ces données, la société a réalisé au cours de la période environ 9 % des objectifs de production des PLH de la GAT, alors même que son parc de logements sociaux représentait 12,5 % de celui du territoire du SCoT en 2022 (et 13,3 % en 2019).

Ainsi la société Patrimoine SA Languedocienne a laissé à d'autres bailleurs le soin de renforcer leurs offres de logement social sur le territoire de la GAT, au-delà des équilibres constatés en 2019. Cette situation s'explique à la fois par la stratégie de diversification territoriale retenue par Patrimoine SA et sa volonté de proposer une offre de logement social dans l'Hérault. Par ailleurs, les objectifs de la programmation déclinés au sein du SCoT et des PLH ne constituent pas un élément déterminant dans les choix stratégiques de la société.

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 1^{er} 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*).

1.2.4 Une production de logements de Patrimoine SA qui n'est qu'en partie adaptée à la structure de la demande

1.2.4.1 La priorité donnée aux logements très sociaux

Pour accéder à un logement social ou intermédiaire, le demandeur d'un logement doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement (PLAI, PLUS, PLS et PLI)¹⁵.

Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux candidats locataires rencontrant les difficultés économiques et sociales les plus importantes (ressources inférieures à 12 759 € pour une personne seule en 2024). Le loyer moyen d'un logement PLAI s'établissait à 5,91 € par m² en 2022 sur le territoire de la GAT.

Dispositif le plus majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux, le logement PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) répond à l'objectif de mixité sociale. Les ressources des candidats doivent être inférieures à 22 642 € pour une personne seule en 2024. Le loyer moyen d'un logement PLUS s'élevait à 6,39 € par m² en 2022 sur le territoire de la GAT.

Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, sont des logements locatifs intermédiaires : ils sont attribués aux candidats locataires dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé (ressources inférieures à 29 435 € pour une personne seule en 2024). Le loyer moyen d'un logement PLS atteignait 8,43 € par m² en 2022 sur le territoire de la GAT.

Enfin, les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire sont des logements intermédiaires attribués à des ménages relevant de la « classe moyenne » (ressources inférieures à 31 859 € pour une personne seule en 2024). Contrairement aux PLS, ils ne sont pas intégrés dans le périmètre des logements pris en compte pour apprécier le respect de l'article 55 de la

¹⁵ Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux et intermédiaires sont définis en termes de revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien.

loi SRU. Le loyer moyen d'un logement PLI était de 8,28 € par m² en 2022 sur le territoire du Muretain, de 10,85 € sur celui de Toulouse métropole et de 11,82 € sur celui du SICOVAL.

Au regard de ces différentes typologies de financement, les PLH donnent des orientations sur le type de logements locatifs sociaux à produire, afin d'adapter le parc social aux besoins du territoire et à la demande. Il s'agit en premier lieu de favoriser la production des logements accessibles aux ménages les plus défavorisés en privilégiant la construction de PLUS et surtout de PLAI.

Ainsi, face au constat d'une forte demande de logements sociaux de la part de ménages ayant de faibles ressources, Toulouse Métropole souhaite renforcer la part de logements très sociaux, dont les loyers correspondent aux ressources des demandeurs. Les PLAI et les PLUS doivent ainsi représenter 30 % de la production de logements sociaux, et parmi eux, atteindre une répartition de 40 % de PLAI et de 60 % de PLUS¹⁶.

De même, le PLH du Muretain Agglo prévoit 30 % de PLAI dans la production de logements sociaux afin de rééquilibrer la répartition du parc par type de financement, les PLUS étant largement prépondérants sur le territoire (79,3 % du parc social). Le PLH du Grand Ouest définit un taux minimum de 30 % et un taux maximum de PLS de 10 %.

Le PLH du Sicoval limite la production de PLAI à un taux de 25 % maximum, tandis que ce taux se porte à 60 % minimum pour les PLUS et 15 % maximum pour les PLS. Le taux de PLAI est néanmoins porté à 30 % dans le projet PLH 2025-2030 en cours de finalisation.

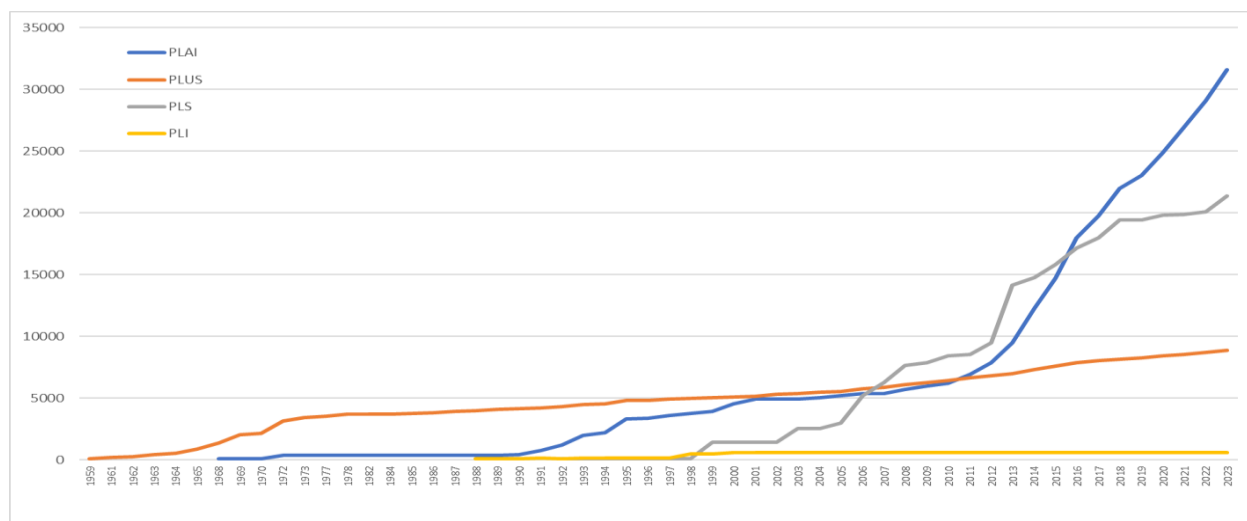
Les logements mis en service par Patrimoine SA au cours de la période respectent les quotas prévus sur l'ensemble de ces territoires :

- Pour le Muretain : 100 % des logements pour les trois catégories sus mentionnées (pour 74 % attendus) dont 35 % pour les PLAI.
- Pour Toulouse métropole : les PLAI représentent 33 % des logements livrés sur le territoire de Toulouse Métropole (contre 30 % attendus).
- Pour le Sicoval : 32 % des logements livrés en PLAI contre un objectif de 25 %. En outre, les logements relevant de PLUS constituent sur ce territoire que 65 % de ceux livrés (contre 60 % attendus).

En tendance, l'évolution de l'offre (en base 100), selon ces différents types de financement montre la volonté, en particulier depuis 2010, de la SA Patrimoine de maintenir un effort important en direction des publics les plus fragiles, avec une forte accélération de la production de logements PLAI. Cette accélération est concomitante avec celle de la production de logements intermédiaires de type PLS, souvent mobilisés par les bailleurs pour équilibrer financièrement un programme PLAI. Le financement de type PLS est par ailleurs le seul mobilisable pour le financement de logements sociaux réservés aux étudiants et apprentis.

¹⁶ Pacte métropolitain de l'habitat.

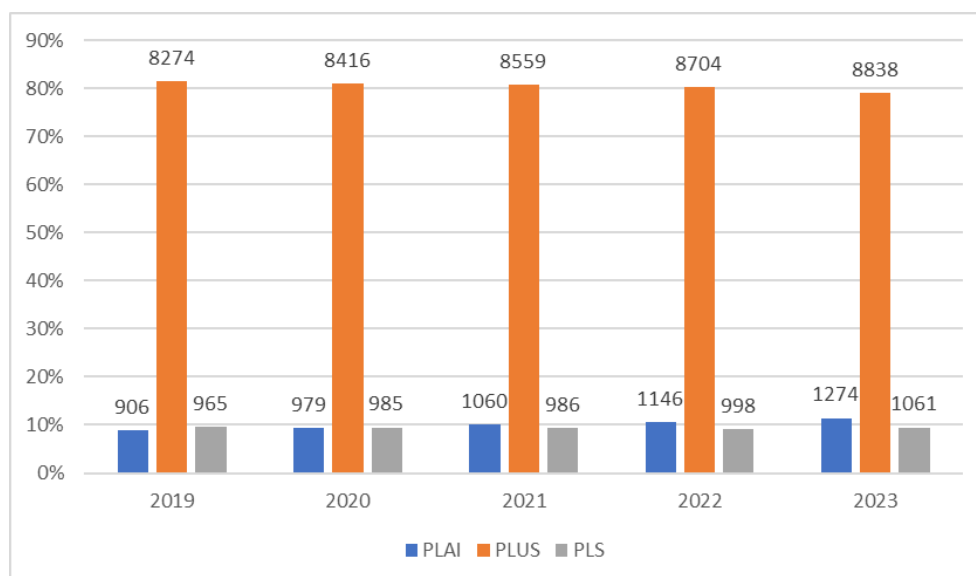
Graphique n° 4 : Dynamique de construction des logements de la société Patrimoine SA Languedocienne en fonction du mode de financement des logements (en base 100 depuis 1959)



Source : CRC Occitanie d'après les données RPLS 2024, indicateur « année d'entrée dans le patrimoine du bailleur » sur le périmètre de la Grande agglomération toulousaine.

Pour autant, en volume total de logements sociaux et intermédiaires proposés par la Patrimoine SA, les logements de type PLUS restent très largement majoritaires avec 80 % du parc de la société sur le territoire de la GAT.

Graphique n° 5 : Répartition de l'offre de logements sociaux de la société Patrimoine SA Languedocienne sur le territoire de la GAT entre 2019 et 2023



Source : CRC Occitanie d'après les données RPLS 2024, indicateur « année d'entrée dans le patrimoine du bailleur » sur le périmètre de la Grande agglomération toulousaine.

À l'échelle de l'ensemble de la société et pour l'ensemble de son parc social en Occitanie et Nouvelle-Aquitaine, le financement des logements sociaux sur la période

2019-2023 était réalisé en moyenne à hauteur de 53 % par des prêts locatifs à usage social (PLUS), de 33 % pour le PLAI, 12 % pour le PLS. La moyenne régionale occitane est de 27 % pour le PLAI, 47 % pour le PLUS et 14 % pour le PLS. L'accent mis sur le développement des logements très sociaux constitue donc une stratégie d'ensemble de la société, qui dépasse le seul cadre de la GAT.

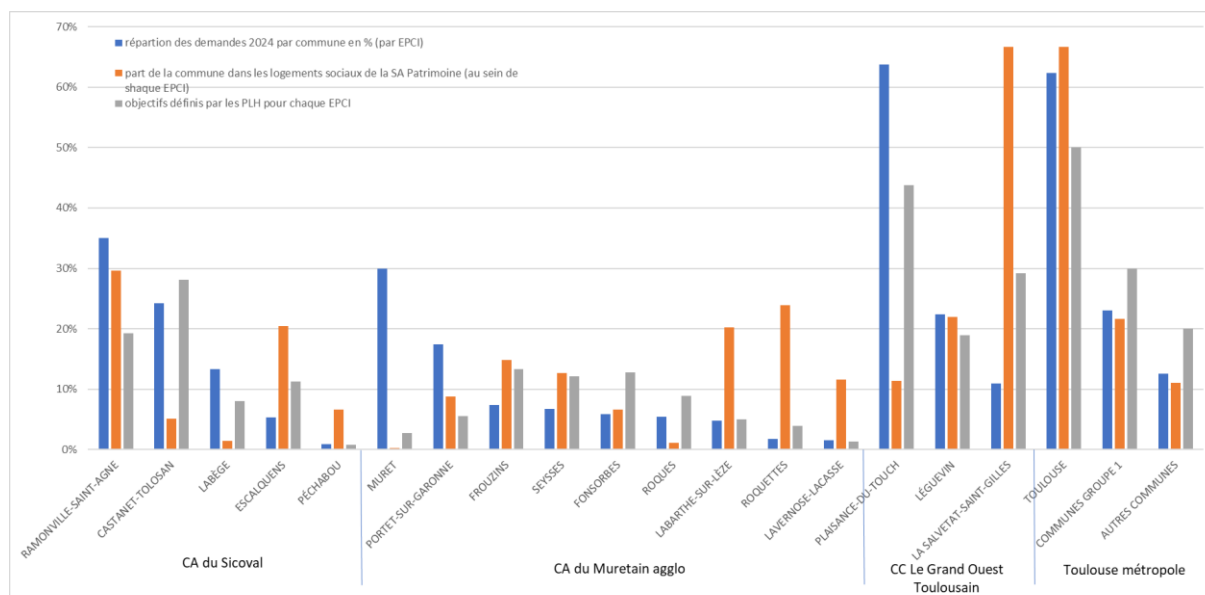
1.2.4.2 Une répartition territoriale du patrimoine au sein de la GAT ne répondant qu'en partie à la demande de logements

Les PLH des EPCI définissent des objectifs de production par commune, en privilégiant celles pour lesquelles la demande est la plus importante ainsi que les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU¹⁷. Ainsi, le PLH de la Toulouse métropole prévoit que 50 % des logements sociaux doivent être construits dans la ville-centre et 30 % dans sa première couronne (communes groupe 1). Le PLH de la communauté d'agglomération du Muretain prévoit que les constructions doivent intervenir prioritairement sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (hors Muret qui a déjà atteint son quota). Le PLH du SICOVAL privilégie leur implantation au nord de son territoire (Castanet-Tolosan, Ramonville, Auzeville, Escalquens, Labège). Enfin, celui de la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain (GOT) prévoit un rattrapage sur trois communes en déficit (Plaisance-du-Touch, Lègevin et La Salvetat-Saint-Gilles).

Les réalisations de la société ont pu répondre aux objectifs de répartition territoriale, comme cela est observé pour les communes de Toulouse, Frouzins, Seysses, Lègevin ou Ramonville. En revanche, pour de nombreuses autres communes, les réalisations de Patrimoine SA apparaissent en décalage avec les objectifs. Ainsi des constructions ont été implantées dans des communes déjà fortement dotées en logements sociaux et/ou la demande est faible, comme à La Salvetat-Saint-Gilles, Lavernose-Lacasse, Roquettes, Escalquens ou Pechabou. À contrario, alors que la demande est forte et que les objectifs fixés sont ambitieux, Patrimoine SA n'a pas répondu dans les proportions attendues. C'est le cas par exemple à Plaisance-du-Touch qui concentre 64 % des demandes de logements sociaux au sein du territoire du Grand Ouest Toulousain. Pour autant, Patrimoine SA a réalisé sur cette commune 11 % de sa production implantée sur ce même territoire alors même que le PLH prévoit que 44 % des logements sociaux de son territoire seraient construits à Plaisance-du-Touch.

¹⁷ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), adoptée le 13 décembre 2000 impose aux communes les plus peuplées de disposer d'une part minimale de logements sociaux au sein de leur parc résidentiel. Les communes de plus de 3 500 habitants doivent disposer de 25 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales, ou 20 % dans les territoires moins tendus (cas de l'agglomération toulousaine).

