

## 2<sup>ème</sup> génération des CUS

Les nouvelles dispositions législatives du projet de loi Égalité Citoyenneté et les directives ministérielles sont attendues par les services de l'État pour négocier dans le cadre des nouvelles CUS des objectifs compatibles avec les obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Le projet de texte prévoit que les engagements des conventions d'utilité sociale en vigueur soient prorogés jusqu'au 31 décembre 2017, afin que les dispositions nouvelles qui seront adoptées puissent être prises en compte dans le cadre de la contractualisation des conventions d'utilité sociale de seconde génération. Cette décision ministérielle de proroger d'une année les Conventions d'utilité sociale actuelles va permettre d'engager dès 2016 un dialogue avec les différents organismes et à chaque fois que possible d'actualiser les objectifs des CUS.

## Les organismes signataires d'une CUS en Provence-Alpes-Côte d'Azur

### Bouches-du-Rhône (13)

ESH DOMICIL  
ESH ERILIA  
ESH Famille et Provence  
ESH La Régionale de l'Habitat  
ESH LOGIREM  
ESH Logis Méditerranée  
ESH Nouveau Logis Provençal  
ESH Phocéenne d'Habitation  
ESH SFHE  
ESH SNHM  
ESH Sud Habitat  
OPH 13 Habitat  
OPH Habitat Marseille Provence  
OPH Pays d'Aix Habitat  
SEM SEMPA  
SEM Mallemort  
SEM SEMISAP  
SEM SEMITAR  
SEM Marseille Habitat

SEM Ouest Provence Habitat  
SEM SEMIVIM  
SEM SOGIMA

### Alpes de Haute-Provence (04)

ESH Habitations de Haute Provence

### Alpes-Maritimes (06)

ESH Immobilière Méditerranée  
ESH Logis Familial  
ESH Nouveau Logis Azur  
OPH Côte d'Azur Habitat  
OPH Cannes et Rive Droite du Var  
SEM Habitat 06  
SEM SACEMA  
SEM St Jean Cap Ferrat  
SEM SEMIVAL  
SEM SOCACONAM  
SEM de Vence

### Var (83)

ESH PROLETAZUR  
ESH Logis Familial Varois  
OPH Terre du Sud Habitat  
OPH Toulon Habitat Méditerranée  
OPH Var Habitat  
SEM SAGEM  
SEM Draguignan  
SEM La Londe Les Maures

### Vaucluse (84)

OPH Grand Avignon  
OPH Mistral Habitat  
ESH Grand Delta Habitat  
SEM SEMIB+  
SEM Sorgues

# Deuxième évaluation bisannuelle des Conventions d'Utilité Sociale en Provence-Alpes-Côte d'Azur

## 2013/2014

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) signée entre l'État et chaque organisme HLM propriétaire d'un patrimoine de logements locatifs sociaux (LLS) est un document contractuel rendu obligatoire par la loi « de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ». La CUS confirme la mission d'opérateur du service d'intérêt général du logement social confiée aux organismes. Elle prévoit des engagements à l'horizon de six ans, qui portent sur le développement de l'offre, la réhabilitation du parc ou encore la vente de logements sociaux à leurs occupants.

La mobilisation des bailleurs, des collectivités locales et des services de l'État s'est conclue par la signature de 47 CUS en PACA au 30 juin 2011 par le préfet de région après avis des préfets de département.

L'évaluation des CUS constitue un rendez-vous privilégié pour poursuivre le dialogue engagé entre l'Etat et les organismes lors de leur signature. Il s'agit d'un suivi « évaluatif » des conventions, qui, d'une part, vise à mesurer la performance opérationnelle des organismes, d'autre part doit permettre de déceler les difficultés rencontrées et définir en commun les corrections à mener.

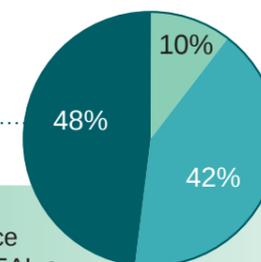
La première évaluation bisannuelle concernait les années 2011 et 2012. Cette deuxième évaluation bisannuelle lancée en avril 2015 a été pilotée par la DREAL et menée par les DDT(M), avec l'appui des DDSCS sur le volet politique sociale et court sur les années 2013/2014.

