



Le 15 avril 2016

# **CONVENTIONS D'UTILITÉ SOCIALE 2011- 2017 DEUXIÈME ÉVALUATION BISANNUELLE 2013-2014**

## **SYNTHÈSE RÉGIONALE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR**

# Sommaire

<b>1 - ÉLÉMENTS DE CONTEXTE GÉNÉRAUX.....</b>	<b>3</b>
<b>1 – 1 Rappel des enjeux relatifs aux conventions d'utilité sociale.....</b>	<b>3</b>
<b>1 – 2 Les organismes concernés par la signature d'une CUS en PACA     .....</b>	<b>4</b>
<b>2 – RAPPEL DU BILAN DE LA PREMIÈRE L'ÉVALUATION BISANNUELLE DES CUS (2011-2012).....</b>	<b>5</b>
<b>2 - PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE RÉGIONALE DE L'ÉVALUATION BISANNUELLE DES CUS.....</b>	<b>6</b>
<b>2 – 1 Mise à jour des objectifs des CUS.....</b>	<b>6</b>
<b>2 – 2 Méthodologie et organisation locale de l'évaluation.....</b>	<b>6</b>
<b>3 – PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE LA SYNTHÈSE RÉGIONALE PAR L'ANALYSE DES INDICATEURS.....</b>	<b>9</b>
<b>3 – 1 La production des logements ordinaires : indicateurs A1 et A2.</b>	<b>9</b>
<b>3 – 2 La production des logements foyers: indicateurs B1 et B2.....</b>	<b>13</b>
<b>3 – 3 La rénovation thermique : indicateur C4.....</b>	<b>16</b>
<b>3 – 4 La politique sociale : indicateurs F2, F3 et F4.....</b>	<b>18</b>
<b>4 - CONCLUSION.....</b>	<b>19</b>

# 1 - ÉLÉMENTS DE CONTEXTE GÉNÉRAUX

## 1 – 1 Rappel des enjeux relatifs aux conventions d'utilité sociale

La proportion de logements sociaux en PACA est historiquement faible et mal adaptée aux besoins. De longue date, la proportion de logements sociaux rapportée au total des logements est inférieure à la moyenne nationale. Elle n'a pas évolué depuis près de 15 ans, alors qu'en parallèle la proportion des ménages à faibles revenus est largement supérieure à la moyenne nationale. La région PACA est en effet une des régions les plus exposées à la pauvreté.

S'agissant de l'offre de logements qui peut se mesurer à travers le nombre de logements sociaux financés par an, on peut toutefois noter une tendance à la progression depuis l'année 2000: 27 597 logements sociaux financés de 2000 à 2006 inclus et 42 411 de 2007 à 2012 inclus, soit une progression de 50% qui reste néanmoins insuffisante pour rattraper le retard.

En 2010, 255 communes étaient concernées en PACA par l'article 55 de la loi SRU, dont 156 soumises au seuil des 20 %. 137 d'entre elles n'atteignaient pas ce seuil et étaient donc soumises à des prélèvements. PACA est ainsi la région où le nombre de communes carencées (69) est le plus important, devant l'Île-de-France. Depuis 2014, l'inventaire est basé sur la base des 25%, entraînant un fort accroissement du nombre des communes carencées .

Dans ce contexte, la Convention d'Utilité Sociale (CUS) est un outil important mis en place par l'État avec les bailleurs sociaux pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre de la politique de la ville. Ce document contractuel, rendu obligatoire par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de « mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion », est signée par l'État et chaque organisme HLM propriétaire d'un patrimoine de logements locatifs sociaux. Le décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 précise les conditions d'élaboration et de signature des CUS, ainsi que leur contenu et les conditions de leur évaluation.

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 (2011-2016), qui portent sur le développement de l'offre, la réhabilitation du parc ou encore la vente de logements sociaux à leurs occupants.

En région PACA, la mobilisation des bailleurs, des collectivités locales et des services de l'État s'est conclue au 30 juin 2011 par la signature de 47 CUS par le Préfet de région, après avis des préfets de département. La durée de cette première génération de CUS est de 6 ans, soit fin juin 2017, avec deux bilans intermédiaires.

Ce rapport correspond donc à la deuxième évaluation intermédiaire.