Graphique n° 6 : Écart entre la demande de logements sociaux, les objectifs de répartition des logements sociaux des PLH et les réalisations effectives de Patrimoine SA par commune



Source : PLH des EPCI et données RPLS 2024/ Lecture : 35 % des demandes de logements sociaux au sein du territoire du SICOVAL concerne la commune de Ramonville (en bleu), Patrimoine SA a concentré sur cette commune 30 % de sa production totale implantée sur le territoire du SICOVAL (en gris), même si la société n'a pas acquis/construit de logements entre 2018 et 2023 (en orange) et Le PLH du SICOVAL prévoit que 19 % des logements sociaux de son territoire seraient construits à Ramonville (en jaune).

Pour Patrimoine SA, répondre aux objectifs collectifs des PLH passe nécessairement par la maîtrise foncière. Or dans le contexte très contraint qui caractérise la Grande agglomération toulousaine, le foncier disponible n'est pas toujours situé au sein des communes où la demande s'exprime avec le plus de force et/ou les objectifs sont les plus ambitieux. À ce titre, la société Patrimoine SA a développé une ingénierie foncière qui se traduit par la constitution de réserves foncières (acquisition de terrains), la réalisation de partenariats avec des opérateurs privés pour capter du foncier (exemple : création de sociétés civiles de construction et vente rendue possible par la loi ELAN, portage foncier dans le cadre de projets communs avec des opérateurs privés). Le fait de ne pas compter parmi ses actionnaires de référence, une collectivité locale comme c'est le cas pour d'autres bailleurs, ne facilite pas l'accès au foncier dégagé par ces mêmes collectivités.

De plus, cette situation s'explique aussi par l'absence de levier financier efficace à la disposition des EPCI afin d'obtenir des bailleurs sociaux des réalisations de logements situés sur les communes identifiées comme prioritaires et sur lesquels s'exprime une demande importante. Les EPCI, délégataires des aides à la pierre, et les autres acteurs institutionnels tels que l'État ou les départements, disposent certes du double levier des garanties d'emprunts accordées¹⁸ et des subventions attribuées pour inciter à la production sur leur territoire.

¹⁸ Les banques (et notamment la Banque des territoires appartenant au groupe Caisse des dépôts) sollicitent des collectivités locales et des EPCI une garantie de leurs emprunts à hauteur 100 %. Celle-ci est accordée gratuitement, ce qui n'est pas le cas de la caution de la CGLLS qui pourrait s'y substituer en cas de refus de garantie.

Toutefois, celles-ci pèsent d'un poids très faible dans la structure de financement des logements sociaux produits par la société. En effet, les subventions attribuées à la société Patrimoine SA représentaient une moyenne de 6,4 % des recettes mobilisées au cours de la période 2019-2023 et ne pouvaient pas être considérées comme déterminantes pour dynamiser et orienter la production (Cf. *infra*).

1.2.4.3 Une typologie de logements ne répondant pas totalement aux besoins

La distribution des logements en fonction de leurs tailles est très proche de celle des autres bailleurs sociaux de la région Occitanie : 86 % de l'offre de la société Patrimoine SA est représentée par des logements de type T2 à T4, contre 87 % en Occitanie et 86 % en Haute-Garonne.

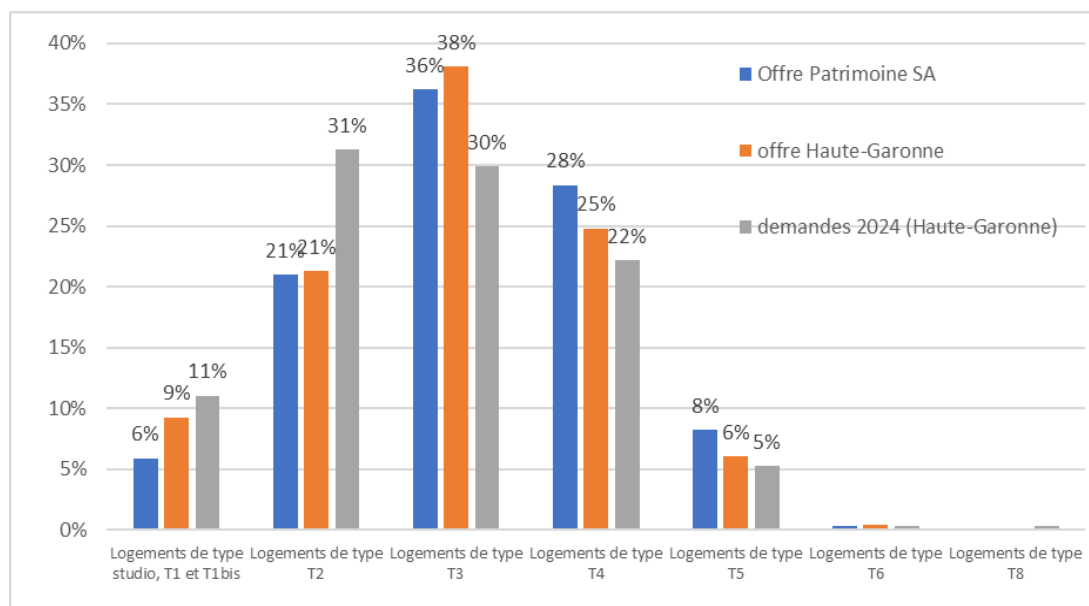
Tableau n° 5 : Répartition en nombre et en pourcentage des logements au 31 décembre 2024

Au 31 décembre 2024	Nombre	Offre Patrimoine SA	Offre Haute-Garonne	Demandes 2024 (Haute-Garonne)
Logements de type studio, T1 et T1 bis	837	6%	9%	11%
Logements de type T2	2 982	21%	21%	31%
Logements de type T3	5 137	36%	38%	30%
Logements de type T4	4 024	28%	25%	22%
Logements de type T5	1 164	8%	6%	5%
Logements de type T6	52	0%	0%	0%
Logements de type T8	1	0%	0%	0%
Parc locatif de logements familiaux	14 197	100%	100%	100%

Source : Parc locatif au 31 décembre 2024 transmis par la société Patrimoine SA Languedocienne et données RPLS 2024

Cependant, la comparaison de cette offre avec la structure de la demande de logement social, telle qu'elle ressort au 31 décembre 2024 auprès du système particulier de traitement automatisé de la demande (SPTA), fait apparaître un déficit de l'offre en matière de petits logements de type T1 et T2 : ces deux types de logements constituent 42 % des demandes et 27 % de l'offre de logement proposée par Patrimoine SA et 31 % en moyenne chez les bailleurs implantés en Haute-Garonne. À contrario, les plus grands logements apparaissent surreprésentés dans l'offre de Patrimoine SA : 36 % des logements ont 4 pièces ou plus alors qu'ils ne représentent que 27 % des demandes. Cette situation se rencontre, dans une moindre mesure aussi chez les autres bailleurs sociaux du territoire. Cette analyse ne prend cependant pas en compte le flux de logements rendu disponibles par la rotation des locataires sur le parc (taux de rotation), qui est plus important sur les petits logements que sur les grands.

Graphique n° 7 : Comparaison de la situation de l'offre de logements sociaux et la demande au regard de la typologie des logements



Source : CRC Occitanie d'après les données brutes RPLS (2019-2024) – concerne les logements sociaux (PLAI, HLM, PLUS, PLS) conventionnés, y compris logements étudiants.

Or, 30 % du parc de logements sociaux de Patrimoine SA a été construit avant 1980, avec des livraisons importantes en volume entre 1966 et 1973. De ce fait, la composition du parc reste fortement marquée par un modèle familial nucléaire qui est aujourd'hui moins présent dans la société.

Ainsi face au constat d'une inadaptation partielle de son parc, Patrimoine SA a réorienté sa programmation de construction/acquisition en direction de surfaces plus petites permettant de rééquilibrer sa production à la demande. Ainsi au cours de la dernière décennie, près de 33 % des logements produits sont des T1 ou T2, alors que cette proportion était de 22 % entre 1993 et 2003. À contrario, 26,5 % des logements produits sont de grandes tailles (T4 et plus), soit un niveau de production qui correspond, aujourd'hui, à la demande en matière de grands logements.

1.3 Une production de logements sociaux qui s'appuie surtout sur la VEFA

Bien qu'au regard d'une majorité des autres bailleurs de la Haute-Garonne, l'offre de logements sociaux proposée par la société Patrimoine SA sur le territoire de la GAT se soit développée moins rapidement, ce développement s'est très fortement appuyé sur le recours à la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

La VEFA dite « HLM » est un dispositif ancien¹⁹. La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 a autorisé les bailleurs sociaux à recourir à des contrats VEFA. Les différents textes publiés au fil des années 1990 et 2000 ont eu pour conséquence d'élargir de façon progressive la possibilité de recourir à la VEFA HLM.

La loi du 17 février 2009, dite du « plan de relance », élargit les possibilités de financement et la limite des 50 % maximum de logements sociaux pour une même opération dans les programmes de promotion privée est supprimée.

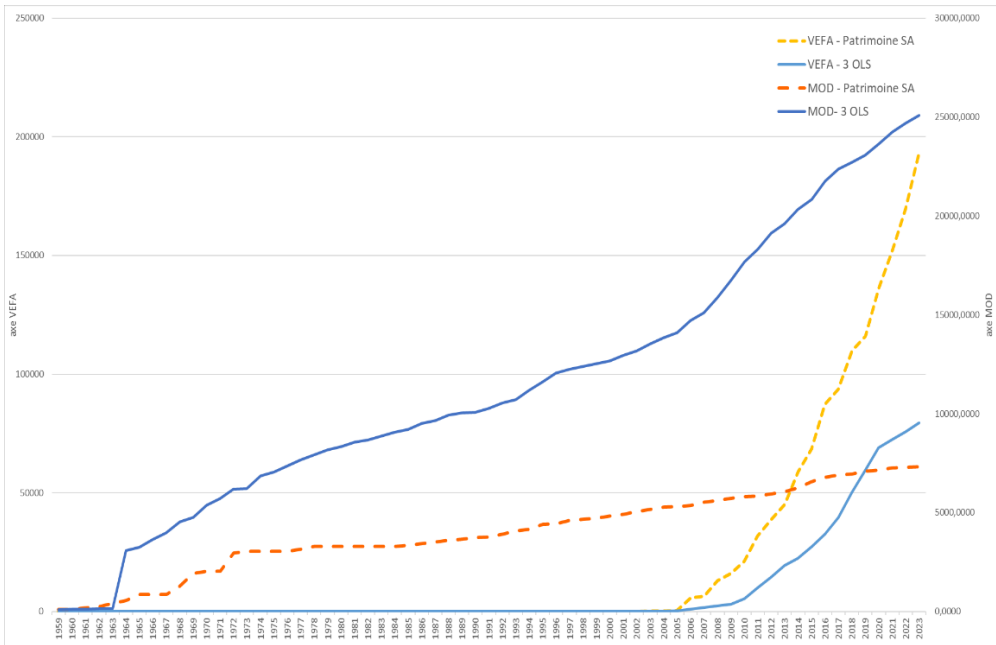
Dès lors, les bailleurs passent progressivement d'un mode de production exceptionnel et relevant d'une forme d'urgence, à un dispositif pérenne et significatif, notamment à la faveur du développement de la mixité sociale, à compter du début de la décennie 2010 et du renforcement de la loi SRU (passage en 2013 à 25 % de l'objectif de logements locatifs sociaux pour les communes les plus importantes).

Selon les données RPLS, le parc locatif (c'est-à-dire le stock) de la société Patrimoine SA est constitué à 59 % de logements construits par l'organisme en maîtrise d'ouvrage direct, 31 % par le biais de la VEFA-HLM et 10 % par acquisition directe (dont 8 % sans travaux associés à ces acquisitions). Cependant, cette photographie à date du poids des différents mode d'entrée des logements dans le patrimoine de la société ne permet pas d'approcher la dynamique suivie par ces différentes modalités.

Or, en la matière, l'analyse montre la très forte dynamique de la VEFA-HLM au sein de Patrimoine SA. Si les trois autres grands bailleurs de Haute-Garonne (SA Promologis, SA les Chalets et TMH) ont utilisé avec la même intensité la maîtrise d'œuvre directe et la VEFA pour faire croître leur offre, la progression du parc de Patrimoine SA se distingue par un fort recours à la VEFA-HLM depuis 2008.

¹⁹ Depuis la loi n°67-3 du 3 janvier 1967, les personnes morales de droit public peuvent, en effet, acquérir des immeubles en VEFA.

Graphique n° 8 : Comparaison de l'utilisation de la MOD et de la VEFA-HLM entre quatre bailleurs sociaux de la Grande agglomération toulousaine dont Patrimoine SA (base 100, 1959-2023)



Source : CRC Occitanie d'après les données brutes RPLS – concerne les logements sociaux (PLAI, HLM, PLUS, PLS) conventionnés, y compris logements étudiants.

Ainsi, pour la période la plus récente (2019 à 2024), 3 967 logements familiaux ont été mis en chantier, 3 394 logements familiaux ont été livrés et 420 ventes immobilières ont été réalisées : la production de logements neufs en VEFA-HLM représentait 74,6 % des livraisons totales de logements par Patrimoine SA en Occitanie, ce qui différencie la société clairement par rapport aux trois autres grands bailleurs sociaux de la Haute-Garonne sur ce mode d'intervention

Tableau n° 6 : Nombre et répartition des logements livrés par la société Patrimoine SA Languedocienne

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total sur la période 2019-2024	Pourcentage sur le total des livraisons sur la période 2019-2024
Livraisons VEFA	141	387	353	549	675	428	2 533	74,6%
Livraisons MO	189	2	121	25	62	237	636	18,7%
Acquisition / Amélioration	34	0	0	110	0	81	225	6,6%
Total des livraisons	364	389	474	684	737	746	3 394	-

Source : Tableaux de bord - indicateurs d'activité à fin décembre transmis par la société Patrimoine SA Languedocienne et répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) pour les mises en service en Occitanie

Ce recours important à la VEFA s'explique, selon Patrimoine SA, par les caractéristiques du territoire toulousain. Elle considère que la VEFA constitue une opportunité de produire de l'habitat social là où le marché immobilier est particulièrement tendu, du fait d'un foncier rare et cher, notamment dans les communes de la première couronne de la Métropole toulousaine. Elle l'explique également par la forte exposition du territoire toulousain (et plus largement occitan) aux dispositifs de défiscalisation qui ont incité les promoteurs immobiliers à produire en masse, associant de ce fait des bailleurs sociaux à une partie de ces programmes.

Enfin, Patrimoine SA ne dispose pas d'un accès facilité au foncier disponible, comme c'est le cas pour d'autres bailleurs sociaux avec une présence des collectivités publiques à l'actionnariat de ces organismes. Or la disponibilité du foncier est une condition importante pour la construction en maîtrise d'œuvre directe.

Cependant, le recours à la VEFA comporte aussi des limites. Outre le risque de perte de compétence technique pour le bailleur, il peut s'avérer plus coûteux pour ce dernier. Ainsi entre 2010 et 2023, les logements construits en maîtrise d'œuvre directe par Patrimoine SA ont présenté un prix de revient moyen par m² de 1 986 € contre 2 117€/m² pour les logements acquis en VEFA.

Enfin, la Chambre souligne que le recours à ce dispositif appelle à la vigilance, notamment, dans la prévention des situations de conflit d'intérêt. La société Patrimoine SA Languedocienne a mis en place un dispositif d'encadrement et de prévention, applicable à l'ensemble de ses administrateurs, dirigeants et collaborateurs.

