

# Evaluation des conventions d'utilité sociale de première génération

**PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR**  
Synthèse régionale





# SOMMAIRE

---

<b>Introduction.....</b>	<b>4</b>
--------------------------	----------

<b>I – Contexte.....</b>	<b>5</b>
--------------------------	----------

- Les références législatives et réglementaires
- Les organismes concernés en PACA

<b>II – Méthodologie et déroulement des évaluations.....</b>	<b>8</b>
--	----------

- Retour sur les deux premiers bilans d'étape
- Une démarche régionale pour définir un cadre partagé
- Une instruction décentralisée mais uniforme des évaluations
- Des améliorations à envisager pour les prochaines évaluations

<b>III – Résultats des évaluations.....</b>	<b>12</b>
---	-----------

- La politique de production
- La politique de rénovation
- La politique sociale
- Focus sur l'année 2017

<b>Conclusion.....</b>	<b>24</b>
------------------------	-----------

# INTRODUCTION

En 2011, la mobilisation des organismes de logements sociaux, des collectivités locales et des services de l'État a permis la signature de 47<sup>1</sup> conventions d'utilité sociale par le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Six CUS dites « accession », portant uniquement sur l'activité d'accession sociale à la propriété de certains organismes (essentiellement des coopératives HLM) et une CUS dite « logements foyers » ont également été signées.

Ces conventions d'utilité sociale, conclues initialement pour une période de 6 ans (2011 à 2016), ont été prolongées en 2017 par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017. Lors de leur élaboration, le caractère obligatoire de ce nouveau contrat entre l'État et les organismes de logements sociaux a parfois été source d'interrogations. Cependant, au-delà de l'obligation législative cette démarche a permis un moment privilégié de dialogue entre les organismes de logements sociaux, les services de l'État et les collectivités.

Les CUS ont été innovantes dans la mesure où les organismes de logements sociaux se sont engagés sur des objectifs chiffrés. Les textes prévoyant l'application de pénalités en cas de non atteinte des objectifs, les organismes sont néanmoins restés prudents dans leurs propositions. Une actualisation de certains objectifs a tout de même été réalisée à l'issue de la première évaluation biennale pour prendre en compte l'augmentation de la part de logements sociaux obligatoire dans les collectivités, issue de la loi du 18 janvier 2013.

Pour répondre aux enjeux du logement social, trois volets ont été identifiés dans les CUS : la politique patrimoniale des organismes, la politique sociale et la qualité du service rendu aux locataires. En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, ces domaines d'actions ont trouvé un écho particulier étant donné les enjeux forts liés à :

- la production de logements sociaux ; deuxième région la plus tendue de France, PACA fait face à un retard croissant alors que les objectifs SRU imposent aujourd'hui la réalisation de plus de 190 000 logements locatifs sociaux avant 2025. Dans ce cadre, une charte régionale d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier a été signée en 2014 par le préfet de région, l'ARHlm PACA & Corse et les principaux acteurs de la construction. Si les objectifs des CUS (logements agréés et logements livrés), fixés en 2011 et actualisés en 2013, ont été dépassés, il est nécessaire d'amplifier encore la dynamique engagée ces dernières années.

- la rénovation énergétique ; bien que la performance énergétique du parc social soit meilleure que celle du parc privé (étude CERC), l'enjeu reste fort pour les organismes de logements sociaux qui héritent des logements construits dans les années 70, lorsque la sobriété énergétique n'était que rarement prise en compte. Suite au Grenelle de l'environnement, le gouvernement a fixé un objectif de 100 000 logements sociaux à rénover par an. Dans leur CUS, les organismes ont eu le choix de s'engager sur un nombre de logements à rénover ou d'établir un pourcentage de rénovation dans les classes énergétiques les plus mauvaises (classe E, F et G). Cela supposait néanmoins d'établir un état des lieux précis du parc alors qu'une grande part de logements n'avaient pas fait l'objet de DPE en 2011.

- l'accès au logement des publics les plus démunis ; la région PACA, et plus particulièrement les trois départements littoraux, concentre 14 % de l'ensemble des ménages reconnus au titre du DALO et restant à reloger en France. Pendant la CUS, les attributions pour le public relevant des PDALHPD et pour les ménages DALO ont connu une forte hausse (triplément des attributions DALO) alors que les attributions pour les ménages sortant d'hébergement sont restées stables. Par ailleurs, certains organismes ont mis en place des procédures spécifiques de suivi de ces attributions ainsi que des partenariats avec des associations locales d'insertion ou de délégation de la gestion du contingent préfectoral.

La rédaction des CUS a ainsi marqué l'engagement des organismes dans la réponse qu'ils apportaient à ces enjeux locaux. Les conventions ont fait l'objet de deux bilans d'étape intervenus en 2013 et 2015. La présente synthèse vient clore la procédure d'évaluation de cette première génération de CUS.

---

<sup>1</sup> Deux organismes (OPH 05 et SACOGIVA) avaient entamé des négociations avec les services de l'État mais celles-ci n'ont pas abouti à la signature d'une CUS.

# CONTEXTE

## Les références législatives et réglementaires

Les conventions d'utilité sociale (CUS) ont été rendues obligatoires pour tous les organismes d'habitations à loyer modéré par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE).

Elles concernent :

- les offices publics de l'habitat (OPH) ;
- les entreprises sociales de l'habitat (ESH : sociétés anonymes et fondations d'habitation à loyer modéré (HLM)) ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif HLM (COOP) ;
- les sociétés d'économie mixte (SEM), pour les logements conventionnés à l'APL.

*(Le mot « organisme », utilisé dans cette feuille de route, désignera l'ensemble de ces structures).*

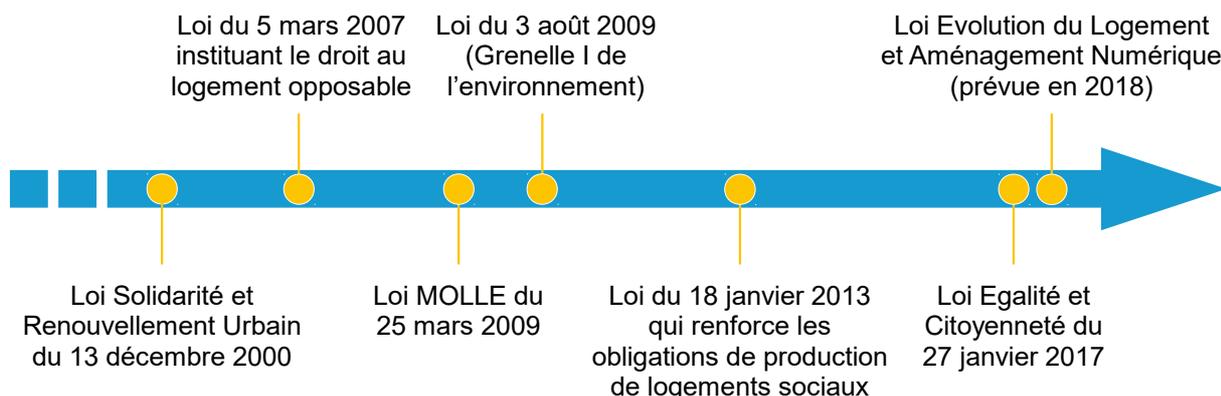
Les CUS sont signées, « au nom de l'État, par le préfet de la région dans laquelle se situe le siège social de l'organisme d'habitations à loyer modéré concerné, sur proposition du préfet du département dans le quel est situé le siège social de l'organisme, après avis, le cas échéant, du ou des autres préfets des autres départements concernés ».

Établies sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), ces conventions définissent pour chaque organisme, et pour une période de 6 ans, des engagements, en matière de politique patrimoniale, de développement de l'offre, de politique sociale et de qualité du service rendu aux locataires. En outre, elles permettent de qualifier l'action des organismes de logements sociaux de « service d'intérêt économique général », au sens du droit communautaire.

En 2011, la mobilisation des organismes de logements sociaux, des collectivités locales et des services de l'État s'est conclue par la signature de 47 CUS par le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. L'article R445-2-8 du code de la construction et de l'habitation prévoyait pour ces conventions une évaluation bisannuelle.

Les engagements des CUS, qui portaient sur la période 2011-2016 ont été prorogés jusqu'au 31 décembre 2017 par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (les engagements valables pour 2017 sont ceux inscrits initialement pour 2016). Cette loi prévoyait également le renouvellement de ces conventions au 1<sup>er</sup> janvier 2018. La loi « évolution du logement et aménagement numérique » (ELAN) devrait modifier cette disposition en prévoyant la conclusion de nouvelles conventions en 2019.

Les principaux temps législatifs en lien avec les engagements des conventions d'utilité sociale sont représentés ci-après.