## 1 – 2 Les organismes concernés par la signature d'une CUS en PACA

Les négociations ont été engagées avec 48 organismes HLM. Seule la CUS de l'OPH des Hautes-Alpes n'a pas aboutie. Les 47 organismes signataires d'une CUS sont :

<p><b>Bouches-du-Rhône (13)</b></p> <p>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  SEM SEMIVIM  SEM SOGIMA</p>	<p><b>Alpes-Maritimes (06)</b></p> <p>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</p> <hr/> <p><b>Var (83)</b></p> <p>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</p> <hr/> <p><b>Vaucluse (84)</b></p>
<p><b>Alpes de Haute-Provence (04)</b></p> <p>ESH Habitations de Haute Provence</p>	<p>OPH Avignon  OPH Mistral Habitat  ESH Grand Delta Habitat (ex Vaucluse Logement)  SEM SEMIB+  SEM Sorgues</p>

## 2 – RAPPEL DU BILAN DE LA PREMIERE L'ÉVALUATION BISANNUELLE DES CUS (2011-2012)

L'évaluation des CUS est une obligation prévue par les articles R. 445-2-8, R. 445-21 et R. 445-34 du Code de la Construction et de l'Habitation CCH). C'est aussi l'occasion d'un rendez-vous privilégié de dialogue entre les services de l'État et les organismes du logement social. Elle permet une évaluation quantitative et qualitative des conventions. Elle mesure la performance opérationnelle des organismes, permet de déceler les éventuelles difficultés rencontrées et de définir en commun les corrections à y apporter.

S'agissant de la première génération de CUS, les objectifs ont été fixés avec prudence, en retrait par rapport aux enjeux des PLH et des obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Pour rappel, les conclusions de la 1<sup>ère</sup> évaluation par thème sont rappelés ci-dessous.

Concernant la production de logements agréés :

Le nombre de dossiers agréés avait été de 9 772 ; pour un objectif de 12 000 LLS. L'objectif n'était pas réalisé (84%). Les départements littoraux réalisaient de meilleures performances que le Vaucluse et les départements alpins. Les financements étaient majoritairement des PLUS (59%) puis les PLAI (24 %) et les PLS 17 %. Les ESH étaient les organismes les plus dynamiques en PACA (66%). Suivaient les OPH (25%) et les SEM (8%).

Concernant la production de logements livrés :

L'objectif n'était pas réalisé (12 000 pour 14 000). L'analyse par département, faisait apparaître un taux d'atteinte de l'objectif de 90% pour les trois départements littoraux.

Le 04 présentait un retard important. Dans le 05, l'objectif avait été réalisé grâce aux reports importants de livraisons prévues avant 2011 sur la durée d'évaluation de la CUS. Trois organismes interrégionaux (DOMICIL, ERILIA et Phocéenne d'Habitations) étaient intervenus sur ce territoire. Pour l'ensemble de la région, les difficultés évoquées étaient l'annulation des autorisations nécessaires, des appels d'offre infructueux ou encore des défaillances d'entreprises. ERILIA, évoquait par ailleurs des problèmes d'équilibre d'opération, de disponibilité du foncier et les aléas liés à la VEFA pour expliquer son décalage. Par ailleurs, les recours des tiers, nombreux en PACA ont constitués un frein (à l'origine de 40% des opérations en difficulté et de 32% des logements freinés). En outre, une part non négligeable d'opérations (20%) s'était heurtée à la demande de collectivité souhaitant baisser le nombre de LLS.

Concernant la rénovation énergétique :

L'objectif était atteint, en remarquant que la totalité des logements n'avait pas été diagnostiquée (90%). La répartition des classes d'énergie des logements faisait apparaître que 11 % des logements diagnostiqués étaient classés en E, F G, soit 13 849 logements à rénover au terme des CUS. Sur la période 2011-2012, environ 7 000 logements avaient été rénovés. Soit plus de la moitié des logements diagnostiqués EFG.

## **2 - PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE RÉGIONALE DE L'ÉVALUATION BISANNUELLE DES CUS**

### **2 – 1 Mise à jour des objectifs des CUS**

L'évolution du contexte législatif et réglementaire a conduit les acteurs locaux de PACA (DREAL, DDT(M), bailleurs ..), à actualiser les CUS à l'issue de la 1<sup>ère</sup> évaluation 2011-2013.

D'une part, il était en effet apparu nécessaire d'impliquer davantage les organismes dans l'effort de production de logements sociaux. Les CUS avaient été élaborées en 2009-2010, dans un contexte devenu obsolète. À titre d'exemple, la somme des objectifs des CUS était initialement de 6 000 logements sociaux par an alors que la loi SRU renforcée par la loi du 18 janvier 2013 article 55, fixe un objectif de 48 000 logements sociaux durant la période triennale 2014-2016. L'objectif des communes SRU de PACA est donc passé de 6 000 à plus de 16 000 logements par an dès 2014.