Tableau n° 7 : Évaluation comparative des coûts de la VEFA par rapport à la MOD pour la société Patrimoine SA Languedocienne entre 2010 et 2023

Année	Prix de revient VEFA par m ²	Prix de revient MOD par m ²	Surcoût VEFA	Nombre de logements produits en VEFA
2010	1 941 €	1 718 €	223 €	104
2011	2 010 €	1 443 €	567 €	234
2012	2 085 €	1 689 €	396 €	144
2013	2 039 €	1 834 €	205 €	125
2014	1 995 €	2 027 €	-32 €	229
2015	1 961 €	1 936 €	25 €	235
2016	2 052 €	2 044 €	8 €	375
2017	2 142 €	1 935 €	207 €	126
2018	2 116 €	2 130 €	-14 €	285
2019	2 182 €	1 952 €	230 €	141
2020	2 105 €	-	-	387
2021	2 139 €	2 373 €	-234 €	366
2022	2 123 €	2 279 €	-156 €	547
2023	2 268 €	2 026 €	242 €	594

Sources : Société Patrimoine SA Languedocienne pour les données financières et RPLS 2024 pour les données de surface.

1.4 Une situation financière solide qui a permis à la société de réaliser le programme d'investissement envisagé

1.4.1 La construction de logements neufs concentre 81 % des dépenses d'investissement de la société Patrimoine SA Languedocienne

Le montant des investissements réalisés par Patrimoine SA sur la période 2019-2023 a progressé de 48,6 M€ passant de 80,9 M€ en 2019 à 129,5 M€ en 2023 (soit +60,1 %). La part consacrée au développement de programmes neufs et acquisitions représentait 81 % du montant total. En parallèle, la société a consacré un montant d'investissements de 94,9 M€ (soit près de 19 % des investissements réalisés) à des travaux d'amélioration et de développement durable, d'entretien courant et gros entretien des immeubles et à des opérations de renouvellement urbain.

Ainsi, dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) la société Patrimoine SA s'est engagée pour la rénovation des quartiers prioritaires

du Grand Mirail à Toulouse à hauteur de près de 90 millions d’euros (démolition-reconstruction de 350 logements, réhabilitation de plus de 400 logements).

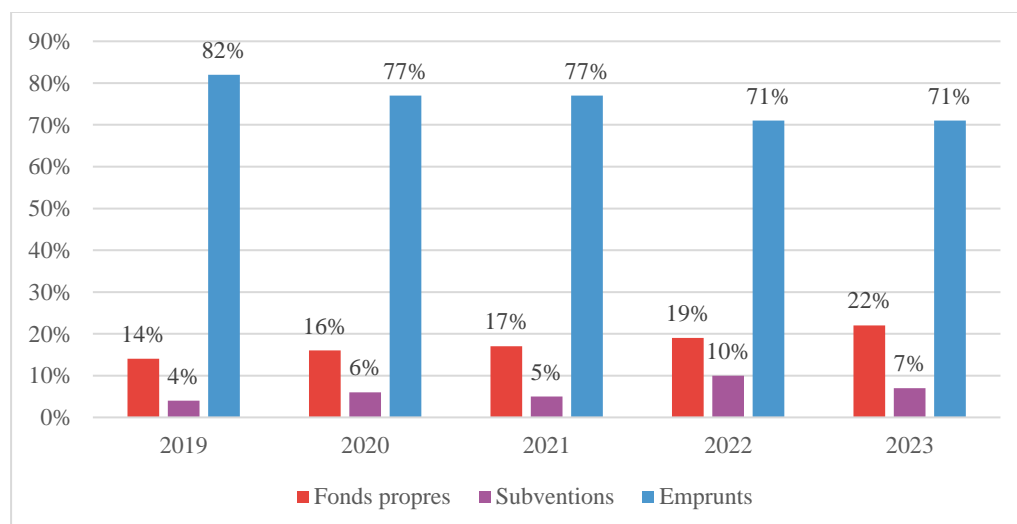
Tableau n° 8 : Les investissements réalisés par la société Patrimoine SA Languedocienne

En euros	2019	2020	2021	2022	2023	Montant total sur la période	Variation sur la période en €	Variation sur la période en %
Développement neuf et acquisitions	67 100 000	69 300 000	81 623 000	80 176 000	109 615 000	407 814 000	42 515 000	63,4%
Amélioration / développement durable	7 600 000	7 600 000	15 693 000	16 294 000	11 325 000	58 512 000	3 725 000	49,0%
Entretien courant et gros entretien	6 200 000	6 100 000	7 072 000	7 551 000	6 582 000	33 505 000	382 000	6,2%
Renouvellement urbain	0	0	252 000	706 000	2 023 000	2 981 000	2 023 000	-
Montant total des investissements	80 900 000	83 000 000	104 640 000	104 727 000	129 545 000	502 812 000	48 645 000	60,1%

Source : apports d’activité transmis par la société Patrimoine SA Languedocienne

Les financements externes mobilisés en 2023 comprenaient 86,9 M€ de subventions d’investissement reçues et 810,7 M€ d’emprunts auprès des établissements de crédit. Les capitaux propres de la société s’élevaient à 301 M€. Ainsi, en 2023, la société finançait la construction de logements par un recours à l’emprunt à hauteur de 71 %, de 22 % par des fonds propres et par des subventions à hauteur de 7 %.

Graphique n° 9 : Le financement des constructions lancées dans l’année par la société en pourcentage du prix de revient prévisionnel actualisé



Source : Dossiers individuels de situation (DIS) transmis par la société Patrimoine SA Languedocienne

Entre 2019 et 2024, l'augmentation du niveau des fonds propres de la société lui a permis de diminuer son niveau de recours à l'endettement. Cette augmentation s'est réalisée à travers trois moyens : une augmentation du capital social de 5 M€ en 2019, l'émission de titres participatifs acquis par la Banque des territoires en 2022 pour 5 M€ et la vente de 420 logements HLM sur la période pour une plus-value comptable réalisée de 48,8 M€ au total.

1.4.2 Une situation financière qui reste solide et un niveau d'endettement soutenable

Les comptes de Patrimoine SA ont été certifiés sans réserve par le commissaire au compte sur les cinq exercices comptables 2019-2023.

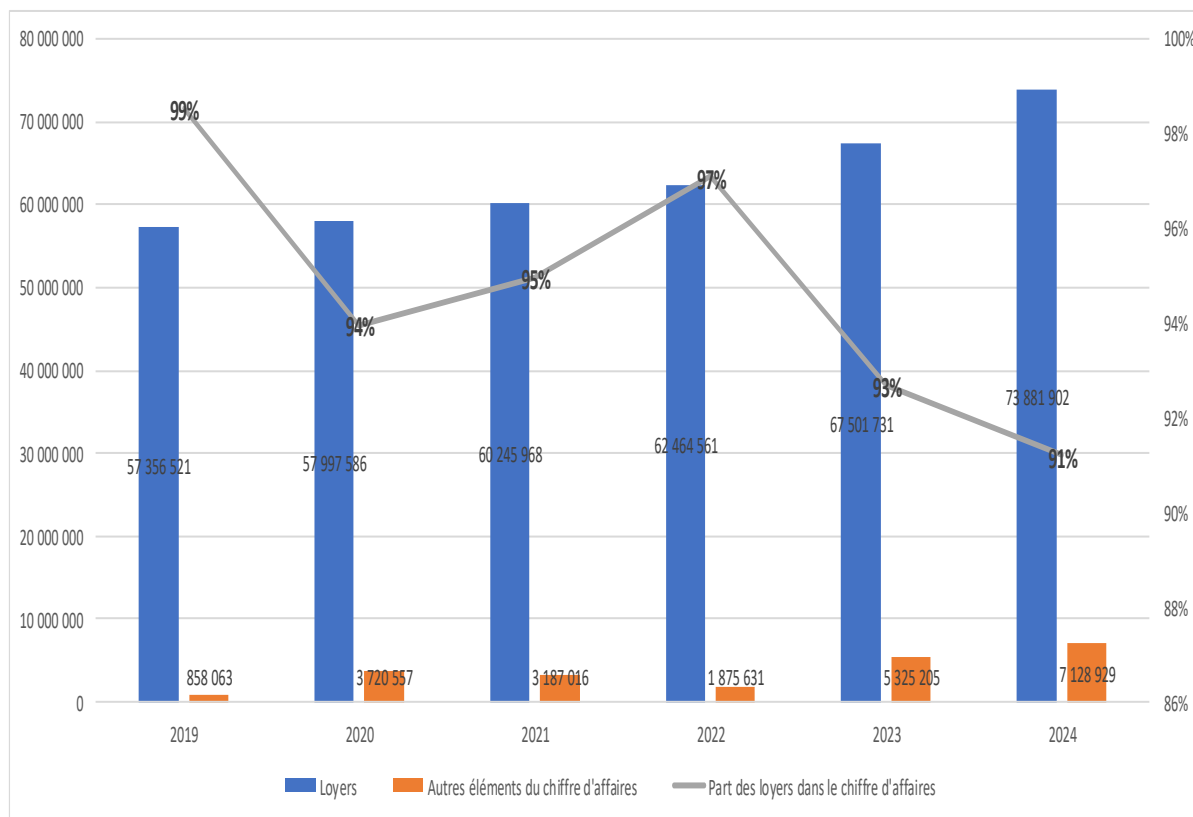
1.4.2.1. Une hausse des produits d'exploitation de 42,2 % sur la période 2019-2024

Le chiffre d'affaires de Patrimoine SA s'établit à 81 M€ en 2024 en hausse de 39,2 % par rapport à 2019. Les loyers représentent 94,5 % du chiffre d'affaires sur la période. Leur montant global a crû de 16,5 M€ (+28,8 %). Cette augmentation résulte notamment de la hausse du nombre de logements du parc locatif qui est passé de 11 631 en 2019 à 14 197 en 2024 (+22 %).

Patrimoine SA a connu une augmentation significative de 26,6 % du montant total des impayés habitation, qui est passé de 3,3 M€ à 4,2 M€, ce qui, ramené au montant des loyers, représente une moyenne annuelle de 5,7 % sur la période étudiée.

Les ventes d'immeubles bâtis ont également connu une forte augmentation sur la période, avec notamment, en 2023, un produit de cession de 4 M€ qui correspondait à plusieurs opérations d'accession sociale à la propriété dans le cadre du dispositif du Prêt Social Location Accession.

Graphique n° 10 : Part des loyers dans le chiffre d'affaires de la société Patrimoine SA Languedocienne



Source : CRC d'après les comptes de résultat transmis par la société Patrimoine SA Languedocienne

Les produits d'exploitation comprenaient aussi la récupération des charges locatives (le remboursement de débours pour le compte des locataires) et la production stockée et immobilisée. Les subventions d'exploitations reçues par Patrimoine SA ont augmenté de 272 675 € sur les six exercices, elles représentaient sur la période étudiée 0,3 % des produits d'exploitation. Ainsi sur la période 2019-2024, les produits d'exploitation ont augmenté de 42,2 %.

1.4.2.2. Une croissance des charges d'exploitation de 26,6 %

Les charges d'exploitation ont augmenté sur la période 2019-2024 de 18,5 M€ (soit + 26,6 %), à un rythme inférieur à celui des produits d'exploitation.

Les principaux postes de dépenses sont les consommations en provenance des tiers qui représentaient 40,9 % des charges d'exploitation sur la période 2019-2024, les dotations aux amortissements et provisions, les charges de personnel, les impôts et taxes assimilées et les autres charges de gestion courante.

Tableau n° 9 : Les dépenses d'exploitation de la société Patrimoine SA Languedocienne

En euros	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Variation sur la période en €	Variation sur la période en %
Consommations de l'exercice en provenance des tiers (C/60, C/61 et C/62)	27 859 946	24 694 410	30 781 596	33 095 947	36 361 643	38 060 672	10 200 726	36,6%
Impôts, taxes et versements assimilés (C/63)	7 847 159	8 084 999	8 227 728	8 715 501	9 319 008	9 774 403	1 927 244	24,6%
Charges de personnel (C/641, C/6481, C/645, C/647, C/6485)	7 769 608	8 056 044	9 029 458	8 720 717	9 383 633	9 994 142	2 224 534	28,6%
Autres charges de gestion courante (C/65)	454 316	518 628	569 529	910 347	680 638	510 630	56 314	12,4%
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges d'exploitation (C/681)	25 955 269	27 444 185	28 000 002	29 840 079	26 232 553	30 117 389	4 162 120	16,0%
CHARGES D'EXPLOITATION	69 886 299	68 798 266	76 608 313	81 282 590	81 977 475	88 457 236	18 570 938	26,6%

Source : Comptes de résultat transmis par la société Patrimoine SA Languedocienne

Les charges de personnel (salaires et charges sociales) d'un montant total de 7,7 M€ en 2019 s'établissaient à 9,9 M€ en 2024 (+ 28,6 %). La progression des dépenses s'explique par une hausse de l'effectif moyen des salariés employés au sein de la société qui est passé de 152 en 2019 à 181 en 2024.

La rémunération d'intermédiaires et d'honoraires d'un montant cumulé de 14,9 M€ sur la période 2019-2024 a connu une hausse de 87,9 %. Cette hausse des rémunérations d'intermédiaires s'explique par le renforcement des partenariats avec l'association « l'Amandier » chargée d'accompagner les publics prioritaires et fragiles dans l'attribution des logements sociaux et avec le Groupement Interquartiers de Tranquillité et de Sécurité (GITeS). Patrimoine SA a souhaité promouvoir une politique de sûreté et de tranquillité résidentielle aux habitants. Cette volonté, partagée par sept bailleurs de la région toulousaine, s'est concrétisée par la création du GITeS créé en 2018, avec le soutien de l'État et de la Ville de Toulouse. Ce projet²⁰ répondait également à l'obligation légale des bailleurs de garantir la tranquillité à leurs locataires.

En effet, l'impact financier des dégradations et du vandalisme est très important pour certains immeubles, notamment pour cinq résidences du QPV Grand-Mirail à Toulouse qui ne représentent pourtant que 7,8 % du parc social. Ainsi en 2024, ces cinq résidences concentraient 36 % des dépenses liées aux réparations à la suite d'actes de vandalisme (437 986 euros) et 61 % des honoraires du GITeS (999 600 €). Par ailleurs, la société a été contrainte de sécuriser des logements vacants (pose d'alarme et télésurveillance assurée par le GITeS) afin d'éviter des squats. Sur ces cinq résidences, le coût des sécurisations s'est élevé en 2024 à 75 450 €.

Par ailleurs, un emploi de chargé de mission sécurité est externalisé à la préfecture de Toulouse pour faciliter notamment les sujets de sécurité résidentielle et de résiliation des baux avec les services de l'État. Ce poste est cofinancé par les bailleurs sociaux et l'État.

²⁰ Les agents du GITeS assurent des rondes de surveillance tous les jours de l'année (5 707 rondes de surveillance réalisées en 2023) dont près de 77 % sur le secteur Grand Mirail à Toulouse.

De plus, Patrimoine SA a créé en interne un poste de référent sécurité afin de coordonner le travail des différents acteurs internes à l'entreprise et les intervenants externes du GITEs dans le domaine de la sécurité.