ÉLABORATION	ÉVALUATION				
2010 Lancement	2011 Signature de 47 CUS par le préfet de région	2012 Bilan d'étape	2013 Actualisation	2014 Bilan d'étape	2016 Bilan

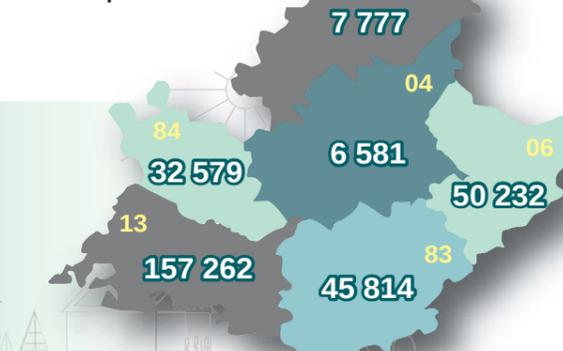
## ÉTAT DES LIEUX 2014

### Répartition du parc par statut d'organisme

ESH OPH SEM



### Répartition du parc par département



Suite au retour d'expérience de la 1<sup>ère</sup> évaluation la DREAL a décidé de simplifier la méthodologie. Dans le cadre de cette simplification, la DREAL PACA a adressé une trame d'évaluation aux bailleurs dès le lancement de l'exercice, précisant les thématiques relevant d'une analyse qualitative en complément des données quantitatives à fournir et recentrant l'évaluation sur 8 indicateurs (au lieu de 26 lors de la 1<sup>ère</sup> évaluation bisannuelle) permettant de caractériser la stratégie des organismes. Les tableaux des indicateurs ainsi transmis ont été pré-renseignés à l'aide des bases de données disponibles à la DREAL (SISAL, RPLS, COMDALO).

**300 245 logements en PACA au 31 décembre 2014**  
(source RPLS)

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement PACA  
Service Énergie Logement - Unité Production Logement Foncier  
adresse site internet  
uplf.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr  
Adresse postale :  
16, rue Zattara - CS 70248 - 13331 Marseille cedex 3  
Tél. accueil : 04 91 28 40 40

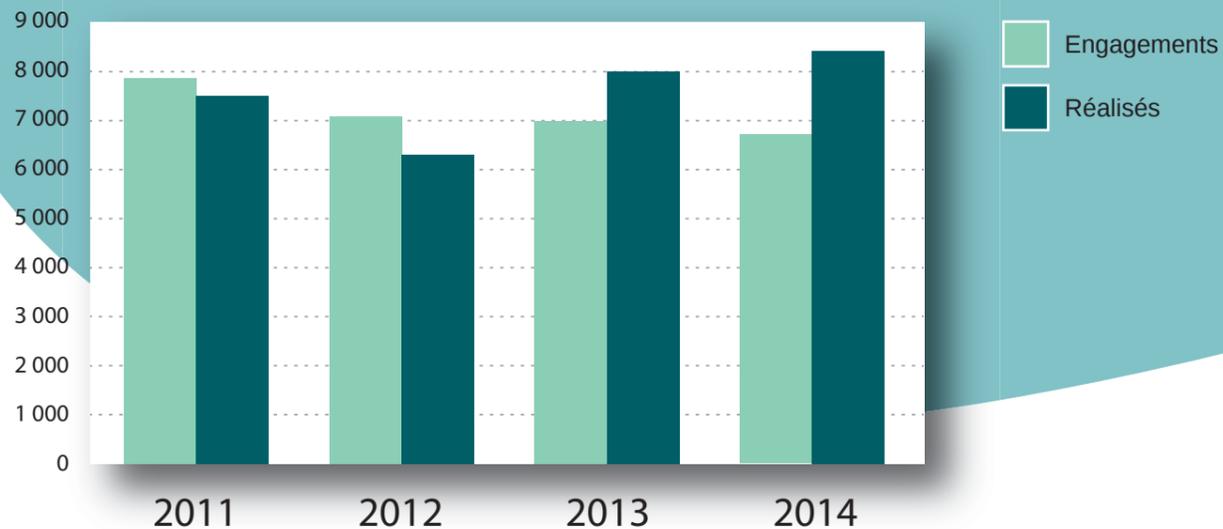
Production : DREAL/SEL/UPLF - Réalisation : DREAL/Direction/UC

## LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN PACA SUR 2013-2014

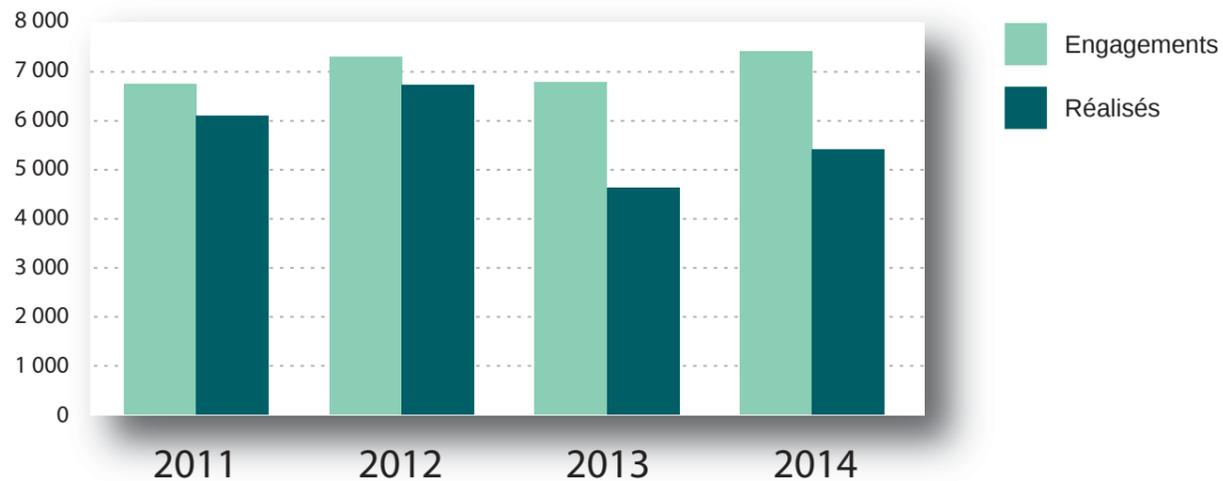
En 2013, une actualisation pour la durée de vie restante de la convention a été réalisée. Les domaines visés ont été la production et la rénovation énergétique des logements sociaux. Les CUS initiales prévoyaient la production de 36 000 logements locatifs sociaux sur six ans en PACA, soit 6 000 par an. Dans le cadre de la première évaluation bisannuelle, cet objectif a été renégocié entre l'Etat et certains bailleurs pour se rapprocher des obligations SRU des communes. Après actualisation, l'objectif bisannuel est d'environ 14 000 LLS soit 40 000 logements sur 6 ans. Deux indicateurs ont été retenus pour l'évaluation 2013-2014 :

- A1 pour les logements locatifs sociaux financés (ou agréés)
- A2 pour les logements locatifs sociaux livrés.

### Logements locatifs sociaux agréés (A1) par année



### Logements locatifs sociaux mis en service (A2) par année

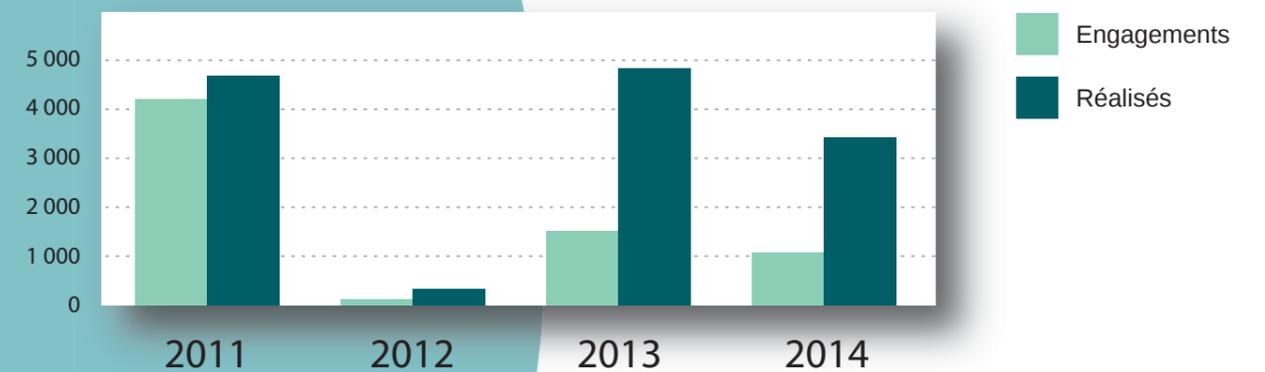


Lors de la 1<sup>ère</sup> évaluation, le nombre de logements financés était inférieur aux objectifs de la CUS. Cette tendance s'est inversée sur la période 2013-2014. Cependant, les effets ne sont pas encore perceptibles pour les livraisons. Le taux d'atteinte provisoire (total réalisé 2011-2014 / total objectifs 2011-2016) est de 72% pour les logements agréés (A1) et de 54% pour les logements livrés (A2). Cela s'explique par le décalage existant entre la phase de financement et la phase de livraison.