## Les organismes concernés en PACA

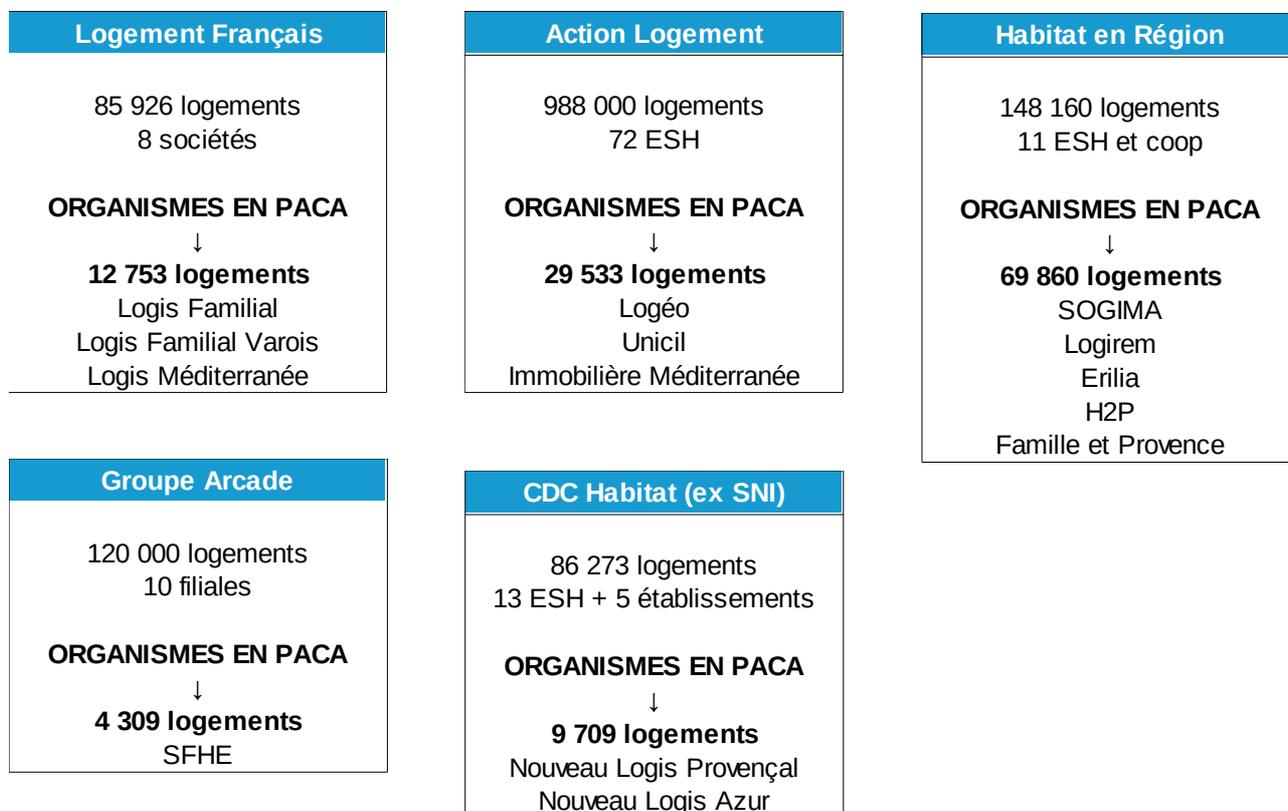
### • Quelques chiffres clés

En 2017, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur comptait environ 300 000 logements locatifs sociaux. Le tissu des organismes de logements sociaux en PACA est le suivant :

- 11 offices publics de l'habitat (OPH), ayant tous leur siège social en PACA, détiennent près de 41 % du parc de logements locatifs sociaux ;
- 22 entreprises sociales de l'habitat (ESH), dont 15 ayant leur siège social en PACA, détiennent près de 45 % du parc de logements locatifs sociaux ;
- 20 sociétés d'économie mixte (SEM), dont 19 ayant leur siège social en PACA, détiennent près de 8 % du parc de logements locatifs sociaux ;
- 4 coopératives HLM (COOP), ayant toutes leur siège social en PACA, détiennent environ 5 % du parc de logements locatifs sociaux ;
- 12 associations, dont 11 ayant leur siège social en PACA, détiennent moins de 1 % du parc de logements locatifs sociaux.

### • Les groupes

Cinq groupes sont présents en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ils représentent un peu moins de la moitié des logements sociaux en PACA. Exceptée l'ESH Prolétazur, l'ensemble des entreprises sociales de l'habitat ayant leur siège social en PACA appartiennent à l'un de ces groupes.



A noter que d'autres groupes sont présents en région PACA mais aucun des organismes n'y détient son siège social (Villogia, ICF ou encore FDI).

● **Les organismes dont la CUS est évaluée**

Suite aux événements intervenus sur la durée de la CUS (fusions, absorptions, rachat et vente de patrimoine), 42 organismes sont concernés par l'évaluation de leur CUS.

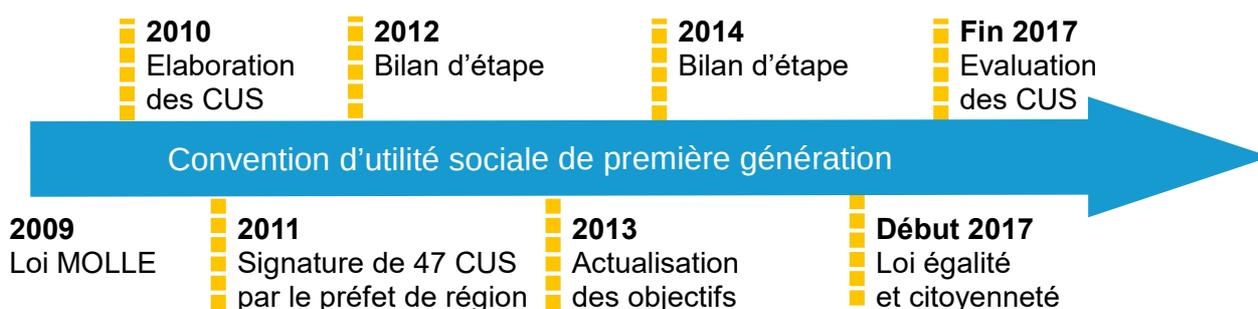
DPT (siège de l'organisme)	Organismes ayant signé une CUS en 2011		Organismes dont la CUS est évaluée (en prenant en compte les fusions et changements de noms)	
04	ESH Habitations de Haute Provence		ESH Habitations de Haute Provence	
06	ESH Logis Familial		ESH Logis Familial	
	ESH Nouveau Logis Azur		ESH Nouveau Logis Azur	
	OPH Côte d'Azur Habitat		OPH Côte d'Azur Habitat	
	OPH Cannes et Rive Droite du Var		OPH Cannes Pays de Lérins	
	SEM Habitat 06		SEM Habitat 06	
	SEM SACEMA		SEM SACEMA	
	SEM SEMIVAL	→	<i>en cours de fusion avec la SACEMA</i>	
	SEM St Jean Cap Ferrat		SEM St Jean Cap Ferrat	
	SEM SOCACONAM		SEM SOCACONAM	
SEM de Vence	→	<i>rachetée en partie par Immobilière Méditerranée</i>		
13	ESH DOMICIL	→	ESH UNICIL	
	ESH SNHM	→		
	ESH Phocéenne d'Habitation	→		
	ESH ERILIA			
	ESH Immobilière Méditerranée 3F			
	ESH LOGIREM			
	ESH SFHE			
	ESH Sud Habitat			
	ESH Famille et Provence			
	ESH Logis Méditerranée			
	ESH Nouveau Logis Provençal			
	ESH La Régionale de l'Habitat	→		<i>absorbée par l'ESH Promologis (Toulouse)</i>
	OPH 13 Habitat			
	OPH Habitat Marseille Provence			
	OPH Pays d'Aix Habitat			
	SEM SEMPA	→		
	SEM SEMITAR	→		
	SEM Mallemort			
	SEM SEMISAP			
	SEM Marseille Habitat			
SEM Ouest Provence				
SEM SEMIVIM				
SEM SOGIMA				
83	ESH PROLETAZUR		ESH PROLETAZUR	
	ESH Logis Familial Varois		ESH Logis Familial Varois	
	OPH Terre du Sud Habitat		OPH Terre du Sud Habitat	
	OPH Toulon Habitat Méditerranée		OPH Toulon Habitat Méditerranée	
	OPH Var Habitat		OPH Var Habitat	
	SEM SAGEM		SEM SAGEM	
	SEM Draguignan		SEM Draguignan	
SEM La Londe Les Maures		SEM La Londe Les Maures		
84	ESH Vaucluse Logement	→	COOP Grand Delta Habitat	
	OPH Avignon	→	OPH Grand A vignon Résidences	
	OPH du Vaucluse	→	OPH Mistral Habitat	
	SEM SEMIB	→	SEM SEMIB+	
	SEM Sorgues		SEM Sorgues	

# MÉTHODOLOGIE ET DÉROULEMENT DES ÉVALUATIONS

L'évaluation des conventions d'utilité sociale fait suite à deux premiers bilans biannuels et vient clôturer la première génération de CUS. Elle a été menée conjointement par les services départementaux et régional de l'État, sur la base des éléments fournis par les organismes de logements sociaux et des bases de données relatives à la production (RPLS et SISAL) et aux attributions de logements sociaux (COMDALO).

## Retour sur les deux premiers bilans d'étapes

Avant l'évaluation finale, les CUS de première génération ont fait l'objet de deux bilans d'étapes en 2012 et 2014. Le premier bilan d'étape a été l'occasion d'actualiser les objectifs inscrits dans la CUS, notamment pour prendre en compte les nouveaux objectifs de production de logements sociaux fixés par la loi du 18 janvier 2013.



Suite au retour d'expérience du premier bilan d'étape réalisé sur les années 2011 et 2012, il a été décidé de simplifier la méthodologie en recentrant le deuxième bilan d'étape sur 8 indicateurs (au lieu de 26). Il a toutefois été laissé aux organismes de logements sociaux la possibilité d'évaluer les autres indicateurs.

Cette méthode a été reprise pour les évaluations finales. Elles ont donc porté sur les 8 indicateurs suivants :

- A1 pour les logements locatifs sociaux financés ;
- A2 pour les logements locatifs sociaux livrés ;
- B1 pour les logements foyers financés ;
- B2 pour les logements foyers livrés ;
- C4 pour les logements locatifs sociaux rénovés au sens du 1<sup>er</sup> alinéa du II de l'article 5 de la loi n°2009-967, en ZUS et hors ZUS ;
- F2 pour le nombre d'attributions relevant du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;
- F3 pour le nombre d'attributions relevant du droit au logement opposable (DALO) ;
- F4 pour le nombre d'attributions concernant les sortants d'hébergement.

Également, lors du deuxième bilan d'étape, les services de l'État ont envoyé aux organismes des tableaux d'indicateurs pré-remplis avec les objectifs et les résultats estimés, issus des bases de données SISAL, RPLS et COMDALO. Cette méthode a été reprise pour l'évaluation finale des CUS.