1.4.2.3. Une progression contenue de la vacance des logements

La vacance des logements représente un enjeu essentiel pour un bailleur social puisqu'elle entraîne des manques à gagner et entretient une image dégradée du parc. C'est à ce double titre, que la diminution du taux de vacance fait partie intégrante des indicateurs de la politique d'intéressement de Patrimoine SA.

Le nombre de logements vacants a progressé entre 2019 et 2024 passant de 218 à 326. Cette hausse s'explique principalement par la vacance technique²¹ liée à une opération de démolition prévue sur la résidence TABAR et par la progression du nombre de logements en vente.

Le nombre de logements vacants pour motif commercial²² de plus de 90 jours est en revanche très faible, avec seulement 22 logements vacants au 31 décembre 2024, soit environ 0,15 % des logements. Le volume important de livraisons neuves réalisées depuis 2022 (1 652 sur les trois dernières années) n'a donc pas eu pour conséquence une augmentation de la vacance commerciale liée à l'écart entre date de livraison et date d'exploitation commerciale du bien (ou vacance frictionnelle). En cela, Patrimoine SA parvient à maîtriser la vacance commerciale de son parc locatif. De fait, le ratio de logements vacants de plus de 90 jours sur le nombre total de logements est stable durant la période.

Tableau n° 10 : Évolution du taux de la vacance du parc locatif de Patrimoine SA Languedocienne

Au 31 décembre	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de logements vacants	218	269	270	324	383	326
<i>dont vacance commerciale</i>	<i>90</i>	<i>85</i>	<i>60</i>	<i>110</i>	<i>177</i>	<i>121</i>
<i>dont vacance technique</i>	<i>128</i>	<i>184</i>	<i>210</i>	<i>214</i>	<i>206</i>	<i>205</i>
Dont vacants de plus de 90 jours	75	121	124	150	166	137
<i>dont vacance commerciale de plus de 90 jours</i>	<i>5</i>	<i>9</i>	<i>6</i>	<i>9</i>	<i>40</i>	<i>22</i>
<i>dont vacance technique de plus de 90 jours</i>	<i>70</i>	<i>112</i>	<i>118</i>	<i>141</i>	<i>126</i>	<i>115</i>
Nombre total de logements	11 631	11 949	12 336	12 949	13 557	14 197
Pourcentage de logements vacants plus de 90 jours sur le nombre total de logements	0,64%	1,01%	1,01%	1,16%	1,22%	0,96%

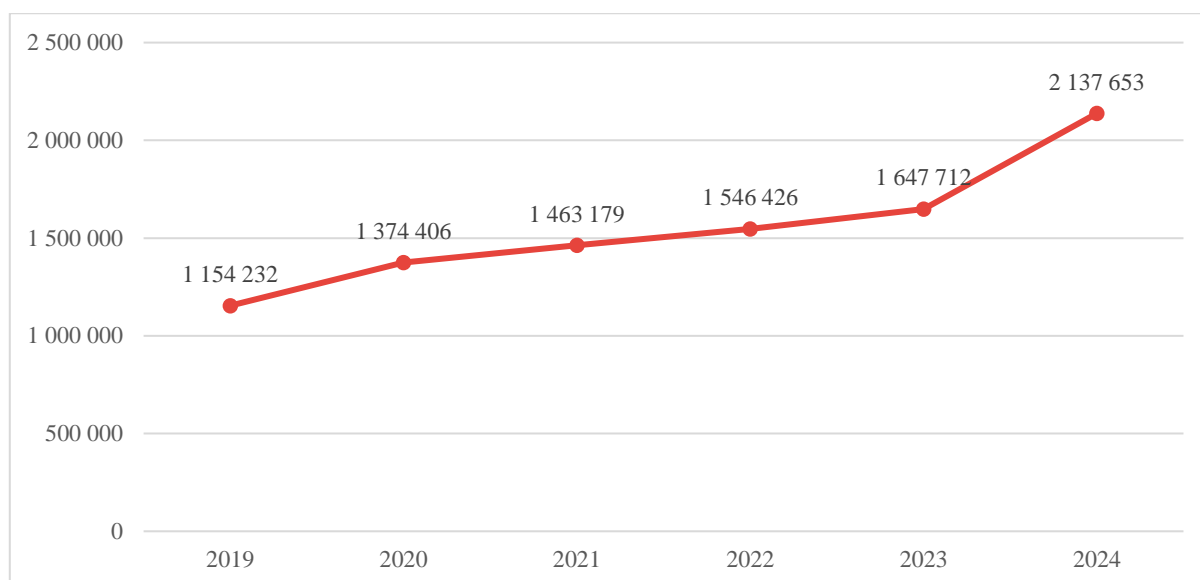
Source : Éléments de réponse transmis par la société Patrimoine SA Languedocienne

²¹ La vacance technique est la conséquence de travaux effectués sur des appartements ou des maisons qui empêchent la location de ces biens immobiliers durant ces opérations de rénovation et de réhabilitation.

²² La vacance commerciale correspond au temps de recherche et d'attribution d'un logement social suite au départ du précédent locataire.

Le montant des pertes locatives (vacance financière²³) des habitations a connu une hausse significative de 489 941 € en 2024 par rapport à 2023 (+29,7 % sur une année). Cette évolution peut s'expliquer par le nombre important de livraisons neuves en 2024 et des temps de mise en location difficilement compressibles.

Graphique n° 11 : Évolution du montant de la vacance financière des habitations de la société Patrimoine SA Languedocienne sur la période 2019-2024



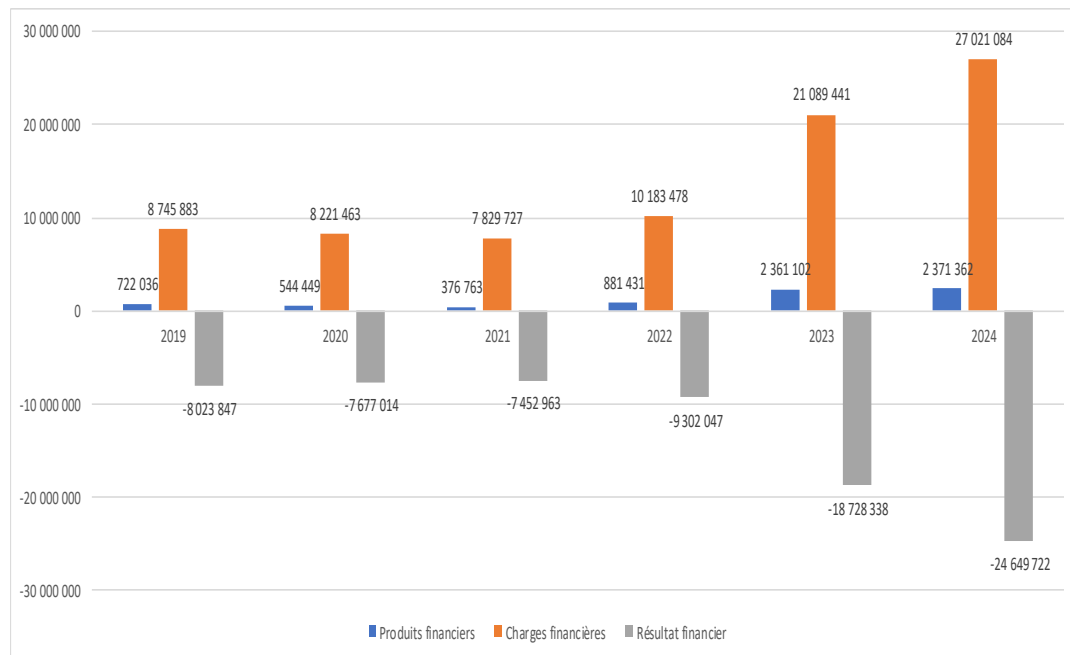
Source : Tableaux de bord – indicateurs d'activité à fin décembre transmis par la société Patrimoine SA Languedocienne

1.4.2.4. Une diminution du résultat malgré une croissance du chiffre d'affaires

Sur la période 2019-2024, le résultat d'exploitation de la société Patrimoine SA a connu une croissance importante de plus de 13,7 M€, passant de 6,6 M€ à 20,3 M€, en raison d'une progression des immeubles vendus et d'une augmentation des loyers perçus (+28,8 %).

Pour autant le résultat de l'exercice s'est dégradé de près de 4,7 M€ (- 36,4 %). En effet, les charges financières ont connu sur la période contrôlée une forte progression (+ 209 %), augmentant de plus de 18,2 M€ en raison principalement de la croissance du taux d'intérêt du livret A qui est passé progressivement de 0,50 % en février 2020 à 3 % en février 2023. Aussi, les charges d'intérêt (compte 661) ont augmenté de 19,2 M€ (+ 247,2 % entre 2019 et 2024).

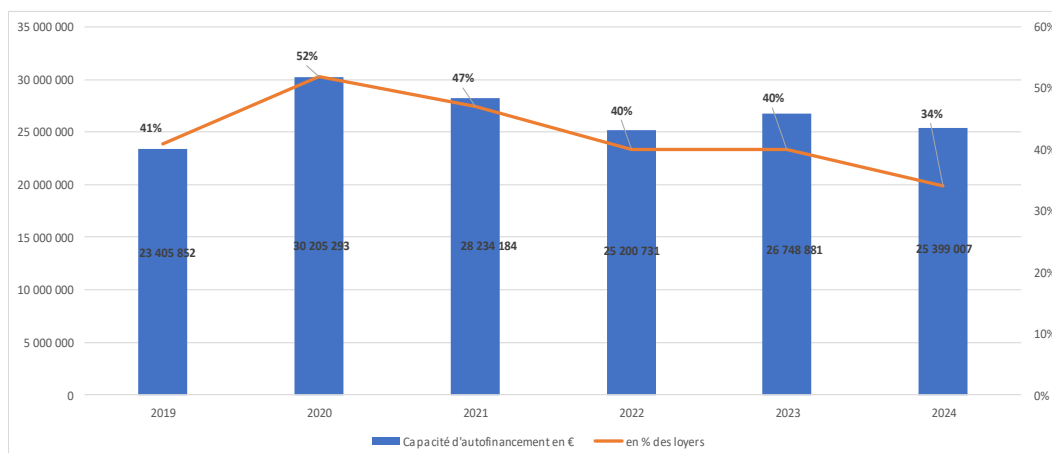
²³ La vacance financière désigne la perte de revenus locatifs qu'un propriétaire ou un gestionnaire immobilier subit lorsque des biens immobiliers ne sont pas loués pendant une période donnée.

Graphique n° 12 : Évolution du résultat financier en € sur la période 2019-2024

Source : CRC d'après les comptes de résultat transmis par la société Patrimoine SA Languedocienne

1.4.2.5. Une épargne nette HLM en hausse

Entre 2019 et 2024, la capacité d'autofinancement (CAF), constituant l'ensemble des ressources internes générées par la société Patrimoine SA dans le cadre de son activité, a augmenté de 1,9 M€ passant de 23,4 M€ en 2019 à 25,3 M€ en 2024 (soit + 8,5 %), en raison de la croissance de l'excédent brut d'exploitation.

Graphique n° 13 : Évolution de la CAF (PCG) en € sur la période 2019-2024

Source : CRC d'après les comptes de résultat transmis par la société Patrimoine SA Languedocienne

Après déduction des remboursements des emprunts liés à l'activité locative et des intérêts, l'autofinancement net HLM de la société, défini à l'article R. 423-1-4 du code de la construction et de l'habitation²⁴, s'établissait en 2023 à 5,5 M€. Il a augmenté au cours de la période de contrôle.

La société Patrimoine SA disposait d'un ratio d'autofinancement net HLM²⁵ de 7,4 % en 2023, avec une moyenne de 6,3 % sur les trois derniers exercices. Ce ratio sur la période 2019-2023 était au-dessus du seuil d'alerte réglementaire qui est égal à 0 % sur un exercice et à 3 % en moyenne annuelle sur trois exercices consécutifs.

Par ailleurs, le rapport de la capacité d'autofinancement brute sur le chiffre d'affaires locatifs²⁶ était en moyenne de 43,3 % sur la période 2019-2023. Ce ratio était au-dessus du seuil d'alerte fixé à 35 %. Enfin, le ratio de la trésorerie par logement et équivalent logement en propriété²⁷ s'établissait sur la période 2019-2023 à 3 729 € en moyenne alors que le seuil d'alerte est inférieur à 1 000 € par logement.

1.4.2.6. Une augmentation importante de la dette financière de la société

Sur la période 2019-2024, la dette financière de la société a augmenté de 292,1 M€ passant de 613,7 M€ en 2019 à 905,8 M€ en 2024 (soit + 47,6 %).

En 2024, la part des emprunts souscrits à la Caisse des dépôts et Consignations représentait 83,1 % du total des emprunts auprès des établissements de crédit, ce qui illustre l'importance de la dette financière adossée au livret A.

Le ratio annuité de la dette (amortissement du capital et charge des intérêts) rapportée aux loyers nets de la réduction de loyer solidarité s'établissait sur la période 2019-2024 à une moyenne de 51,1 %. Un plafond prudentiel est fixé à 65 % par la caisse de garantie du logement social (CDGLS). La société se fixe comme plafond un pourcentage de 55 %.

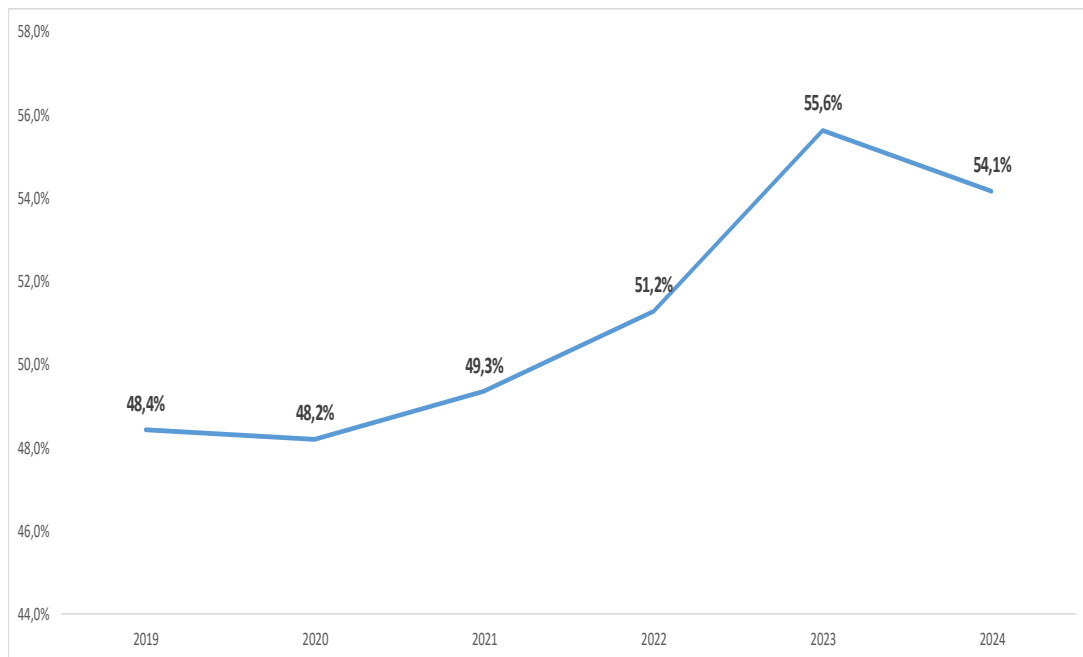
²⁴ Article R. 423-1-4 du code de la construction et de l'habitation : « L'autofinancement net HLM correspond à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés ».