Les ESH sont propriétaires de la moitié du parc de logements locatifs sociaux et représentent les trois quarts des logements financés et livrés sur la période 2011-2014. Cette tendance s'est accentuée sur la 2<sup>ème</sup> période d'évaluation. L'ancienneté du parc des OPH pénalisent vraisemblablement leur politique de développement en raison d'une concentration de leur effort sur l'entretien courant de leur parc et d'une capacité d'emprunt restreinte.

## L'AMÉLIORATION THERMIQUE DES LOGEMENTS EXISTANTS

### Rénovation thermique de logements (C4) par année



Un indicateur relatif à la rénovation

C4 : logements rénovés au sens du 1<sup>er</sup> alinéa du II de l'article 5 de la loi n°2009-967 du 3 août de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, en ZUS et hors ZUS.

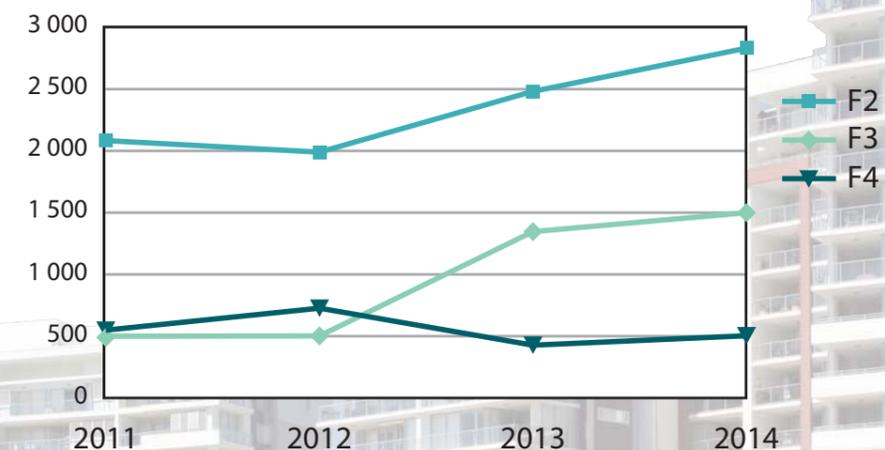
En 2011, 20 000 logements ont été diagnostiqués en classes E/F/G. Cela représente environ 10% des logements ayant fait l'objet d'un DPE (à cette date seuls les 2/3 du parc public avaient été diagnostiqués). En comparaison ce taux est de 31 % sur l'ensemble du parc de logements en PACA (étude CERC PACA de décembre 2015). Le parc social représente donc une meilleure performance énergétique que le parc privé. L'objectif fixé dans les CUS en 2011 était la rénovation de 11 000 logements.

Lors de la 1<sup>ère</sup> évaluation, environ 5 000 LLS avaient été rénovés et environ 96% du parc diagnostiqué. Durant ces deux dernières années, environ 8 000 logements supplémentaires ont été rénovés. En chiffres cumulés, on totalise 13 000 logements rénovés aux 2/3 de la durée des CUS, soit un dépassement de l'objectif initial de 124%. La tendance s'est donc accélérée.

## LA POLITIQUE SOCIALE

Trois indicateurs liés à la politique sociale sont présentés ici :

- F2 : nombre d'attributions relevant du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD),
- F3 : nombre d'attributions relevant du droit au logement opposable (DALO),
- F4 : nombre d'attributions concernant les sortants d'hébergement.



Sur les éléments relevés, on constate que les attributions pour le public relevant des PDALPD et pour les ménages DALO ont connu une forte hausse (triplement des attributions DALO notamment) alors que les attributions pour les ménages sortant d'hébergement sont restées stables entre 2011 et 2014. Les 6 organismes rencontrés par la DREAL expliquent ces bons résultats par la mise en place de procédures spécifiques de suivi de ces attributions ou de partenariat avec des associations locales d'insertion ou de délégation de la gestion du contingent préfectoral en stock.