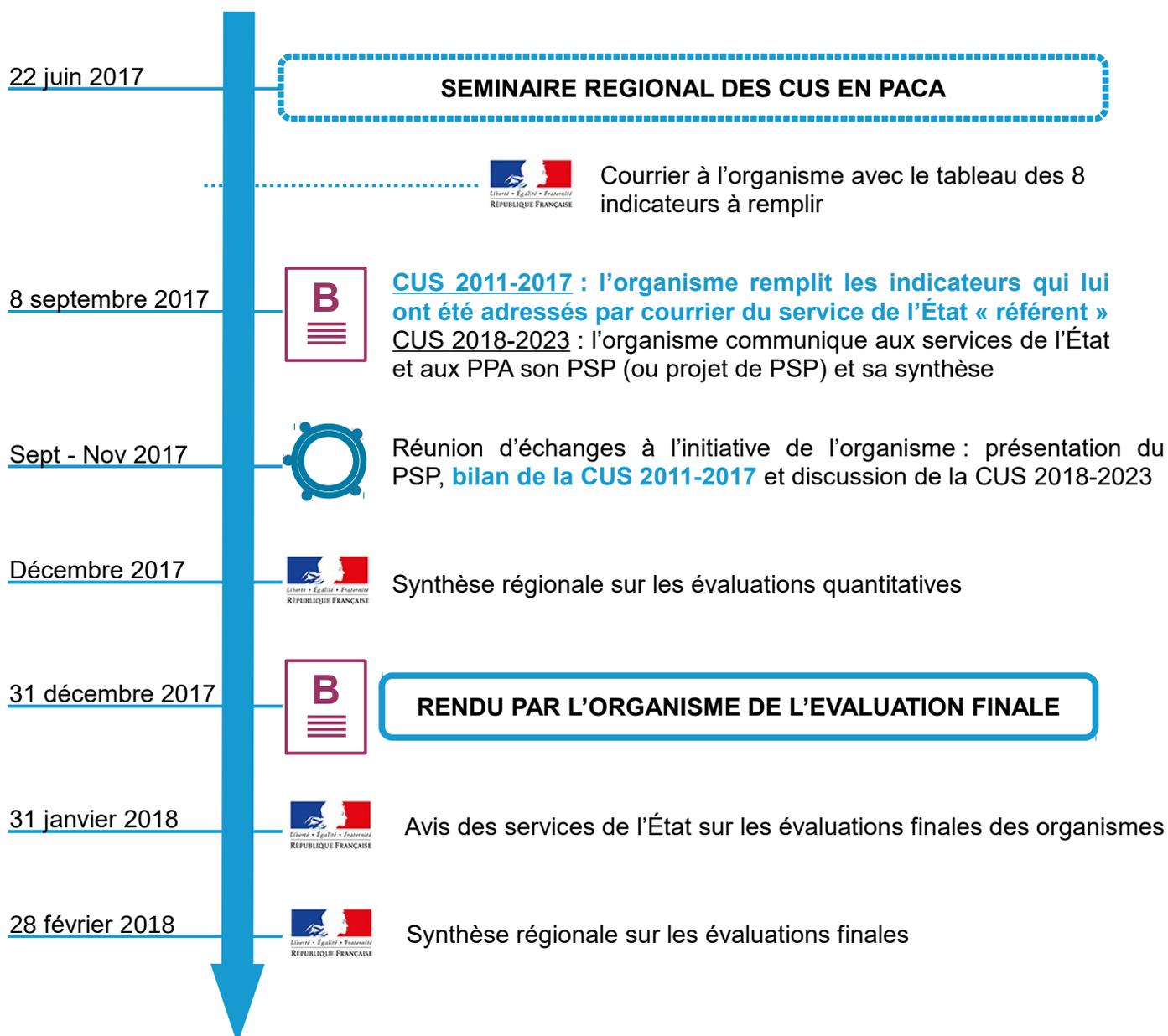
## Une démarche régionale pour définir un cadre partagé

La méthode et le calendrier d'évaluation des CUS de première génération reposent sur les conclusions d'une démarche régionale engagée dès mars 2017 pour construire une feuille de route concertée et partagée par tous (État, collectivités et organismes de logements sociaux). Elle établit le cadre d'évaluation des CUS de première génération et d'élaboration des CUS de deuxième génération. Ce cadre a été présenté lors d'un séminaire régional le 22 juin 2017, actant le début du processus d'évaluation de la CUS de 1<sup>ère</sup> génération.

Régulièrement, des bulletins d'informations dits « L'infoCUS en PACA » ont été communiqués à l'ensemble des acteurs concernés par les CUS afin de les tenir informer des actualités, des évolutions réglementaires ou des échéances à venir.

Tous ces documents sont mis en ligne sur le site internet de la DREAL PACA au lien suivant : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/demarche-regionale-sur-les-cus-2018-2023-a10134.html>

La présente synthèse a été réalisée sur la base de nombreux échanges entre les services de l'État et les organismes de logements sociaux. En voici les principaux temps :



## Un suivi local et une harmonisation régionale des évaluations

Pour une meilleure articulation entre les deux générations de CUS, le service « référent » de l'État pour l'évaluation de la CUS de première génération a été désigné de la même manière que pour l'élaboration de la CUS de deuxième génération, à savoir :

- la DDT(M) est le référent pour les CUS des OPH dont le siège social est situé dans le département ;
- la DREAL est le référent pour les CUS des organismes inter-régionaux dont le siège social est situé en PACA (à l'exception de l'organisme *Nouveau Logis Provençal*, dont le référent est la DDTM 13) ;
- la DDT(M) est le référent pour l'ensemble des autres CUS des organismes ayant leur siège social dans le département, ainsi que des CUS « accession » des organismes ayant leur siège social dans le département.

Sur la base des comptes-rendus des réunions d'échanges, des bilans quantitatifs des 8 indicateurs sélectionnés et des évaluations finales rendues sur TPS, les DDT(M) et la DREAL ont formulé un avis sur chacune des CUS dont elles avaient le suivi.

Pour simplifier l'analyse des avis rendus par les DDT(M) et assurer une homogénéité des instructions sur la région, la DREAL a mis en ligne un questionnaire reprenant la trame centrale de la CUS. Les réponses à ce questionnaire ont ensuite été exploitées par la DREAL afin de réaliser la présente synthèse régionale.

Initialement destinée à consulter et instruire les dossiers pour l'élaboration de la CUS de deuxième génération, la plateforme de téléprocédure simplifiée dite « TPS » a également été utilisée comme plateforme d'échanges des dossiers d'évaluation pour la CUS de première génération. C'est ainsi que les organismes de logements sociaux devaient, avant le 31 décembre 2017, déposer le bilan quantitatif et l'évaluation finale de leur CUS. Sur l'ensemble des organismes concernés par une convention d'utilité sociale de première ou deuxième génération, 39 ont entrepris la constitution de leur dossier sur la plateforme numérique.

L'utilisation de cette plateforme a été appréciée tant par les services de l'État que par les organismes de logements sociaux et certaines collectivités.

## Des améliorations à envisager pour les prochaines évaluations

### ● Disposer de données fiables

La principale difficulté dans l'exercice d'évaluation de cette première génération de CUS a été de garantir l'exhaustivité et l'exactitude des résultats. Pour garantir la cohérence de la synthèse des évaluations pour les différents indicateurs, la DREAL PACA a proposé en coordination avec les DDT(M) :

- d'utiliser en premier lieu les données retournées par les organismes de logements sociaux (exactitude des résultats) ;
- d'utiliser les chiffres issus des bases de données correspondantes aux indicateurs si aucun résultat n'a été retourné par l'organisme (exhaustivité des résultats).

Néanmoins, certaines évaluations restaient compliquées à mener en raison de la nature des chiffres retournés. Concernant les indicateurs de la politique sociale, certains résultats ont été communiqués sous forme de pourcentage, sans distinguer le nombre total d'attributions dont il était question. Également, il a été remarqué des interprétations différentes par les organismes pour les attributions relevant des PDALHPD, faisant varier de façon conséquente les résultats atteints pour l'indicateur F2. Enfin, il a été noté que certains organismes n'alimentaient que de manière très partielle les étiquettes énergétiques de leurs logements dans RPLS, parfois source d'incompréhension des résultats de l'indicateur C4 par les services de l'État.

- **Mieux associer les collectivités**

La réglementation n'ayant pas défini les modalités d'association des collectivités lors de l'évaluation des premières CUS, celles-ci ont été menées de manière hétérogène par les organismes de logements sociaux. Alors que certains organismes ont fait le choix de rencontrer en bilatérale les principaux territoires sur lesquels ils interviennent (Erilia), d'autres ont associé l'ensemble des collectivités lors des réunions d'échanges en automne 2017 (SFHE). Certains organismes n'ont en revanche entrepris aucune démarche d'association des collectivités. L'instruction des évaluations par les services de l'État ne s'est pas faite en relation avec les collectivités concernées (dont une dizaine étaient signataires d'au moins une CUS).

- **Évaluer l'activité extra-régionale des organismes**

Il est à noter que la présente synthèse ne porte que sur les organismes ayant leur siège social en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Les résultats des organismes ayant une activité en PACA mais dont le siège social est dans une autre région ne sont pas pris en compte. En effet, les segmentations géographiques des indicateurs ayant été définis différemment selon les organismes, le partage des informations entre DREAL était très compliqué.

Pour la seconde génération de CUS, une coordination nationale, au travers d'un outil d'évaluation unique permettrait de demander aux organismes inter-régionaux le détail de leurs activités à l'échelle de chaque territoire.

# RÉSULTATS DES ÉVALUATIONS

Suite à plusieurs fusions, absorptions ou radiations depuis 2011, il reste 42 organismes sur les 47 initialement signataires d'une CUS. Il a été demandé aux organismes d'intégrer le bilan des entités absorbées dans la CUS de l'organisme principal. En définitive, 35 bilans quantitatifs ont été transmis, complets ou partiels, certains indicateurs n'ayant pas été renseignés.