²⁵ L'article R. 423-70 du code de la construction et de l'habitation précise : « Lors de l'arrêté de leurs comptes annuels, les sociétés d'habitations à loyer modéré qui disposent d'un patrimoine locatif calculent un ratio correspondant à l'autofinancement net tel que défini à l'article R. 423-1-4, rapporté à la somme des leurs produits financiers et de leurs produits d'activité à l'exclusion de la récupération des charges locatives, et font figurer le montant ainsi établi dans le rapport de gestion... ».

²⁶ Le chiffre d'affaires locatifs correspond au chiffre d'affaires total moins les recettes issues des ventes des immeubles (compte 701).

²⁷ Le ratio de la trésorerie par logement et équivalent logement en propriété comprend au numérateur les valeurs mobilières de placement et les disponibilités moins les dettes à court terme des locataires. Le dénominateur correspond au nombre total de logements locatifs familiaux.

Graphique n° 14 : Annuité de la dette rapportée aux loyers nets de la réduction de loyer solidarité sur la période 2019-2024



Source : CRC d'après les comptes sociaux et les données transmises par la société Patrimoine SA Languedocienne

Le fonds de roulement de la société s'est nettement développé de 2019 à 2024 passant de 55,7 M€ en 2019 à 84,3 M€ en 2024, conséquence d'une mobilisation d'emprunts auprès des établissements bancaires et d'une augmentation des capitaux propres.

Le besoin en fonds de roulement a connu sur la même période une augmentation de 22,1 M€ résultant principalement d'une hausse des créances d'exploitation de 16,6 M€.

Dans ces conditions, les disponibilités de Patrimoine SA ont augmenté de 14,5 % sur les six exercices pour s'établir à 51,8 M€ fin 2024, soit près de 64 % du chiffre d'affaires de l'année 2024 (81 M€).

Le budget 2025 prévoit de nouveaux investissements d'un montant de 106,7 M€ dont 92,9 M€ pour la construction neuve locative et 13,8 M€ pour les travaux d'amélioration et de structure. Un objectif de 80 ventes HLM pour un montant estimé de 8,6 M€ permettrait de soutenir la politique d'investissement de Patrimoine SA.

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.

2 UN PROCESSUS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX A AMELIORER

L'attribution des logements sociaux repose sur une procédure réglementée. Les demandeurs doivent constituer un dossier et s'inscrire via un numéro unique d'enregistrement. Les commissions d'attribution, composées de divers acteurs, examinent les demandes en fonction de critères de priorité (revenus, situation familiale, urgence) pour attribuer les logements disponibles.

2.1 Un accès à la demande de logement social facilitée et coordonnée entre acteurs

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a profondément modifié les conditions de gestion de la demande de logement social.

2.1.1 Un effort de transparence et de simplification voulu par le législateur

La loi ALUR comporte des mesures visant à organiser et simplifier les démarches des demandeurs de logements sociaux. La loi a ainsi instauré l'enregistrement de la demande sur internet et a créé le principe du dossier unique associé à un numéro unique de demandeur. Elle a organisé également un droit à l'information du public sur les procédures et l'offre de logement sur le territoire demandé, qui s'est traduit par la mise en place d'un service d'information et d'accueil du demandeur (SIAD), dans le cadre d'un plan partenarial de gestion de la demande et de l'information des demandeurs (PPGDID).

Le PPGDID est établi pour une durée de six ans et contribue à la mise en œuvre des orientations des conventions intercommunales d'attribution (CIA). Ce plan définit des orientations destinées à garantir et à satisfaire le droit à l'information du demandeur, à

formaliser un service d'information et d'accueil du demandeur (SIAD), à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à mettre en place une cotation de la demande. Les objectifs poursuivis par ce plan sont d'assurer une plus grande transparence, lisibilité et efficacité des demandes et des parcours.

2.1.2 L'application concrète de la loi ALUR sur le territoire de la Grande agglomération toulousaine

2.1.2.1 Une demande de logement social centralisée par l'association Atlas 31

Afin de répondre aux obligations prévues par la loi du 24 mars 2014, Toulouse Métropole a décidé de créer sa conférence intercommunale du logement (CIL) chargée d'élaborer le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs pour la période 2019-2024. Ce plan a été validé le 14 février 2019 par les communes membres, les services de l'État et les bailleurs sociaux présents sur le territoire de Toulouse Métropole, dont la société Patrimoine SA.

La demande de logement social en ligne peut s'opérer en se connectant sur le site internet de Patrimoine SA ou via le site <https://www.demandelogement31.fr>. Dans les deux cas, le demandeur est dirigé directement sur le site d'Atlas 31²⁸, association chargée d'administrer le fichier partagé de la demande locative sociale en Haute-Garonne. Cette gestion par une solution informatique développée au plan national par la société Imhoweb est agréé comme le fichier partagé de la demande locative sociale. Dès lors, tous les membres de l'association, dont fait partie Patrimoine SA, partagent les données sur la demande locative sociale ainsi que sur les attributions dans le département de la Haute-Garonne.

La solution informatique « Imhoweb »

Imhoweb est une plateforme en ligne dédiée à la gestion des demandes de logement social. Utilisée par les bailleurs sociaux, les collectivités territoriales et les services de l'État, elle permet de centraliser et de traiter les demandes de façon transparente. Le système permet notamment de consulter les dossiers des demandeurs, de vérifier leur éligibilité, de suivre l'évolution de leur demande et d'attribuer les logements selon les priorités réglementaires et locales. Imhoweb est aussi connecté au Système National d'Enregistrement (SNE), ce qui garantit une cohérence entre les données nationales et locales. Les utilisateurs peuvent y consulter des statistiques, éditer des convocations, gérer les commissions d'attribution et suivre les relogements. La plateforme est aujourd'hui largement utilisée sur le territoire français. L'association « ATLAS » assure le lien avec l'entreprise en charge du développement de cet outil (SIGMA).

²⁸ Association Territoires Logement et Analyses Sociales.

2.1.2.2 Une analyse des demandes qui reste fragile en raison du mode même de saisie des informations

La gestion d'une demande de logement social est segmentée entre de multiples acteurs. Cette multiplicité permet d'offrir au demandeur, en fonction de son degré d'autonomie, un large éventail de points d'entrée.

La demande de logement peut être soit saisie en ligne (accompagnée de la copie d'une pièce d'identité), soit directement formulée auprès d'un point d'accueil des demandeurs qui sont nombreux sur le territoire de la GAT. Il peut s'agir en effet soit des services logement des communes ou leur centre communal d'action social (CCAS), soit des sièges sociaux des bailleurs sociaux et leurs agences de location, soit des maisons de solidarité du Conseil départemental de la Haute-Garonne ou de l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL 31) ou enfin auprès des associations œuvrant pour la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. Ces lieux identifiés contribuent à la lutte contre l'exclusion numérique en assurant un accompagnement des publics éloignés de l'outil internet.

Pour tous les demandeurs, après vérification du dossier, le dossier est validé et celui-ci reçoit une attestation d'enregistrement comportant un « numéro unique ». Enfin, en complément de la plateforme du gestionnaire Atlas, une plateforme spécifique dédiée aux salariés « AL'in » a pour objectif d'améliorer la transparence et la performance des attributions de logements en faveur des salariés des entreprises de plus de vingt personnes. Elle centralise les offres de logement social et permet un suivi en temps réel des candidatures.

La Chambre constate que la plateforme utilisée repose sur des données à caractère déclaratif, parfois partielles, ce qui limite leur fiabilité particulièrement en termes de revenus déclarés.

2.1.2.3 L'accueil des demandeurs de logement social organisé par Patrimoine SA

La société Patrimoine SA assure un accueil physique des demandeurs au sein des locaux de son agence de location à Toulouse. Lors de ce rendez-vous, le conseiller explique au demandeur l'ensemble des démarches à effectuer et, en fonction du territoire d'implantation, le positionnement dans sa cotation.

Patrimoine SA a mis en place depuis 2021 une politique d'accueil des demandeurs les plus fragiles en renforçant son partenariat avec l'association « l'Amandier », structure à vocation sociale.

Les publics prioritaires, notamment ceux issus du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), bénéficient d'un accueil particulier par une conseillère en économie sociale et familiale. Cette dernière a pour mission de vérifier la complétude du dossier de candidature et de réaliser un diagnostic social rendant compte de la capacité d'autonomie du ménage. Elle précise les démarches, les dispositifs et les actions nécessaires permettant de garantir une attribution de logement. La conseillère peut également accompagner des locataires rencontrant des situations difficiles (ex : accidents de la vie, survenue d'un handicap...).

La société a aussi externalisé, depuis 2019, au service mobilité logement (SML) géré par l'association « l'Amandier », les demandes de mutation des locataires souhaitant changer

de logement social et qui invoquent des motifs prioritaires (problème de santé ou perte d'autonomie, handicap physique, sous-occupation, sur-occupation, opérations de démolition ou de restructuration du groupe d'habitations, logement sinistré devenu insalubre). Le service mobilité logement étudie la demande de mutation et s'engage à répondre au locataire dans un délai de six semaines. Si la demande est recevable, elle est alors transmise à l'agence de location de la société Patrimoine SA.

Enfin, les personnes se trouvant dans l'impossibilité de remplir un dossier de demande de logement social sur Internet, peuvent compléter un formulaire et le transmettre à l'un des bureaux d'enregistrement accompagné d'une photocopie recto-verso d'une pièce d'identité ou du titre de séjour.

2.2 Des fragilités dans le processus d'attribution de logement social par Patrimoine SA

L'attribution de logements sociaux est un processus multicritère qui doit concilier différents objectifs. Ces derniers sont propres au bailleur social et sont liés à son parc de logements (typologie, situation, disponibilité et peuplement) mais aussi à des choix opérationnels et stratégiques. À titre d'illustration, Patrimoine SA a fait le choix, à chaque livraison d'un nouveau programme immobilier, de procéder à l'installation simultanée de l'ensemble des locataires dans les logements, générant de ce fait des vagues importantes d'attributions prononcées de façon concomitante. Cette décision est dictée par un souci de pragmatisme dans l'intérêt même des locataires, cherchant à concentrer les nuisances liées à des opérations d'emménagement sur un temps resserré et commun à tous.

Afin de faciliter le processus d'attribution, la mise en place de la gestion en flux depuis le 1^{er} janvier 2024 a rendu l'ensemble du patrimoine locatif du bailleur social accessible à tous les réservataires. En effet, le lien entre un logement donné et l'organisme « historiquement » réservataire de ce logement n'étant plus assuré, la gestion en flux permet au bailleur de proposer le logement le plus adapté au profil du demandeur. Elle implique cependant pour le bailleur de renforcer sa capacité à rendre compte dans le temps aux différents organismes réservataires de l'état d'occupation de leurs stocks de logements réservés.

Par ailleurs, la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) contient des mesures dans le domaine du logement social visant à favoriser la mixité et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale. La société Patrimoine SA est tenue de respecter des objectifs nationaux issus de la loi LEC et repris dans le code de la construction et de l'habitation et des objectifs départementaux et intercommunaux, ce qui complexifie un peu plus encore la mise en œuvre de la phase d'attribution des logements.

Le nombre de dossiers présentés en commission d'attribution logement et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) pour Patrimoine SA sur la période 2019-2024 était de 14 771, soit une progression de 50,5 % sur les cinq années. Sur la même période, la CALEOL a procédé à 14 338 attributions et 9 579 contrats ont été signés. Les dossiers attribués par la CALEOL sont classés par ordre d'attribution. Par ailleurs, le nombre de refus de logements est passé de 229 en 2019 à 482 en 2024, soit une augmentation de 110,5 %.

2.2.1 Patrimoine SA n'est pas en mesure de respecter en totalité les objectifs fixés par les pouvoirs publics

2.2.1.1 Des objectifs nationaux pour l'attribution des logements sociaux qui ne sont que partiellement atteints par Patrimoine SA

L'article L. 441²⁹ du code de la construction et de l'habitation précise que les critères de priorités d'attribution des logements sociaux doivent s'accompagner d'objectifs d'équilibre social dans les quartiers et d'égalité des chances des demandeurs.

Cet article fixe deux objectifs dans les modalités d'attribution des logements sociaux :

-Réserver au moins 25 % des attributions suivies de baux signés hors quartier prioritaire de la politique de la ville (HQPV) aux ménages dont les ressources correspondent au premier quartile (Q1) des demandeurs ;

- Réserver au moins 50 % des attributions en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) aux ménages dont les ressources correspondent aux quartiles supérieurs (Q2, Q3 et Q4).

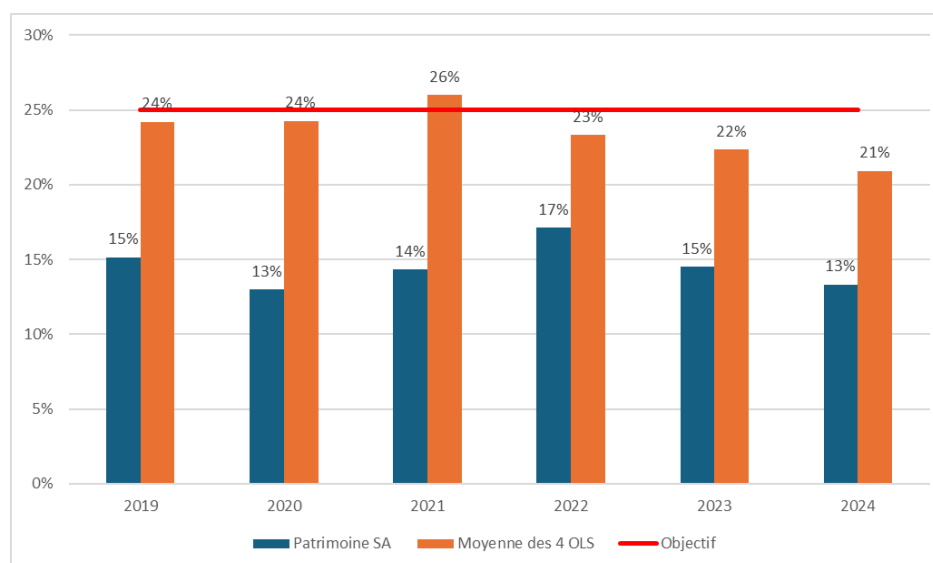
Chacun de ces seuils sont calculés à partir des indications déclaratives des demandes actives dans le fichier partagé tenu par l'association Atlas au 31 décembre de l'année précédente. Le calcul correspond aux ressources mensuelles du foyer multipliées par douze et divisées par le nombre d'unité de consommation (UC) correspondant³⁰.

Sur la période 2019-2024 et sur le seul territoire de la GAT, la part du premier quartile dans les attributions hors quartier prioritaire de la politique de la ville (HQPV) de Patrimoine SA était en moyenne de 14,6 %, inférieur à l'objectif de 25 %. Cette situation n'est pas une exception au sein du territoire : un seul des quatre plus grands bailleurs sociaux du territoire respecte de façon constante l'objectif de 25 % entre 2019 et 2024.

²⁹ Article L. 441 du code de la construction et de l'habitation : « « l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Elle doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ».