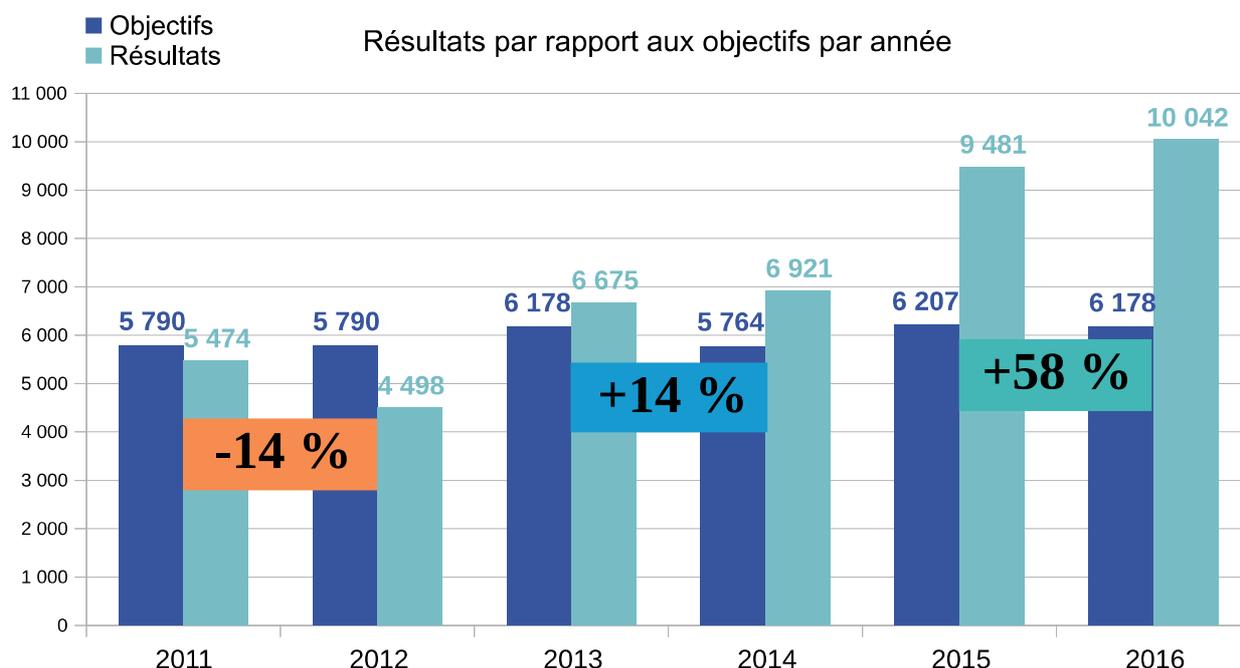
## La politique de production

### ● Production de logements : indicateur A.I

La mesure de cet indicateur porte sur le **nombre de logements locatifs donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'État ou auprès des délégataires par an et cumulé sur six ans.**

Lors de la synthèse des bilans quantitatifs, des écarts ont été relevés individuellement et globalement par rapport aux données de référence fournies par l'infocentre *SISAL*, surtout pour l'année 2015. Une enquête par sondage, sur une période et un périmètre géographique donnés, a donc été menée auprès des organismes pilotés par la DREAL. Cela a permis d'identifier des causes d'écart récurrentes :

- des logements financés dans le cadre de la reconstitution de l'offre ANRU qui ne rentrent pas en compte dans l'accroissement de l'offre de logements,
- des décalages dans l'année du financement (constatée dans *SISAL*), postérieure à la date réelle de financement que le bailleur inscrit dans le bilan de sa CUS.



Source : évaluations CUS 2011-2016

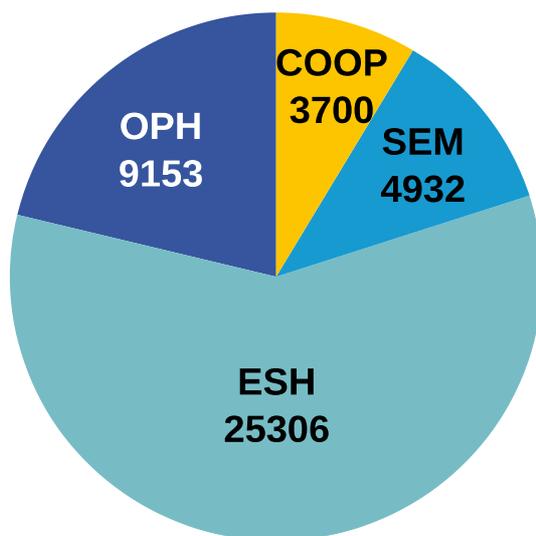
En l'absence de réponse (7 sur 42), les données issues de *SISAL* ont été utilisées par défaut. Plus de **90 %** des résultats proviennent des données déclarées par les organismes.

Malgré un retard assez important constaté lors du premier bilan d'étape en 2013, les objectifs ont été dépassés de **20 %** sur la période complète de la CUS.

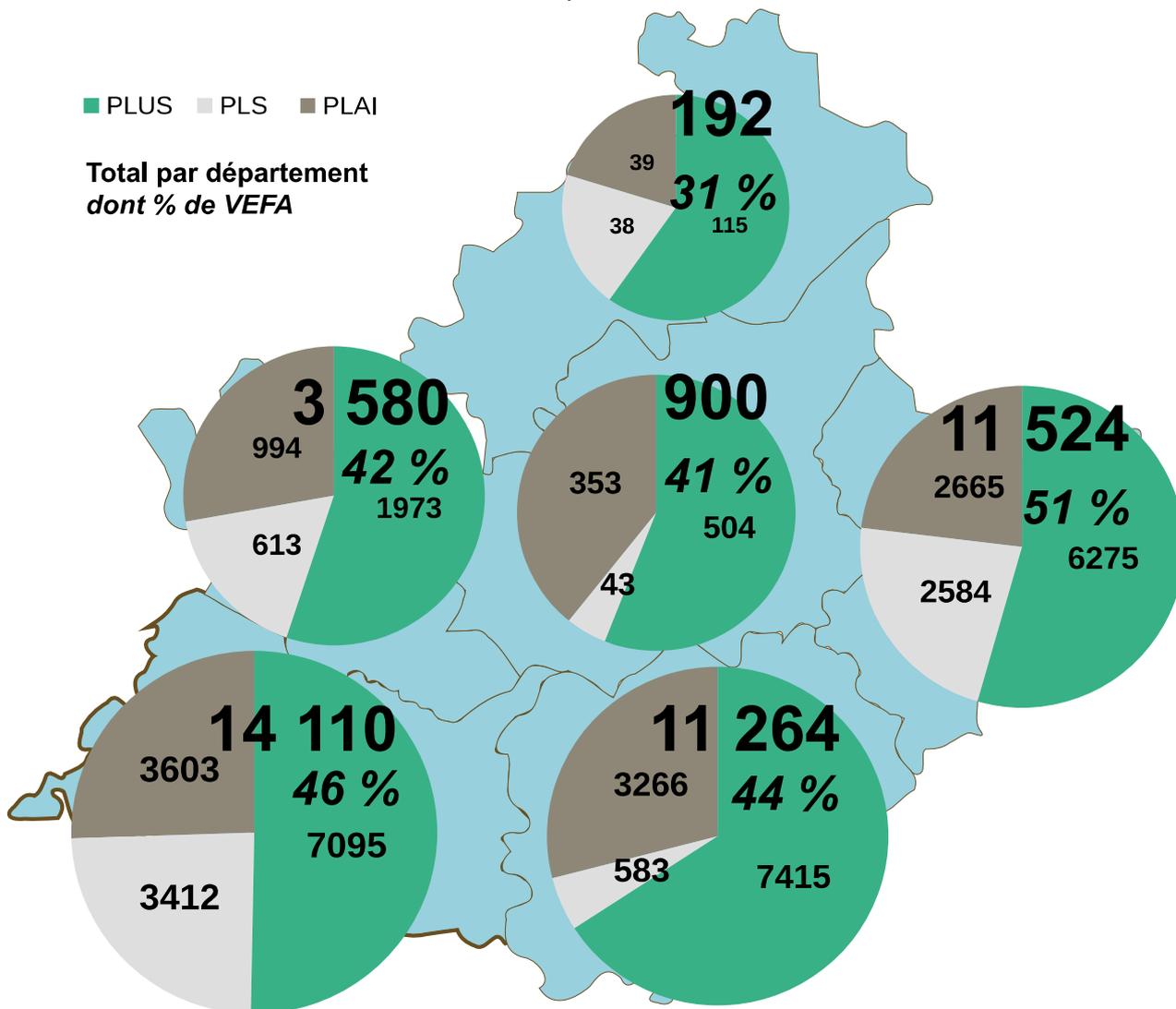
Les efforts pour accroître la production de logements sur 2014-2016 sont indéniables et n'auraient sans doute pas pu être concrétisés sans l'effet-levier de la production en VEFA qui est passée de **39 à 43** puis **52 %** sur les trois périodes biennales.

## Répartition de la production de logements

Par catégorie d'organismes



Par département



Source : SISAL 2011-2016

Plus de la moitié des logements produits ont été financés en PLUS avec une forte tendance dans le Var. À noter également la part importante de PLS dans les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes.

### ● Livraisons de logements : indicateur A.II

La mesure de cet indicateur porte sur **le nombre de logements mis en service par an et cumulé sur six ans**.

Le bilan déclaré est globalement supérieur aux données issues de *RPLS 2017*. Une enquête par sondage a donc été menée auprès des organismes pilotés par la DREAL, sur une période et un périmètre géographique donnés, pour identifier des causes d'écart récurrentes et s'assurer que les résultats n'avaient pas été surestimés.