³⁰ Soit une UC pour le premier adulte, puis 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Graphique n° 15 : Respect de l'objectif des 25 % des attributions pour les ménages du premier quartile pour les quatre principaux bailleurs de la GAT



Source : CRC Occitanie d'après les données fournies par Atlas 31-SPTA 2019-2024 à partir de l'indicateur dédié au suivi des attributions du premier quartile.

La société Patrimoine SA l'explique en partie par le manque de fiabilité des données relatives à la demande de logement social et leur caractère purement déclaratif, en particulier pour ce qui concerne les revenus.

A la demande de la Chambre, la société a réalisé une étude des dossiers des attributaires sur une période courte, sur les revenus déclarés initialement par le demandeur puis vérifiés par le bailleur. Il en ressort que sur 87 dossiers d'attributaires, seulement 16 % ne présentaient aucune différence sur le plan des revenus entre la demande initiale et l'étude du dossier devant la CALEOL et que 52 % présentaient des ressources définitives inférieures à celles déclarées lors de la demande initiale.

La Chambre relève que confrontés au même problème de fiabilité, les autres bailleurs sociaux présentent, sur le même territoire, un niveau de respect de l'objectif des 25% proche de la cible attendue, comme le montre le graphique 15.

2.2.1.2 Des objectifs départementaux partiellement atteints sur la période

L'accord collectif départemental (ACD) pour l'accueil des personnes défavorisées de la Haute-Garonne sur la période 2022-2024 est un outil du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Conclu pour trois ans, il fixe à chaque acteur du logement (bailleurs sociaux, réservataires, conférences intercommunales du logement...) des objectifs chiffrés pour l'accueil des ménages prioritaires.

La société Patrimoine SA n'a pas complètement atteint les objectifs qui lui étaient assignés par cet accord, avec un taux moyen de réalisation de 83 % sur la période 2019-2024.

Les objectifs d'accueil des publics prioritaires et de mixité sociale étant déclinés par bailleur, il appartient à la société Patrimoine SA d'atteindre ces objectifs. En effet, les réservataires n'ont pas de responsabilité directe pour la mise en œuvre sur leur contingent.

La société souligne, dans sa réponse, que ce taux de réalisation s'inscrit dans une tendance à la baisse du taux de rotation des logements. Il est plus faible encore pour les logements de grande taille, bien situés (proches des transports, services médicaux, etc.) ou présentant des loyers adaptés aux publics prioritaires.

Tableau n° 11 : Réalisations par la société Patrimoine SA Languedocienne des objectifs fixés par l'accord collectif départemental de Haute-Garonne

Publics prioritaires - Département de la Haute- Garonne	2019	2020	2021	2022	2023	2024	total 2019- 2024
Objectifs de l'accord collectif départemental de la Haute- Garonne (révision annuelle)	344	367	397	388	391	409	2 296
Réalisations par la société Patrimoine SA Languedocienne	344	254	361	363	291	298	1 911
Taux de réalisation de l'objectif en %	100%	69%	91%	94%	74%	73%	83%

Source : Informations transmises par la société Patrimoine SA Languedocienne, en nombre d'attributions à des ménages concernés.

2.2.2 Le rôle central de la commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation de logements (CALEOL)

La CALEOL est l'organe délibératif propre à chaque organisme de logement social qui vise à organiser, selon les différents objectifs définis, la rencontre de l'offre et de la demande en prenant en compte les objectifs fixés par la loi et par les pouvoirs publics locaux.

2.2.2.1 Une politique d'attribution qui s'appuie sur deux chartes anciennes

La politique d'attribution des logements de la société Patrimoine SA s'appuie sur « la charte des attributions de logements » élaborée en 2014 par les organismes HLM d'ex Midi-Pyrénées et sur une charte propre à la société et validée par le conseil d'administration le 11 décembre 2012. La première vise à rendre le processus d'attribution transparent et équitable, en conformité avec les textes. Les attributions sont décidées par la CALEOL qui doit examiner au moins trois candidatures par logement, en tenant compte de priorités légales telles que le handicap, le mal-logement ou les situations de violence conjugale. Une partie des logements est réservée à des partenaires comme les collectivités ou Action Logement, tandis que l'État conserve un contingent destiné aux ménages prioritaires.

La deuxième charte, propre à la société, retient de façon opérationnelle, deux critères principaux, prévalents sur les autres, dans le cadre de l'examen de l'attribution d'un logement. Le premier tient à la notion d'urgence. Celle-ci implique que le candidat soit confronté à une difficulté réelle et majeure liée à ses conditions d'habitation :

- le handicap physique ou la maladie interdisant l'accès ou l'usage du logement ;
- les violences ou dangers avérés dans le logement ;
- l'occupation d'un logement sinistré rendu inhabitable du fait d'événements externes, (incendie, inondation, etc.) ;
- l'impératif du relogement dans le cadre d'opérations de réhabilitation ou de restructuration (et notamment celles financées par l'agence nationale du renouvellement urbain) ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition.

Le deuxième critère implique que le candidat soit « confronté à des conditions de logement rendant souhaitable une attribution qui améliore les conditions de vie du ménage ou de la famille ». Parmi les exemples cités dans la charte figurent la recherche d'un logement plus grand ou plus petit, la demande d'un rapprochement familial professionnel ou médical, l'inadéquation des ressources au loyer en cours. Ces critères, qui peuvent être cumulatifs, ne sont pas hiérarchisés.

L'ancienneté de la demande est l'un des critères à prendre en compte par la CALEOL pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires.

Ces documents datés de 2012 et 2014 ne prennent pas en compte les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis plus de 10 ans. À ce titre, la société a sollicité en octobre 2024 un prestataire spécialiste du secteur de l'immobilier social, afin d'engager une démarche de les actualiser. À l'issue du travail réalisé par la société retenue, une nouvelle charte des attributions a été soumise au conseil d'administration et adoptée en avril 2025.

2.2.2.2 Une composition et des missions de la CALEOL conformes au texte

La composition de la CALEOL de Patrimoine SA comprend six membres dont deux administrateurs proposés par l'actionnaire de référence, trois membres du personnel représentant la société (les responsables des agences de gestion) et un administrateur représentant des locataires. Les représentants de l'État, les réservataires et les maires des communes sont conviés à chaque commission. L'association « l'Amandier » siège au titre de représentant des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation. Ainsi constituée, la CALEOL apparaît conforme aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et à l'article 4 de son règlement intérieur.

Elle est l'instance décisionnaire dans le processus d'attribution des logements sociaux.

2.2.3 Une plus forte transparence à assurer dans la procédure d'attribution des logements sociaux mise en place par Patrimoine SA

2.2.3.1 Un processus coordonné d'attribution qui fait intervenir de nombreux acteurs

L'agence de location est chargée d'instruire les demandes de logements et de porter les dossiers devant la CALEOL. Suite au préavis de départ d'un locataire, elle dispose alors d'un délai d'un mois pour proposer à la CALEOL plusieurs locataires. Elle consulte le fichier partagé de la demande locative sociale (Imhoweb) et réalise différents filtres d'abord en fonction de la situation géographique de la demande et de la typologie du logement dictée par la composition familiale du demandeur. Ensuite des filtres sont réalisés prioritairement sur les critères réglementaires de nationalité ou de situation régulière sur le territoire français ainsi que sur le niveau de ressources.

Les critères de situation prioritaire, de lien à l'emploi, de nombre d'enfants ou de situation monoparentale viennent ensuite et sont appréciés en fonction de la structuration socio-économique globale de la résidence, de l'équilibre de son peuplement permettant de répondre aux enjeux de mixité sociale.

En fonction des résultats obtenus, le chargé de location examine les demandes les plus récentes et contacte par téléphone jusqu'à dix personnes pour un même logement proposé. Il peut également être amené à contacter des personnes dont la demande est plus ancienne et à l'actualiser en fonction de l'évolution des situations.

Cette phase de pré-sélection qui apparaît déterminante pour le choix final du locataire repose par conséquent sur l'appréciation du chargé de clientèle. Elle est susceptible de créer des biais de sélection important : tant par le mode d'interrogation des demandes en attente dans Imhoweb (nature des filtres utilisés, ordre chronologique retenu) que par la mobilisation de biais cognitifs et de représentations sociales concernant les demandeurs (nationalité, revenus, situation familiale et professionnelles), sans évoquer les éventuels liens d'intérêts des demandeurs avec la personne chargée de sélectionner les candidats.

Patrimoine SA a précisé, dans sa réponse, que la pratique professionnelle de ses collaborateurs est encadrée par le service chargé du contrôle interne. Le contrôle de gestion procède, quant à lui, a minima annuellement à des productions statistiques permettant d'évaluer les évolutions d'équilibre de peuplement de chaque résidence. Enfin, elle considère que les trois étapes (instruction par le chargé de clientèle, validation par le responsable de l'agence de location et attribution du logement par la CALEOL) sont de nature à sécuriser le processus d'attribution et s'assurer que le choix final repose sur des critères objectifs.

La Chambre relève que la révision du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, validée par le conseil de Toulouse Métropole le 16 février 2023, a permis d'intégrer un système de cotation dans le processus d'attribution³¹

Le système de cotation comporte cinq blocs de critères :

- L'ancienneté de la demande ;

³¹ Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018

- Les publics prioritaires prévus par le code de la construction et de l'habitat (DALO³², PDALHPD³³) ;
- Les autres publics prioritaires (taux d'effort, changement de situation personnelle, 1^{er} quartile) ;
- Les priorités locales de Toulouse Métropole (sous occupation, proximité emploi ou formation, lien avec l'EPCI, jeunes et seniors) ;
- Le refus de proposition adaptée de logement (malus en cas de refus abusif).

À l'issue de ce travail de pré-sélection des candidats potentiels, le chargé de location transmet alors à l'agence de gestion un bon de visite avant ou après la CALEOL, afin qu'une visite soit organisée avec les locataires pré-positionnés sur le bien par l'agence de location.

La CALEOL examine les demandes qui lui sont proposées par l'agence de location et procède à l'attribution des logements sociaux. La commission se réunit autant que de besoin et a minima toutes les semaines (article 8 du règlement intérieur). Cette périodicité est conforme à l'article R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit une réunion au moins une fois tous les deux mois.

En conclusion, si la procédure d'attribution est conforme à la réglementation et aux chartes concernées dans son déroulé, elle aboutit néanmoins trop souvent à ne pas présenter devant la CALEOL le nombre minimal de trois candidatures pour un logement vacant, en contradiction avec la réglementation.

2.2.3.2 Un processus qui ne permet pas de garantir la présentation obligatoire de trois demandes par logement vacant

Les procès-verbaux des commissions d'attribution des logements montrent que l'obligation posée par l'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation³⁴ et reprise dans l'article 12 du règlement intérieur de la CALEOL, consistant à présenter au moins trois candidats pour chaque logement proposé, n'est pas toujours respectée³⁵.

Déjà, lors du précédent contrôle réalisé en 2018 par l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) : Cette irrégularité avait été relevée : « *les modalités de sélection des demandes et la présentation quasi-systématique d'un seul candidat par logement ne permettent pas de garantir un traitement équitable des demandeurs* ».

³² DALO : droit au logement opposable.

³³ PDALHPD : plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

³⁴ Article R. 441-3 alinéa 1 du code de la construction et de l'habitation : « Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2 examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer... ».

³⁵ Déjà, lors du précédent contrôle réalisé en 2018 par l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), cette irrégularité avait été relevée : « les modalités de sélection des demandes et la présentation quasi-systématique d'un seul candidat par logement ne permettent pas de garantir un traitement équitable des demandeurs ».

Sur la période 2022-2024, le ratio du nombre de dossiers présentés par logements s'établissait à 1,4, soit en dessous du seuil de trois demandes pour un même logement. Plusieurs dérogations sont néanmoins possibles :

- l'insuffisance du nombre des candidats est la première cause prévue à l'article R441-3 du CCH. Or cette situation est fréquente, en particulier dans l'attribution de logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. La recherche d'une satisfaction stricte de la norme des trois dossiers aurait pour conséquence de retarder l'attribution de logements par la recherche de locataires, dont deux sur trois ne verraient pas ce même logement attribué en rang numéro 1.

- l'exigence de la présentation de trois dossiers n'est pas obligatoire dans certaines hypothèses : le relogement des publics prioritaires et éligibles au droit au logement opposable, les ménages devant être relogés en raison des démolitions prévues par l'agence nationale pour la rénovation urbaine ou encore les mutations internes.

- de plus, plusieurs réservataires de logements sociaux présentent devant la CALEOL une seule candidature par logement et se refusent de mettre en concurrence les ménages pour des raisons éthiques.

Afin de prendre en compte ces éléments, la Chambre a demandé à Patrimoine SA, de lui transmettre le volume des attributions retraitées d'une partie des situations évoquées ci-dessus, c'est-à-dire sans prendre en compte les demandes prioritaires (DALO), l'attribution de logements en QPV et les logements difficiles à louer (faisant l'objet d'une longue période de vacance). La société Patrimoine SA s'est livrée à cet exercice pour l'année 2024, ce qui fait apparaître que 755 logements ont fait l'objet d'une attribution pour 1 244 dossiers présentés devant la CALEOL, soit 1,65 dossiers présentés en moyenne par logement.

Dans ces conditions la Chambre ne peut que rappeler l'obligation qui est faite à la société Patrimoine SA de se conformer à l'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, repris à l'article 12 du règlement intérieur de la CALEOL, consistant à présenter au moins trois candidats pour chaque logement proposé. À ce titre, la chambre recommande :

Recommandation n° 2. Veiller à la présentation de trois dossiers de demandeurs pour un logement attribué dans les conditions fixés par l'article R.441-3 du CCH (<i>non mise en œuvre</i>).
--

Dans sa réponse, la société s'engage à poursuivre ses efforts en vue d'une amélioration du ratio du nombre de dossiers présentés par logement afin de respecter la réglementation.

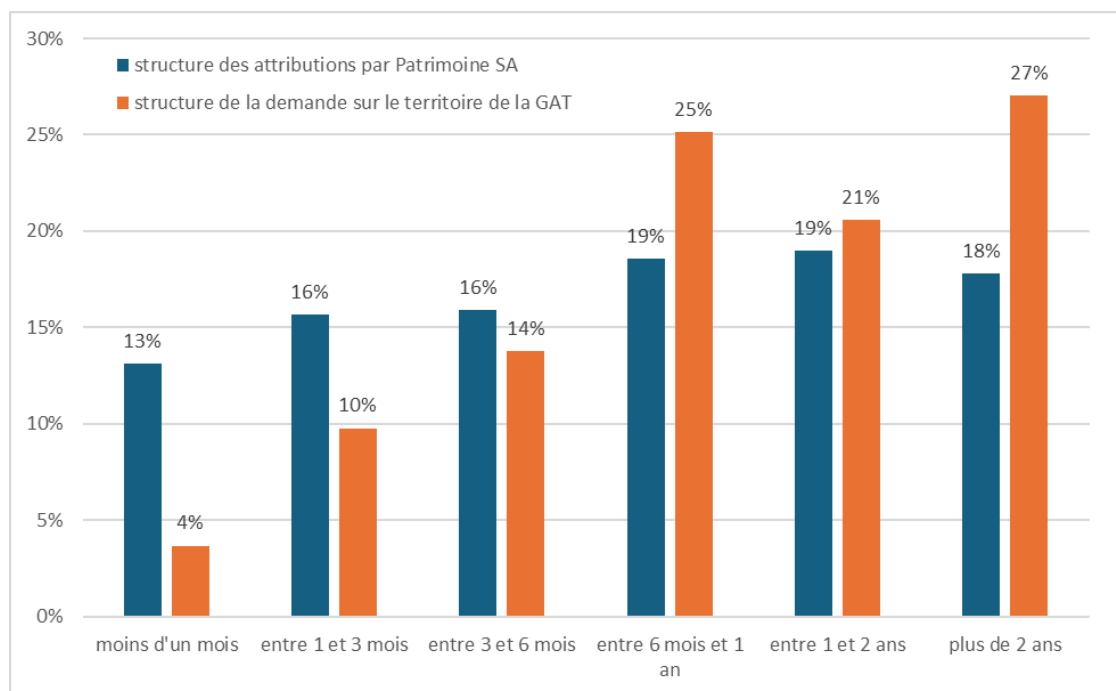
2.2.3.3 Le fonctionnement de la CALEOL : un avantage accordé aux demandes les plus récentes

Globalement, entre 2019 et 2024, le délai nécessaire à l'obtention d'un logement social auprès de Patrimoine SA est passé de 362 jours à 450 jours³⁶. La chambre constate cependant

³⁶ Il s'agit du délai entre la demande initiale de logement social et la date de signature du bail (d'après les données fournies par le bailleur dans sa base de données de suivi des attributions)

un avantage accordé aux dossiers les plus récents : si 28% des demandes ont une ancienneté inférieure à 6 mois, elles représentent 45% des attributions.