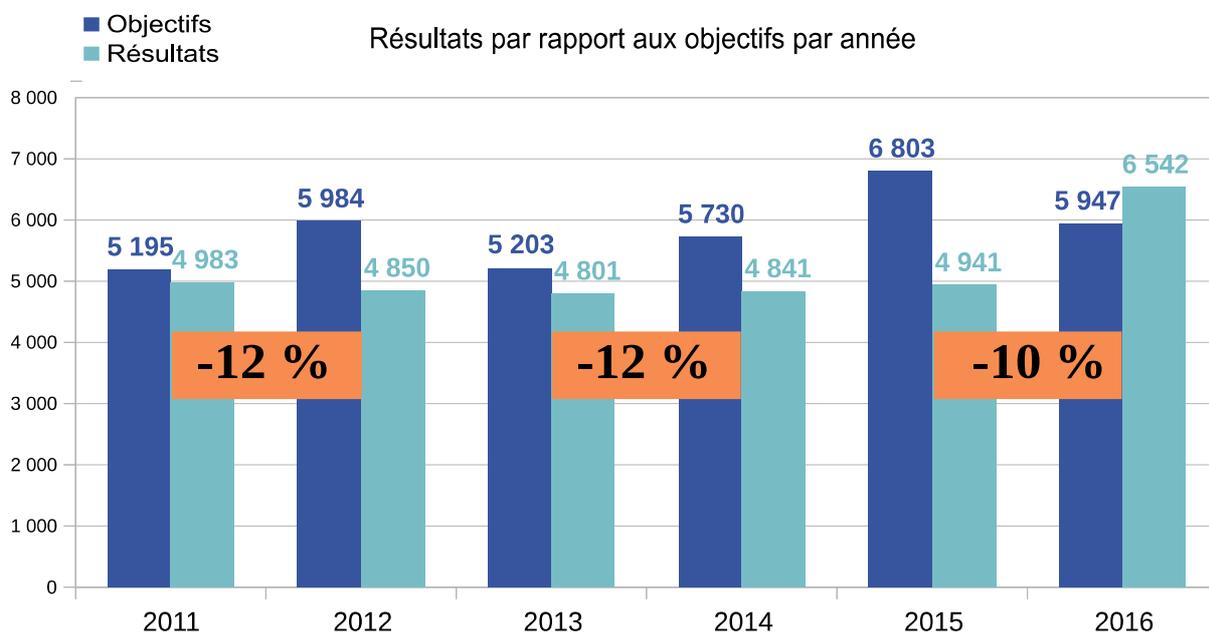
On a ainsi pu relever :

- des opérations n'appartenant pas au périmètre demandé ou avec une date d'entrée dans le patrimoine différente de RPLS, ce qui pourrait remettre en cause le cas échéant certaines informations issues de la base de données.
- des opérations récemment entrées dans le patrimoine du bailleur mais n'apparaissant pas dans les extractions de RPLS à cause d'un retard dans le conventionnement APL.

Une interrogation porte également sur la prise en compte ou non de la reconstitution de l'offre de logements ANRU dans le bilan des CUS : celui-ci ne correspond pas à un accroissement de l'offre de logements, mais représente une part parfois non négligeable de l'activité de certains bailleurs.

Ainsi l'organisme le plus impliqué dans les programmes de renouvellement urbain en PACA a su distinguer cette part ANRU dans son évaluation mais pas dans son bilan quantitatif alors que ses objectifs ont bien été actualisés en 2012 hors part ANRU.

Les résultats sont donc à analyser en tenant compte de cette incohérence pour l'ensemble des organismes concernés.



Source : évaluations CUS 2011-2016

Le bilan global représente un déficit de **11,2 %** par rapport aux objectifs.

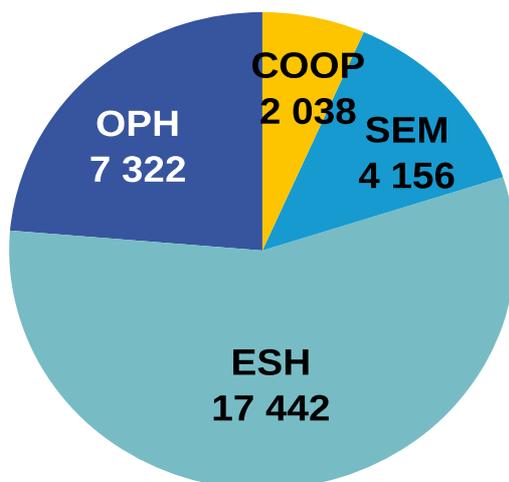
Les résultats par année apparaissent systématiquement inférieurs aux objectifs jusqu'en 2015.

Un démarrage de la croissance apparaît en 2016 qui semble bien correspondre à l'effet différé de la hausse des agréments amorcée en 2013-2014. Cette dynamique permet de présager d'une croissance continue sur les années 2017 et 2018.

Par ailleurs, il semble que l'indicateur ait été mal compris à l'origine, car les objectifs sont trop élevés par rapport à ceux des agréments des 3 ou 4 années précédentes.

## Répartition des livraisons de logements

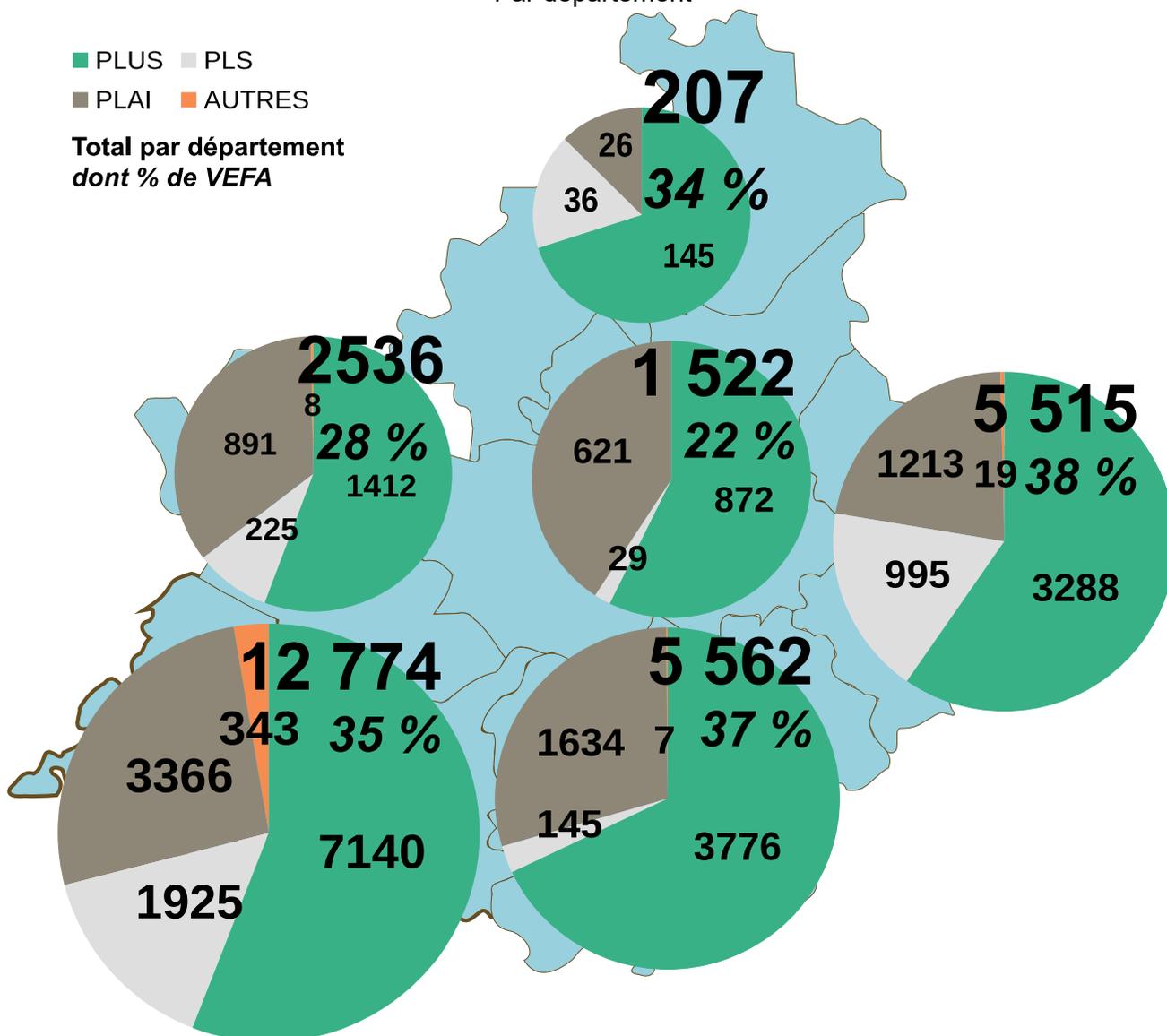
Par catégorie d'organismes



Par département

■ PLUS ■ PLS  
■ PLAI ■ AUTRES

**Total par département  
dont % de VEFA**



Source : RPLS 2017

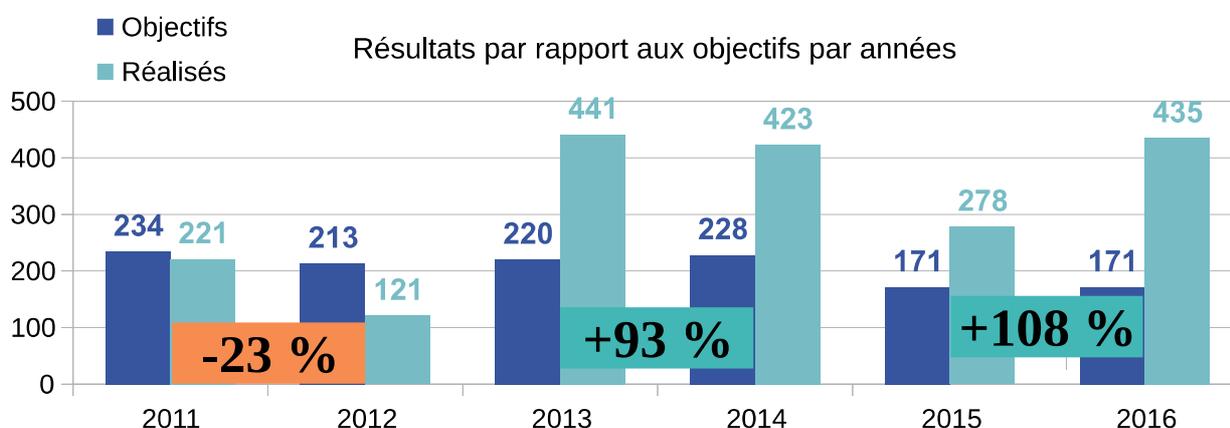
On constate que la livraison de nouveaux logements est constituée à près de **60 %** par des logements PLUS. À noter également la proportion importante de logements PLS dans les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes au détriment des PLAI.

En 2016, la part des logements livrés en VEFA est supérieure à celle construite en maîtrise d'ouvrage directe des organismes, ce qui est une conséquence de l'augmentation des logements agréés en VEFA depuis 2013.