Graphique n° 16 : Proportion des demandes et des logements attribués par la société Patrimoine SA Languedocienne au regard de l'ancienneté de la demande sur la période 2019-2024



Sources: fichier des attributions tenus par Patrimoine SA (à partir de la différence entre la date de la demande et la date de signature du contrat examiné chaque année pour la totalité de la période 2019-2024, puis moyenné pour la période 2019-2024 et pour l'ensemble des attributions réalisées sur la GAT) et situation de la demande transmis par Atlas 31 (différence entre la date de la demande et le 31 décembre de l'année N pour chaque année de la période 2019-2024 puis moyenné et pour l'ensemble des demandes sur la GAT).

À titre d'exemple, 45 % des attributions concernent des demandes de moins de 6 mois alors même que ces demandes ne représentent que 28 % du total enregistré par le SPTA-Atlas 31 pour la Grande agglomération toulousaine.

Plus la demande de logement social est récente et plus les chances qu'elle aboutisse sont importantes : de moins d'un mois, elle a 3,6 fois plus de chances d'aboutir, de plus de deux ans, ses chances sont diminuées d'un tiers.

Tableau n° 12 : Facteur de chance de réussite en fonction de l'ancienneté de la demande

Ancienneté de la demande	Facteur de chance de réussite
moins d'un mois	3,56
entre 1 et 3 mois	1,60
entre 3 et 6 mois	1,16
entre 6 mois et 1 an	0,74
entre 1 et 2 ans	0,92
plus de 2 ans	0,66

Source : CRC Occitanie. fichier des attributions tenus par Patrimoine SA (à partir de la différence entre la date de la demande et la date de signature du contrat examiné chaque année pour la totalité de la période 2019-2024, puis moyenné pour la période 2019-2024 et pour l'ensemble des attributions réalisées sur la GAT) et situation de la demande transmis par Atlas 31 (différence entre la date de la demande et le 31 décembre de l'année N pour chaque année de la période 2019-2024 puis moyenné et pour l'ensemble des demandes sur la GAT).

Si la société Patrimoine SA reconnaît cet avantage accordé aux demandes récentes dans sa politique d'attribution, elle l'explique par des raisons logistiques et organisationnelles : le renouvellement annuel des demandes anciennes ne s'accompagne que rarement d'une actualisation de la situation des demandeurs, ce qui entraîne une obsolescence rapide des informations transmises. À contrario, les demandes récentes comportent des éléments par définition plus contemporains. L'examen des pièces par le service compétent de Patrimoine SA est donc plus facile et plus rapide.

La chambre considère que cet argument technique, s'il peut être entendu sur le plan de la gestion, dans un but de réduction de la vacance commerciale, devrait être porté à la connaissance des demandeurs qui peuvent légitimement penser que plus leur temps d'attente augmente et plus leur chance de se voir attribuer un logement social augmente également. Or, en pratique, c'est l'inverse qui se produit.

2.2.3.4 Des discordances entre les objectifs de la charte d'attribution de 2012 et les pratiques de la CALEOL en termes d'attribution

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 : 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 indécents, 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 prioritaires³⁷ 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 considérés 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 (*non mise en œuvre*).

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

³⁷ Analyse restreinte aux CSE, CSE plus, DALO et l'ensemble des situations prévues au PDALHPD.

³⁸ Assimilé pour Patrimoine SA à la totalité de la Haute-Garonne.

³⁹ À partir du fichier de suivi des attributions transmis par Patrimoine SA pour la période 2019-2024, la définition des publics prioritaires est fondée sur la mobilisation des différents motifs de demande (que ceux-ci soient présentés en rang 1, 2 ou 3) se rapprochant des situations prévues au PDALHPD (c'est-à-dire : état de péril, expulsion, handicap, logement indigne et non décent, public suivi par l'ASE, sans domicile et violences) mais aussi la prise en compte de demandes identifiées CSE, CSE plus, foyers, expulsion, GPV et DALO. L'ensemble de ces situations permet de définir un périmètre comparable à l'analyse réalisée pour les 16 OLS à l'échelle de la GAT.

constatées par la chambre entre de nouveaux règlements intérieurs adoptés par le conseil d'administration en avril 2025 et la nouvelle charte des attributions.

2.2.3.4.2 Les critères de priorité prévus par la Charte de 2012

La charte relative à la politique d'attribution de la société, datée de 2012, retient de façon opérationnelle le critère de l'urgence pour justifier une priorité en termes d'attribution (cf. infra 2.2.2.1). Parmi les éléments participant à la notion d'urgence sont identifiés dans la charte la notion d'handicap physique ou maladie interdisant l'accès ou l'usage du logement, les violences ou dangers avérés dans le logement, l'occupation d'un logement sinistré rendu inhabitable du fait d'événements externes ou l'impératif du relogement dans le cadre d'opérations de réhabilitation ou de restructuration.

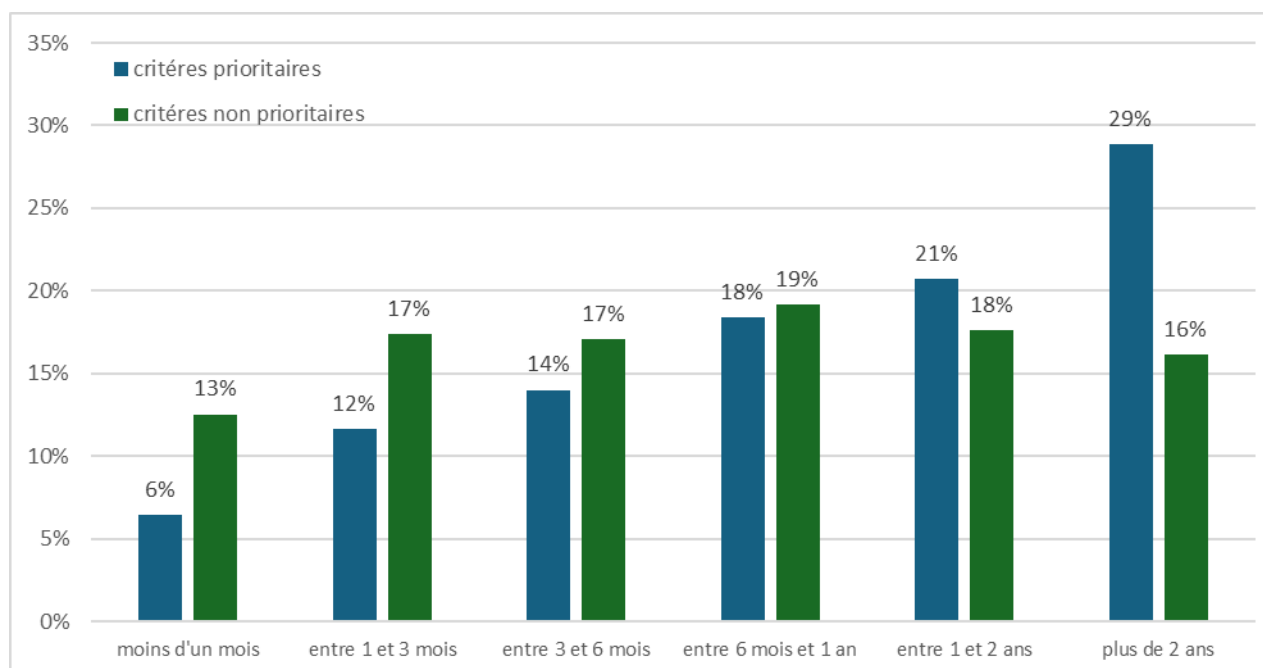
La chambre a donc cherché à mesurer la façon dont la CALEOL avait appliqué ces critères, entre 2019 et 2024. Elle a retenu le délai, exprimé en jours, séparant la date de la demande initiale de logement social de celle de la signature du contrat de bail.

Ainsi, ont été prises en compte la totalité des demandes au nombre de 343.

De la même façon, la chambre a sélectionné une deuxième série de demandes ne répondant pas aux motifs de priorisation mentionnés dans la charte d'attribution de 2012. Figurent ainsi au premier rang : un loyer trop cher, un mariage/concubinage, une séparation ou un divorce, un trouble de voisinage, une vente de logement et les motifs « autres », soit un total 1 453 dossiers.

Les demandes prioritaires ne sont satisfaites que dans 6 % des cas dans un délai inférieur à un mois, contre plus du double pour celles qui sont présentées avec des motifs non prioritaires. À contrario, les demandes prioritaires sont dans 29 % des cas satisfaites plus de deux ans après leur dépôt, contre 16 % pour celles non prioritaires. Cette analyse ne prend pas en compte les propositions de logement social refusées par le demandeur. Il est à relever aussi, que les motifs invoqués par le demandeur ne font pas l'objet d'une vérification par les services de Patrimoine SA.

Graphique n° 17 : Comparaison des délais d’obtention d’un logement social en fonction du caractère prioritaire ou pas de la demande au regard de la charte d’attribution de 2012



Source : CRC Occitanie d’après le fichier des attributions tenus par Patrimoine SA (à partir de la différence entre la date de la demande et la date de signature du contrat examiné chaque année pour la totalité de la période 2019-2024, puis moyenné pour la période 2019-2024 et pour l’ensemble des attributions réalisées sur la GAT et à partir de l’indication du motif 1 de la demande).

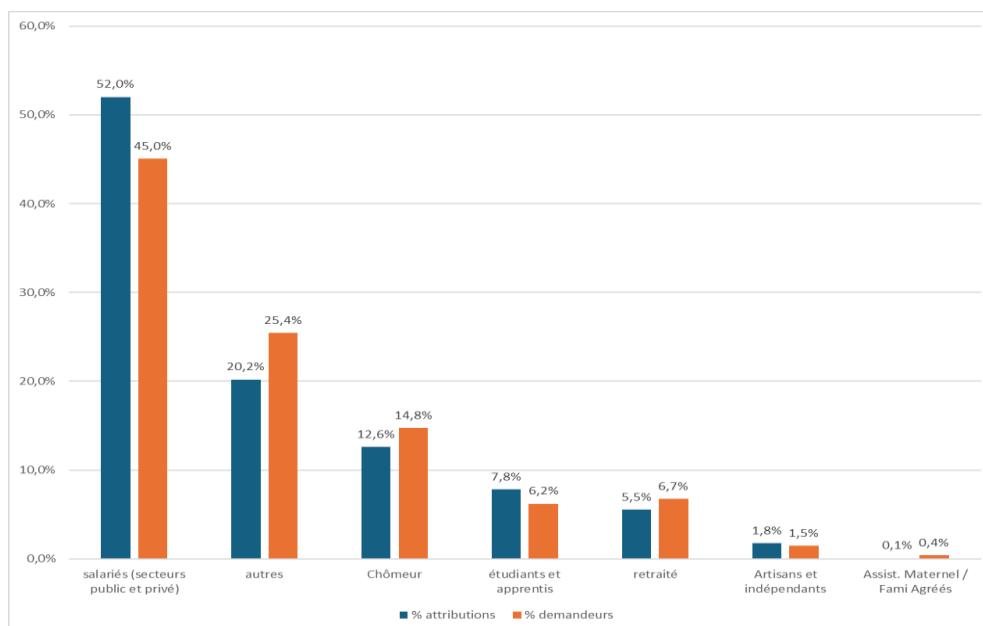
2.2.3.5 L’attribution de logement social par la CALEOL donne un avantage aux demandeurs qui ont un lien avec l’emploi

L’analyse des attributions prononcées par la CALEOL entre 2019 et 2024 au regard des catégories socio-professionnelles et des revenus des locataires apparaît globalement cohérente avec la structure de la demande de logements sociaux sur la Grande agglomération toulousaine en 2023 et en 2024⁴⁰.

Cependant, pour le demandeur, le fait de disposer d’un contrat de travail constitue un facteur de chance supplémentaire d’obtenir un logement social. En effet, la société considère que le lien à l’emploi constitue un élément essentiel dans la politique de peuplement et d’équilibre de ses ensembles immobiliers. Ainsi un demandeur en situation d’activité a 1,2 fois plus de chance d’obtenir un logement social. À l’inverse, les retraités et demandeurs d’emplois apparaissent très légèrement sous-représentés parmi les attributaires.

⁴⁰ Les années 2019 à 2022 n’ont pu être prises en compte dans la mesure où les catégories socio-professionnelles ont fait l’objet d’une évolution du mode de décompte entre 2022 et 2023.