### ● Production d'hébergements ou logements adaptés : indicateur B.I

Il s'agit du **nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'État ou auprès des délégataires.**

Tous les organismes n'étaient pas concernés par cet indicateur, néanmoins sur **17** objectifs initiaux définis, **20** résultats ont été déclarés qui représentent **1 919** places d'hébergements ou logements adaptés produits soit **55 %** de mieux que les objectifs.

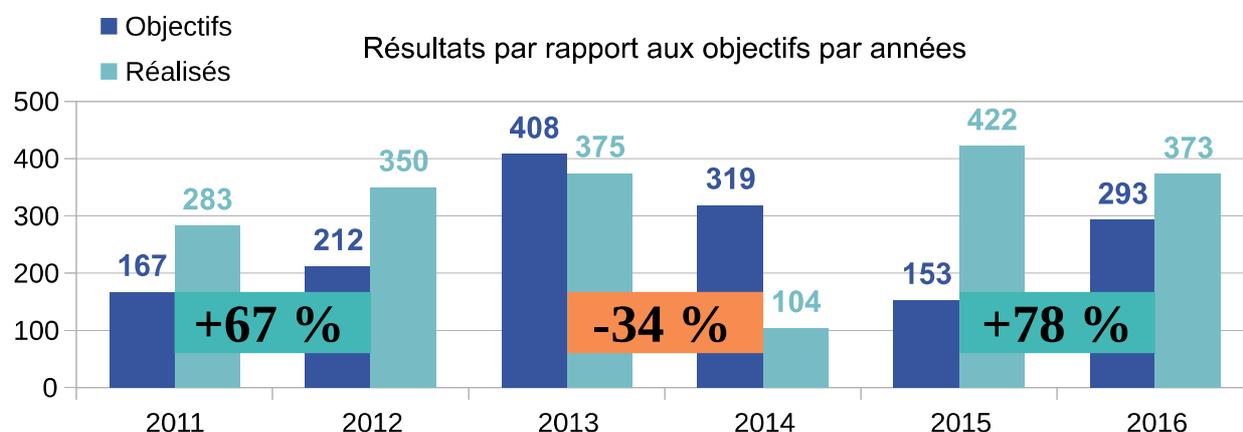


Source : évaluations 2011-2016

### ● Livraisons d'hébergements ou logements adaptés : indicateur B.II

Il s'agit du **nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés livrés.**

Tous les organismes n'étaient pas concernés par cet indicateur. Sur **23** objectifs initiaux définis, **18** résultats ont été déclarés qui représentent **1 907** places d'hébergements ou logements adaptés livrés soit **23 %** de mieux que les objectifs.



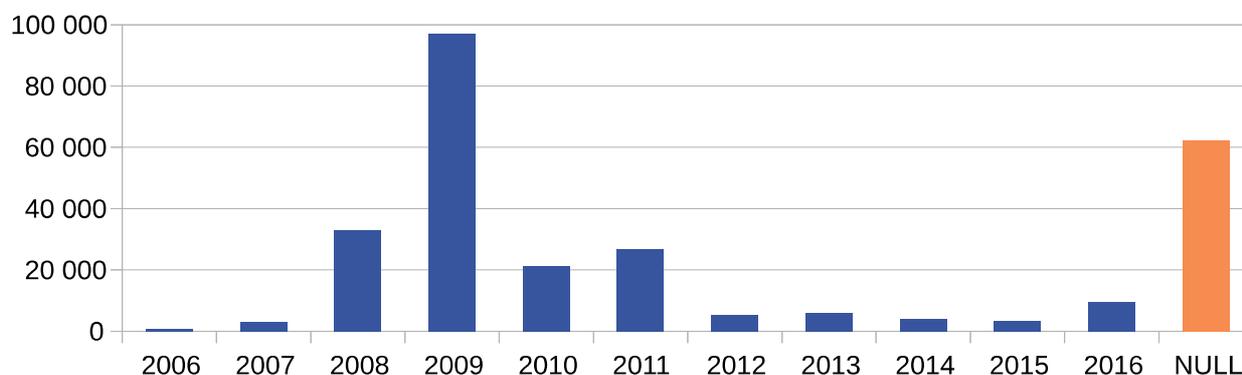
Source : évaluations 2011-2016

### • Connaissance des diagnostics de performance énergétique (DPE)

Le seul indicateur du volet rénovation maintenu après actualisation est le C.IV qui consistait initialement à fournir un **pourcentage des logements rénovés au sens du 1<sup>er</sup> alinéa 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**. Pour l'évaluation finale, il était demandé de comptabiliser les logements qui, suite à rénovation thermique, passaient d'une catégorie E, F ou G vers une catégorie supérieure (au minimum C).

Il est toutefois intéressant de connaître l'évolution sur 2011-2016 de la part de patrimoine E, F et G restante quand cela a été indiqué dans le bilan qualitatif. De ce point de vue, il faut noter que le classement énergétique des logements dans RPLS n'est pas une source fiable ; plus de **60 000** logements, soit **28 %** du parc des organismes CUS, apparaissent en effet sans étiquette dont une part d'inconnu considérable pour le patrimoine mis en location dans les 10 dernières années.

Répartition du parc CUS par année de réalisation du DPE



Source : RPLS 2017

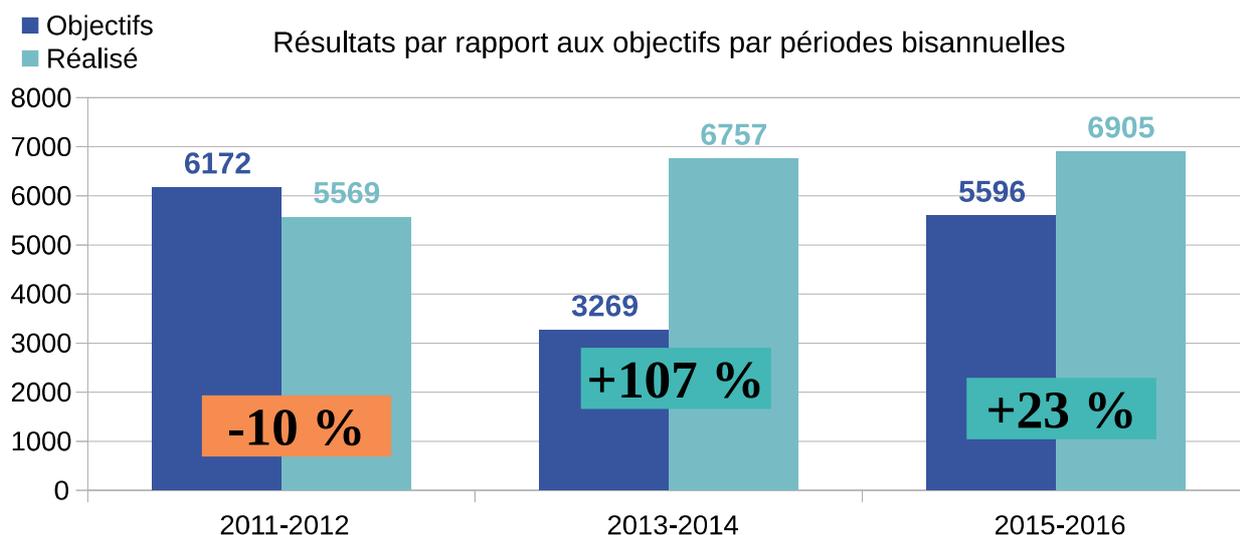
Les organismes rencontrés en entretien ont confirmé un défaut d'actualisation des données dans RPLS (suite à réhabilitation ou entrée dans le patrimoine) mais aussi une difficulté à diagnostiquer une certaine catégorie de leur parc (notamment les groupes anciens sans chauffage ou avec des modes de chauffage hétérogènes).

On peut se rendre compte également, au travers des bilans qualitatifs, que certains organismes ont désormais diagnostiqué la totalité de leur parc bien que cela n'apparaisse pas dans RPLS.

### • Rénovation thermique : indicateur C.IV

Pour compléter les données manquantes rendues par les organismes, une base fournie par la CERC a été utilisée comme données de référence. Elle prend en compte les opérations ayant obtenu des financements RHEA, EcoPLS ou appel à projet régional Hlm. Elle comptabilise ainsi les projets passés en commission auprès du Conseil Régional ou de la Caisse des dépôts.

Cette extraction reste assez éloignée de ce qui était attendu au sens de cet indicateur, car elle ne tient pas compte de la réalisation effective ou non de ces travaux et elle omet les opérations qui ont pu être réalisées grâce à d'autres types de financement. Elle ne permet pas non plus de distinguer uniquement le patrimoine initialement classé E, F et G qui fait l'objet de l'indicateur. Néanmoins cette base permet de faire état de la rénovation en PACA.



*Source : évaluations 2011-2016*

Sur la totalité de la CUS les objectifs sont dépassés de **28 %**.

On notera que l'OPH des Hautes Alpes, principal organisme implanté dans les Hautes Alpes, n'a pas signé de CUS, ce qui peut expliquer l'absence de résultats dans le département mais ne présume pas qu'il n'y ait pas eu de rénovation pendant la période 2011-2016.

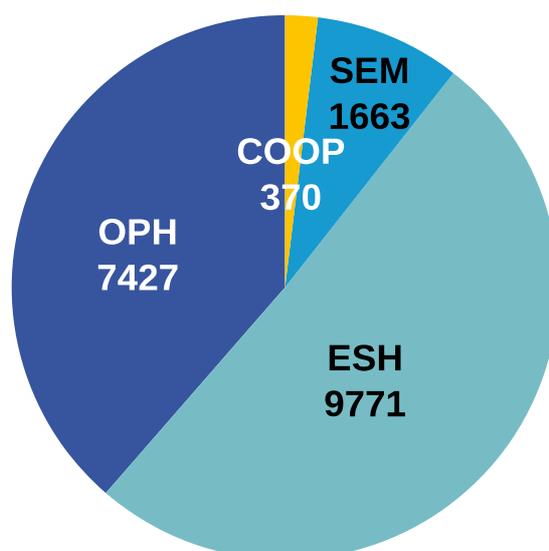
Certains bailleurs présentent des résultats en déficit par rapport aux objectifs (ceux-ci ayant pu être revus à la baisse suite à l'actualisation). Il faut noter à la décharge de ceux qui ont été mobilisés sur les programmes de renouvellement urbain et qu'ils ont parfois dû concentrer leur effort de réhabilitation sur du patrimoine C ou D.