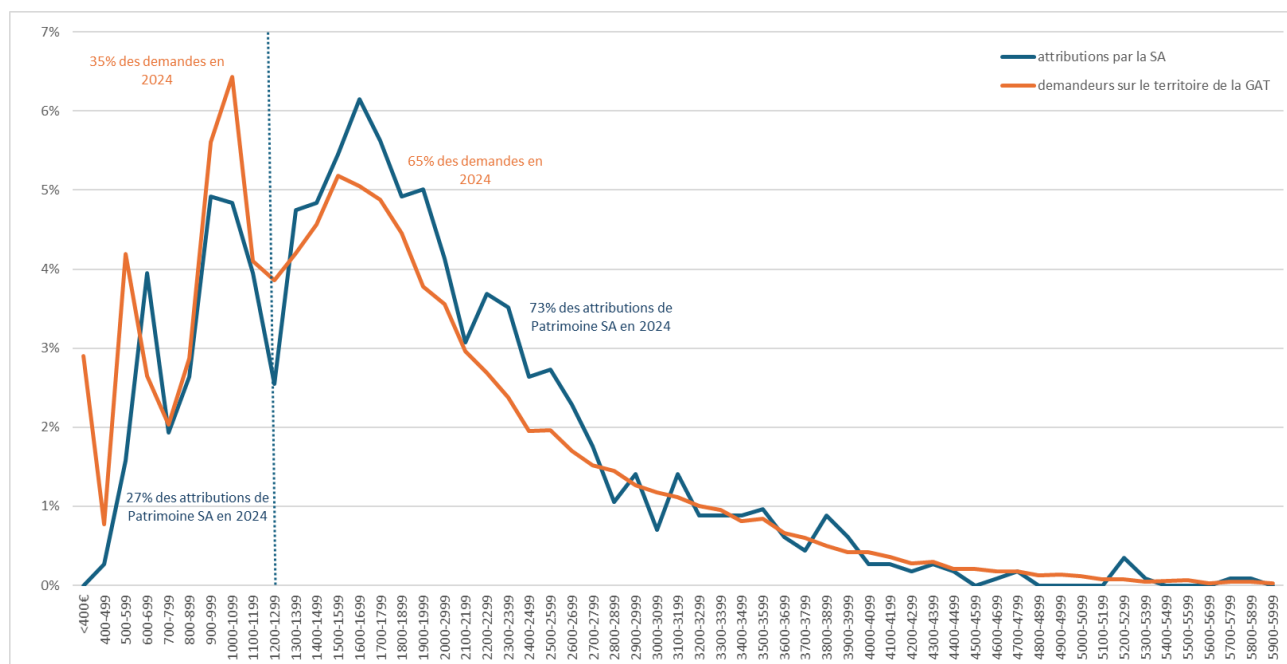
Graphique n° 18 : Comparaison de la structure de la demande et des attributions de logements sociaux de la société Patrimoine SA Languedocienne



Source : CRC Occitanie d'après le fichier des attributions tenus par Patrimoine SA (à partir des valeurs de l'indicateur CSP pour la totalité de la période 2019-2024, puis moyenné pour la période 2019-2024 et pour l'ensemble des demandes formulées sur le territoire de la GAT (fichiers Atlas 31-SPTA « activité demandeur »).

En conséquence, la structure des revenus des ménages qui se voient attribuer un logement social par la CALEOL de la société Patrimoine SA s'avère plus favorable sur certaines tranches que celle des demandeurs recensés sur le territoire de la GAT.

Graphique n° 19 : Comparaison de la structure de la demande et des attributions de logements sociaux de la société Patrimoine SA Languedocienne en fonction des revenus

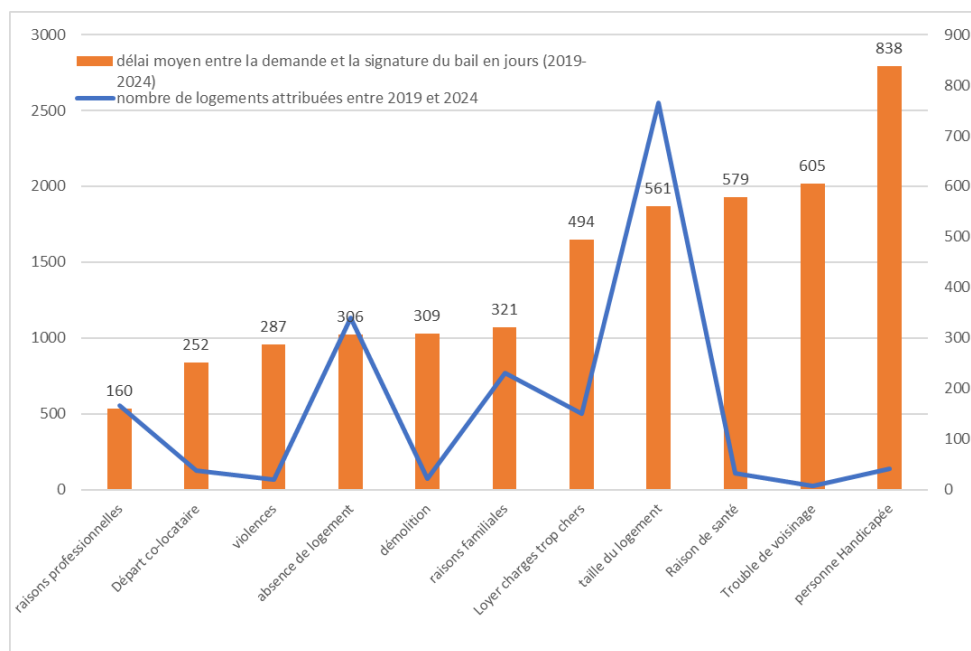


Source : CRC Occitanie d'après le fichier des attributions tenu par Patrimoine SA (à partir des valeurs de l'indicateur « revenus mensuels » pour 2024 et pour l'ensemble des demandes formulées sur le territoire de la GAT (fichiers Atlas 31-SPTA « revenus mensuels du foyer »).

Précaution méthodologique : Ces éléments doivent être interprétés avec prudence du fait du manque de fiabilité des revenus déclarés au stade de la demande de logement social (Cf. supra). Patrimoine SA constate qu'au stade de l'instruction de la demande opéré par ses services, les revenus déclarés dans le SNE sont très souvent inférieurs aux revenus réels du ménage. Cette situation pourrait expliquer une partie des écarts constatés ci-dessus. Cette analyse reste cependant à objectiver par Patrimoine SA.

De même, parmi les motifs de demandes associés aux délais d'obtention les plus réduits figurent les motifs liés aux mutations professionnelles (soit en moyenne 111 jours entre la demande et la signature du bail), aux rapprochements avec le lieu de travail (130 jours) ou encore au changement de lieu de travail (207 jours), soit au total 160 jours, tous motifs professionnels confondus. Les motifs associés à des situations prioritaires présentent une plus grande variabilité en termes de délai d'obtention allant de 242 jours pour les demandeurs sans domicile à 838 jours pour les personnes handicapées. Patrimoine SA explique le délai important pour ce qui concerne les personnes handicapées par le caractère souvent très spécifique et adapté du logement dont nécessite le demandeur, peu présent dans l'offre du bailleur.

Graphique n° 20 : Délais moyens d'obtention d'un logement social en fonction des motifs de la demande (rang 1) pour Patrimoine SA entre 2019 et 2024 sur le territoire de la GAT



Source : CRC Occitanie d'après le fichier des attributions tenus par Patrimoine SA (à partir des valeurs de l'indicateur « motifs 1 de la demande » pour la période 2019-2024 et du nombre de logements attribués sur cette même période. Cette analyse porte sur 6054 attributions sur les 6325 dont la donnée est présente.

CONCLUSION

La demande de logement social est forte et en croissance sur le territoire de la Grande agglomération toulousaine. Cette situation rend d'autant plus nécessaire l'exigence de transparence prévue par les textes et la nécessité de prendre en compte les priorités prévues par la loi en matière d'accès au logement social.

Or, la chambre constate la difficulté de la société à prendre en compte de façon plus nette la notion de publics prioritaires, publics qui, au final, ne bénéficient pas de délais d'obtention plus courts. Par ailleurs, la société n'est pas en mesure de garantir à la commission d'attribution, l'exercice de la plénitude de ses prérogatives, avec la présentation en moyenne de 1,65 dossiers de demandeurs pour un logement à pourvoir. Patrimoine SA doit être en capacité de garantir l'égalité d'accès au logement social pour tous, ce qui passe notamment par la présentation de trois dossiers de demandeurs pour un logement disponible.

Dans ce contexte, la société Patrimoine SA doit veiller à se conformer aux dispositions réglementaires et se mettre en situation de respecter ses engagements contractuels dans le cadre de ses propres orientations en matière d'attributions de logements sociaux.

Annexe n° 1. : Glossaire du logement social

ACD : accord collectif départemental, dispositif qui engage les bailleurs à réserver un nombre de logements sociaux aux personnes en difficulté sociale et/ou économique

Action Logement : organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction, acteur majeur du logement social et intermédiaire en France

ANCOLS : agence nationale de contrôle du logement social, établissement public chargé de contrôler, d'évaluer et d'étudier les organismes de logement social

ANRU : agence nationale pour la rénovation urbaine, établissement public qui finance et accompagne la transformation de quartiers de la politique de la ville dans toute la France

Attribution : décision prise par la CALEOL d'accorder un logement à un demandeur dont les ressources et la situation répondent à des critères légaux

Bailleur social : organisme public ou privé chargé de la construction, de l'attribution et de la gestion des logements sociaux

BRS : bail réel solidaire, dispositif d'accession sociale à la propriété permettant à des ménages modestes de devenir propriétaires de leur logement à un prix inférieur à celui du marché, en dissociant la propriété du bâti de celle du foncier

CALEOL : commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, instance interne au bailleur social qui décide de l'attribution des logements sociaux et réexamine régulièrement les conditions d'occupation des locataires

CCH : code de la construction et de l'habitat, regroupant les dispositions législatives et réglementaires relatives à la construction, à la promotion immobilière, au logement social et plus largement à l'immobilier

CIL : conférence intercommunale du logement, instance partenariale réunissant les représentants de l'État, des intercommunalités, des communes, des bailleurs, des réservataires, des associations et des usagers pour définir la politique d'attribution des logements sociaux à l'échelle d'un territoire

Contingent réservataire : nombre de logements attribués aux réservataires, ces derniers pouvant proposer des candidats pour ces logements

Cotation : système qui attribue des points à chaque demande de logement social selon des critères objectifs préalablement définis

DALO : droit au logement opposable, dispositif permettant à toute personne mal logée de faire valoir son droit à un logement décent, avec possibilité de recours devant l'État en cas de non-attribution

Demande : démarche par laquelle une personne dépose un dossier en ligne ou au guichet en vue d'obtenir un logement social

Droit de réservation : droit accordé à certaines personnes morales de proposer des candidats pour une attribution d'un logement social, en contrepartie de leur participation au financement des opérations ou aux garanties d'emprunts accordées

EPCI : établissement public de coopération intercommunale, structure administrative qui regroupe plusieurs communes leur permettant d'exercer des compétences en commun

Foncier : terrains et sols construits ou non

Gestion en flux : mode d'attribution des logements libérés aux réservataires sans affectation individualisée desdits logements, le respect du contingent réservé se faisant globalement en fonction de la part allouée à chaque réservataire

Gestion en stock : mode d'attribution des logements libérés aux réservataires avec affectation individualisée desdits logements

HLM : habitation à loyer modéré, immeuble construit avec l'aide de l'État et d'autres entités publiques, à destination des ménages de conditions modestes

Imhoweb : logiciel de gestion des demandes et attributions de logements sociaux qui permet aux acteurs du logement social de partager, d'instruire et de suivre les dossiers sur une plateforme commune

Instruction : étape au cours de laquelle le bailleur vérifie que la demande est complète et conforme

Labélisation : procédure qui consiste à reconnaître sur la base de critères légaux qu'une personne doit être logée en priorité au regard de sa situation

Livret A : compte épargne réglementé, dont la collecte sert notamment à financer le logement social via la Caisse des Dépôts et Consignations

LLI : logement locatif intermédiaire, dont le loyer est inférieur à celui du marché privé mais supérieur à celui du logement social

LLS : logement locatif social, construit avec des financements publics, attribué sous conditions de ressources, avec un loyer plafonné

Mixité sociale : principe visant à favoriser la diversité des profils socio-économiques des habitants au sein d'un même quartier ou d'une même résidence

MOD : maîtrise d'ouvrage directe, dispositif par lequel le bailleur social conçoit, pilote et réalise lui-même une opération de construction de logements sociaux, jusqu'à leur livraison

NPNRU : nouveau programme national de renouvellement urbain, programme porté par l'ANRU, qui vise à transformer et améliorer durablement les quartiers en rénovant les logements, les équipements pour favoriser la mixité sociale

OPH : office public de l'habitat, organisme public qui construit, rénove et gère des logements sociaux

Parc social : ensemble des logements sociaux détenus et gérés par les bailleurs sociaux sur un territoire donné

PDALHPD : plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, dispositif qui vise à faciliter l'accès à un logement décent pour les ménages en difficulté sociale et/ou économique

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration, financement destiné à la construction ou à la réhabilitation de logements pour les personnes en situation de grande précarité

PLH : programme local de l'habitat, document stratégique qui fixe les objectifs et les orientations de la politique locale de l'habitat

PLI : prêt logement intermédiaire, financement destiné à la construction ou l'acquisition de logements à loyer intermédiaire, dont les loyers sont supérieurs à ceux du logement social classique (PLUS, PLAI) mais inférieurs à ceux du marché privé

PLS : prêt locatif social, financement pour la construction de logements sociaux destinés à des ménages aux ressources plus élevées que ceux du PLUS

PLU : plan local d'urbanisme, document qui fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols du territoire

PLUS : prêt locatif à usage social, financement pour la construction de logements sociaux destinés à la majorité des ménages éligibles au logement social

PPGDID : plan partenarial de gestion de la demande et de l'information des demandeurs, dispositif qui définit les orientations et les modalités d'une gestion partagée des demandes de logement social

PSLA : prêt social location-accession, dispositif permettant à des ménages de conditions modestes d'accéder progressivement à la propriété d'un logement, en débutant par une phase locative

PSP : plan stratégique de patrimoine, document obligatoire pour les bailleurs sociaux définissant la stratégie de gestion, de valorisation et de développement du parc immobilier social

Publics prioritaires : personnes qui en raison de leur situation sont reconnues comme devant être logées en priorité selon la loi

QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville, secteur géographique défini par l'État, où sont déployés des moyens spécifiques en vue de réduire les inégalités sociales et économiques

Quartile : groupe qui divise les demandeurs en quatre parts numériquement égales selon leurs ressources

Réservataire : personne morale disposant d'un droit de réservation sur des logements sociaux en contrepartie de financements ou de garanties apportés lors de la construction

RLS : réduction du loyer de solidarité, dispositif mis en œuvre en 2018 appliqué aux locataires de logements sociaux en vue de diminuer le montant des loyers mensuels et financé par les bailleurs sociaux

RPLS : répertoire du parc locatif social, base de données nationale recensant l'ensemble des logements sociaux en France, utilisée pour le suivi et la gestion du parc social

SCOT : schéma de cohérence territoriale, document de planification stratégique à long terme qui fixe les grandes orientations d'aménagement, de développement et d'organisation d'un territoire

SIAD : service d'information et d'accueil du demandeur, dispositif qui vise à informer, orienter et accompagner les personnes faisant une demande de logement social

SNE : système national d'enregistrement, plateforme nationale de référence qui permet d'enregistrer, de gérer et de suivre les demandes de logement social

SPTA : système particulier de traitement automatisé, dispositif informatique local qui enregistre, gère et partage les demandes de logement social à l'échelle d'un département

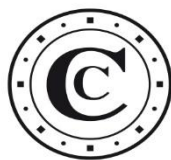
SRU (loi) : loi solidarité et renouvellement urbain adoptée en 2000, encourage une plus grande solidarité en imposant une meilleure répartition des logements sociaux entre les communes

Taux de mutation : part des locataires qui changent de logement dans le parc social, pour mieux tenir compte des changements de situation (naissances...)

Taux de rotation : part des logements ayant connu un changement d'occupant principal au cours d'une année, rapportée à l'ensemble du parc de logements sociaux

USH : union sociale de l'habitat, organisation représentative du secteur du logement social

VEFA HLM : vente en l'état futur d'achèvement, dispositif par lequel un bailleur social achète à un promoteur des logements non construits ou en cours de construction, afin de les intégrer à son parc locatif social à la livraison.



Chambre régionale des comptes Occitanie
500, avenue des États du Languedoc
CS 70755
34064 MONTPELLIER CEDEX 2
occitanie-greffe@crtc.ccomptes.fr