En synthèse des bilans qualitatifs et au-delà des rénovations qui ont eu un effet direct sur l'amélioration de l'étiquette, différents facteurs ont été invoqués par les organismes pouvant influencer sur la diminution de la proportion du patrimoine classé E, F et G (à l'échelle de leur parc) :

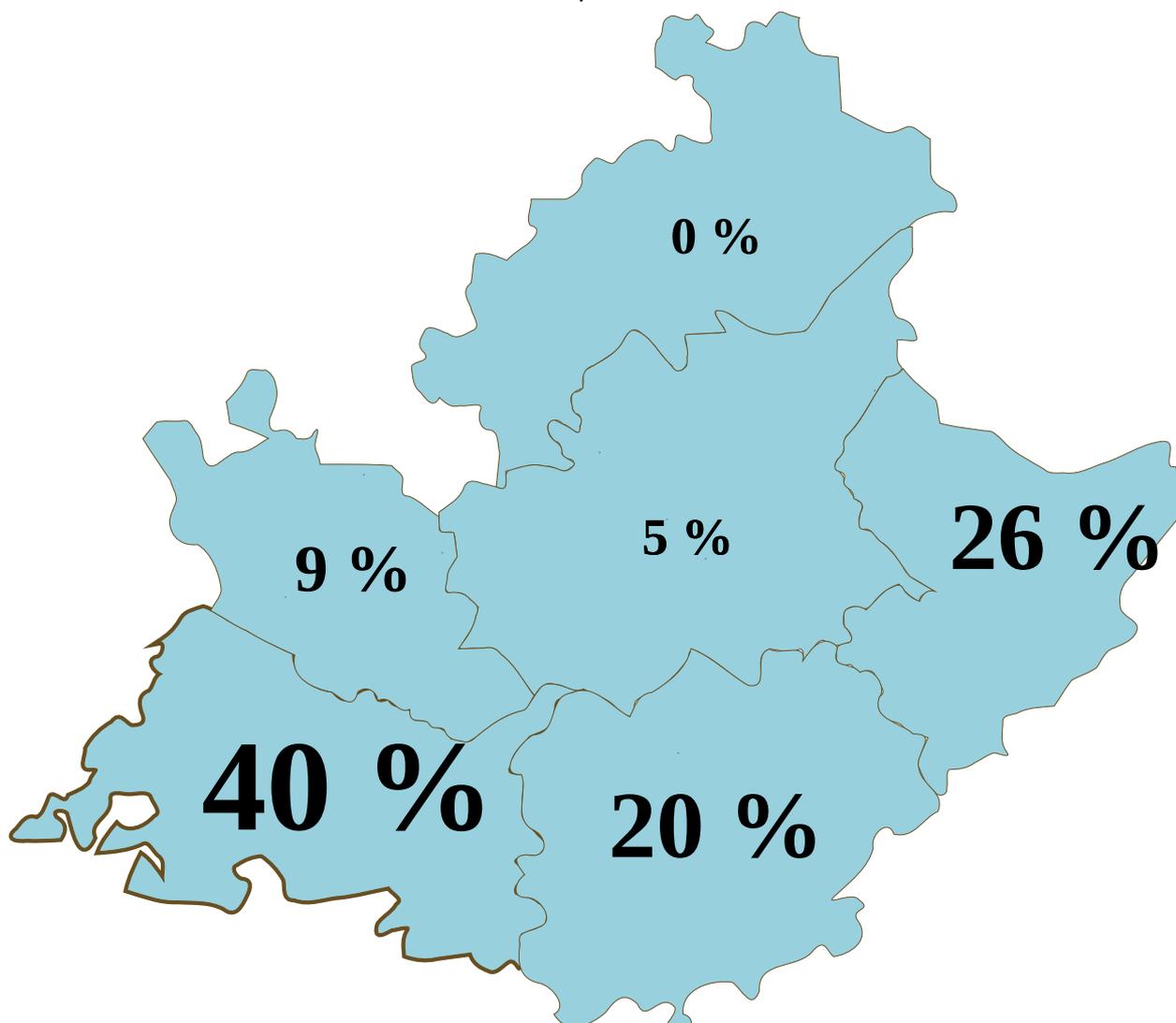
- la vente de patrimoine E, F et G à d'autres organismes (sans impact à l'échelle régionale) ;
- la démolition dans le cadre des programmes de renouvellement urbain ;
- de nouveaux calculs thermiques qui ont révélé que des logements n'étaient en réalité pas classés E, F ou G.

## Répartition des rénovations de logements

Par catégorie d'organismes



Par département



Source : évaluations 2011-2016

### ● Présentation des indicateurs

Suite à l'actualisation des objectifs de la CUS, trois indicateurs obligatoires ont été maintenus pour l'évaluation de la politique sociale :

- **Pourcentage d'attributions de logements aux ménages prioritaires du CCH déclinés par le PDALPD et les accords collectifs (F.II),**
- **Pourcentage d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, comme prioritaire et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part en zone urbaine sensible (F.III),**
- **Nombre de logements locatifs attribués aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté (F.IV).**

Il faut signaler la difficulté de disposer de données de référence exploitables sur ce sujet. Ainsi la connaissance entre 2011 et 2016 des volumes d'attributions de logements sociaux via l'infocentre SNE n'est qu'approximative, le système ayant été fiabilisé au cours de cette période. Par ailleurs les données SYPLO ne sont pas toujours bien renseignées par les organismes.

La restitution en pourcentage d'attributions s'est avérée trop complexe pour les organismes qui ne maîtrisent pas suffisamment globalement leur politique d'attribution. Cet exercice était d'autant plus difficile avec des objectifs segmentés par territoire. Il a donc été demandé pour l'évaluation finale de fournir un résultat en valeur absolue pour permettre une agrégation de l'ensemble des résultats sans être confronté à un problème d'homogénéité des données.

Il était tout de même intéressant de connaître le nombre total d'attributions par organisme, quand ceux-ci ont pu le fournir, afin de pouvoir convertir les objectifs initiaux de pourcentage en valeur absolue et les comparer aux résultats. Par défaut, des valeurs estimatives ont été retenues, ce qui permet d'évaluer l'atteinte des objectifs avec une marge d'approximation.

Enfin il n'est pas possible de mesurer la part de ces attributions réalisées en ZUS ou hors ZUS alors que des objectifs distincts avaient été initialement définis dans les CUS.

Les organismes qui ont fourni un résultat pour la politique sociale représentent de **78 % à 86 %** du parc des CUS suivant l'indicateur (voir ci-contre). Cependant les autres organismes représentent un potentiel non négligeable qui n'a pas pu être pris en compte dans la synthèse (estimé **de 8 000 à 12 000 attributions totales** de 2011 à 2016). C'est parmi les SEM qu'il manque le plus de bilans.

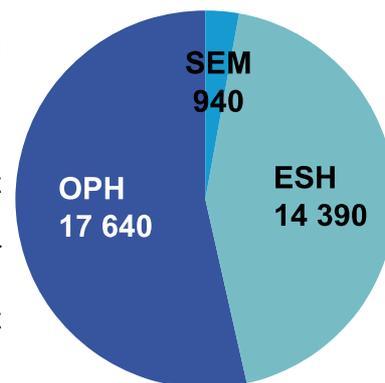
Catégories d'organismes	CUS	Bilans fournis	(FII)	(FIII)	(FIV)
OPH	10	10	8	9	9
ESH	14	12	9	11	11
SEM	17	12	8	10	7
Coop. HLM	1	1	0	0	0
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>35</b>	<b>25</b>	<b>30</b>	<b>27</b>

### ● Attributions à des ménages prioritaires PDALPD : indicateur F.II

**32 970** attributions ont été réalisées au sens de cet indicateur. Les résultats semblent assez proches des objectifs initiaux (parfois eux-mêmes estimés), voire supérieurs, avec un déficit des OPH compensé par les ESH.

Néanmoins il reste des incertitudes sur la méthode suivie par les organismes pour effectuer leur bilan. Cela pourrait éventuellement impliquer un biais sur les résultats, notamment :

- respecter la notion de ménages prioritaires définie par l'indicateur et non pas suivant un critère arbitraire,
- comptabiliser l'ensemble des attributions et pas seulement celles suivies d'un bail signé.

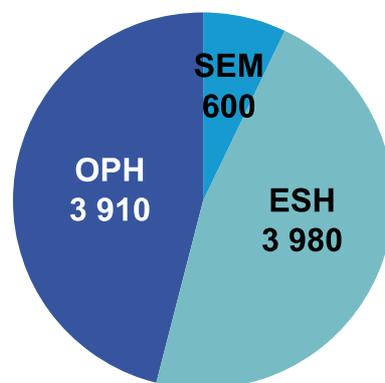


### ● Attributions à des ménages DALO : indicateur F.III

**8 490** attributions ont été réalisées au sens de cet indicateur. Suivant les estimations effectuées sur les objectifs initiaux, on peut estimer qu'ils sont dépassés de **25 à 50 %**.

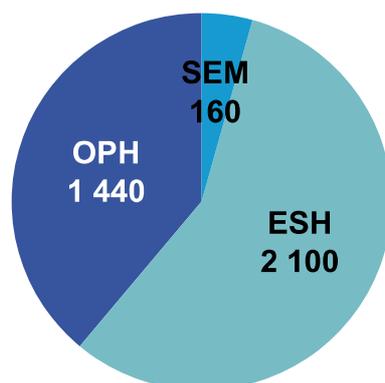
Par ailleurs on peut constater que certains organismes, qui avaient défini un objectif à **5 %** ou moins de leurs attributions totales, ont souvent eu un résultat largement supérieur.

Les mêmes réserves que pour l'indicateur F.II concernant la méthode de décompte des attributions sont à prendre en compte.



### ● Attributions à des ménages issus d'hébergement : indicateur F.IV

**3 710** attributions ont été réalisées au sens de cet indicateur. Les objectifs ont été plus faciles à mesurer compte tenu qu'ils étaient initialement définis en valeur absolue. Ils ont été dépassés à plus de **25 %**.

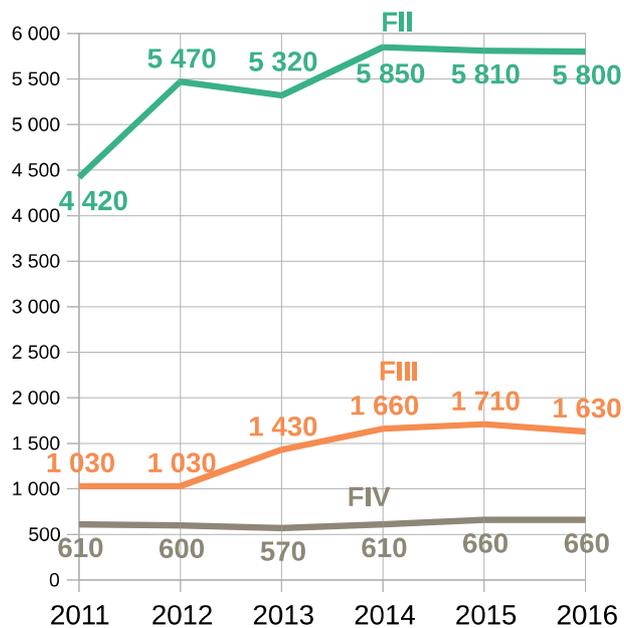


### ● Bilan global des indicateurs sociaux

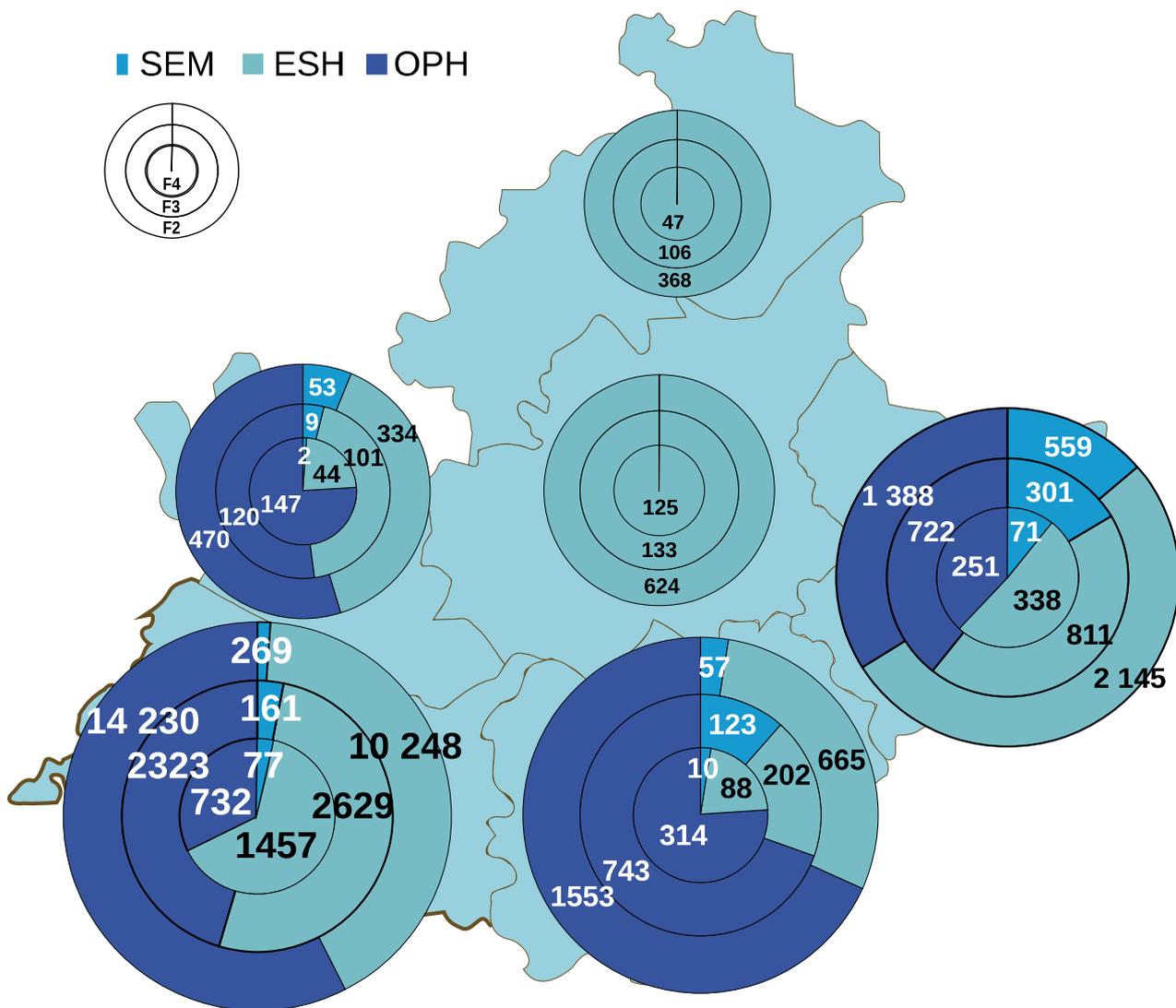
Il n'est pas possible de connaître une distribution exacte à l'échelle départementale, l'évaluation par segment de territoire ayant été abandonnée.

On peut néanmoins observer un déplacement des résultats des OPH au profit des ESH par rapport au potentiel d'attribution total notamment dans les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes.

Résultats par années



Par département



Source : évaluations CUS 2011-2016

## Focus sur l'année 2017

Dans un contexte de prolongation des CUS, les organismes pouvaient remettre un bilan facultatif pour l'année 2017, afin de suivre l'évolution au-delà des 6 premières années.

La majorité des réponses a été fournie par des organismes des Bouches-du-Rhône et surtout pour les indicateurs de production (AI) et livraison (AII) de logements ordinaires.

Cependant, le bilan est dans l'ensemble trop incomplet pour pouvoir être interprété globalement de façon cohérente. On peut tout de même faire le constat suivant d'après les réponses fournies.

Indicateurs	AI	AII	BI	BII	CIV	FII	FIII	FIV
Réponses pour 2017	16	18	1	3	9	11	11	12
Dont en progression	6	12	0	2	7	5	2	6
Part de ceux qui ont répondu dans les données 2016	66%	63%	39%	23%	66%	44%	56%	51%
Écart 2017 – 2016	-1310	638	-126	81	-804	647	-190	-63
Écart en pourcentage	-20%	15%	-75%	95%	-27%	25%	-21%	-19%

Il semble que la croissance du nombre de logements agréés (AI) sur la période 2015-2016 soit en ralentissement alors que son effet se maintient sur le nombre de logements livrés (AII).

En revanche, les résultats déclarés sur les hébergements ne sont pas suffisants pour être interprétés de façon significative.

Le nombre de logements rénovés (CIV) est, semble-t-il, en baisse.

Quant aux indicateurs sociaux, leur variation ne permet pas de fournir d'interprétation fiable compte tenu du faible taux de restitution.

# CONCLUSION

De manière globale, les évaluations des conventions d'utilité sociale de première génération portent un bilan positif des actions menées par les organismes de logements sociaux depuis 2011 en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La dynamique de production des organismes évalués a atteint des niveaux records ces dernières années, passant de moins de 5 000 logements agréés en 2012 à plus de 10 000 logements agréés en 2016. Cette progression est à comparer avec l'évolution des logements livrés, dont le nombre n'augmente qu'à partir de l'année 2016. En matière de rénovation, les objectifs ont été dépassés (127 %), traduisant les efforts réalisés par les organismes. Ces efforts devront être soutenus ces prochaines années, au regard de la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et de la loi Transition Énergétique pour la croissance verte. Également, l'ensemble des objectifs relatifs à la politique sociale ont été remplis à l'échelle de la région. La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 appelle les organismes de logements sociaux à amplifier leurs actions à destination des ménages les plus fragiles, fixant des objectifs bien supérieurs à ceux de la première CUS.

Les bons résultats présentés dans cette synthèse couvrent néanmoins de fortes disparités, que ce soit dans les résultats quantitatifs (attributions DALO, dynamique de production et rénovations) que sur le travail qualitatif mené par les organismes (accompagnement social et service rendu aux locataires). Il conviendra donc d'aborder la seconde génération de CUS en analysant au cas par cas les éléments issus des évaluations de la première CUS.

Au-delà des objectifs fixés au travers des nombreux indicateurs de cette première génération de CUS, l'intérêt principal de l'exercice reste l'espace d'échange et de dialogue que la CUS a permis de consolider. Ce sont d'ailleurs les organismes qui, par l'intermédiaire de l'ARHlm, avaient précisément décrit la CUS comme « un outil réglementaire mais aussi un outil de dialogue entre l'État, les collectivités et les organismes de logements sociaux ». Ces échanges ont également permis aux services de l'État de mieux connaître les fonctionnements et les logiques d'intervention des organismes, permettant d'avoir une vision qui va au-delà d'une programmation « au coup par coup ».

L'esprit de simplification, mis en pratique dans cet exercice d'évaluation (en passant de 26 indicateurs à 8), a également été apprécié, tant du côté des services de l'État que des bailleurs sociaux, et participe à la qualité de ce dialogue. Le cadre défini par la réglementation pour la seconde génération de CUS s'inscrit d'ailleurs dans le prolongement de cette simplification, avec la réduction du nombre d'indicateurs obligatoires et celle des étapes intermédiaires de bilan. Par ailleurs, le fait de laisser au préfet de région le choix de la sectorisation géographique des indicateurs dans le cadre des CUS à venir est également un choix pertinent. Il rappelle l'importance d'inscrire dans les CUS des objectifs en cohérence avec des projets de territoire.

La réforme en cours sur le logement social va sans doute amener certains bailleurs sociaux à envisager différemment leurs stratégies d'entreprise. Dans un tel cadre, il apparaît plus que jamais important de garder une relation de dialogue et de transparence à l'échelle locale entre les services de l'État et les organismes. Le défi de la prochaine génération de conventions d'utilité sociale sera donc à la fois de faire perdurer cette instance de dialogue dans un contexte de réorganisation du tissu des organismes Hlm, et de maintenir des ambitions fortes en matière de production, rénovation et de politiques sociales.