D'autre part, la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, fixe comme objectif la rénovation de l'ensemble du parc de logements sociaux. Par conséquent 800 000 logements sociaux dont la consommation d'énergie est supérieure à 230 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an (soit les classes E/F/G), doivent faire l'objet de travaux avant 2020 afin de ramener leur consommation annuelle à des valeurs inférieures à 150 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré.

Des objectifs nationaux ont ainsi été définis en 2013:

- le développement de l'offre de logements locatifs ordinaires et de logements foyers avec le financement de 130 000 à 150 000 nouveaux logements sociaux ,
- la réhabilitation thermique de 100 000 logements sociaux par an,
- l'atteinte des objectifs de la loi SRU.

Une actualisation pour la durée de vie restante de la convention a été réalisée. Les domaines visés ont été la production et la rénovation énergétiques des logements sociaux. Par exemple, l'objectif régional pour le reste de la période de la CUS a été fixé à 42 000 logements soit 8 000 logements par an. Des avenants aux CUS ont été réalisés pour formaliser les engagements pris par les bailleurs. La charte régionale d'engagement pour le logement et de mobilisation pour le foncier a placé ces objectifs en perspective avec les orientations à suivre pour le logement social en région PACA (juillet 2014). Ce document a été signé par le Préfet de région et de nombreux acteurs du logement social.

### **2 – 2 Méthodologie et organisation locale de l'évaluation**

#### Méthodologie

Cette 2<sup>ème</sup> évaluation s'est déroulée en trois étapes :

- transmission d'éléments quantitatif et qualitatif par les organismes,
- entretien (optionnel) entre services de l'État et organismes,
- rédaction du bilan d'évaluation.

Suite aux enseignements de la 1<sup>ère</sup> évaluation réalisée en 2014, la DREAL (après concertation avec la DHUP, l'ARHLM et les DDT(M)) a décidé de simplifier la méthodologie afin notamment de faciliter le déroulement de la 1<sup>ère</sup> étape :

- en adressant 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.
- en 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.
- en pré renseignant les tableaux des indicateurs avant envoi aux bailleurs. La rationalisation de la collecte des données a ainsi limité les échanges fastidieux et a permis de gagner en efficacité et en rapidité.

#### Organisation mise en place entre les services de l'État.

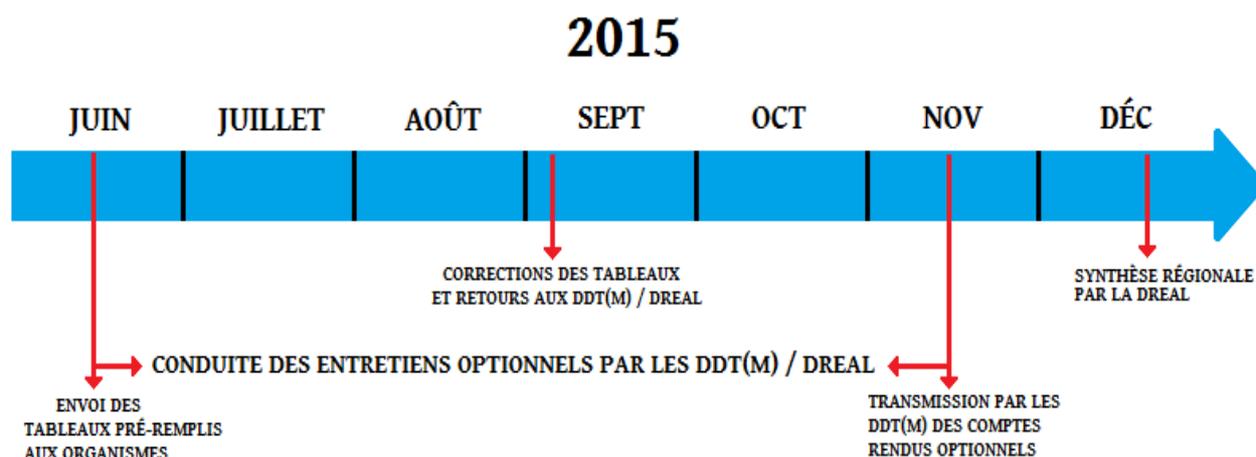
- la DREAL pilote et coordonne la démarche . Elle fournit les éléments de méthodologie, notamment les tableaux pré remplis à partir des bases de données à disposition (RPLS, SISAL, COMDALO et RHEA<sup>1</sup>) sur les huit indicateurs retenus,
- les DDT(M) sont référentes pour 41 bailleurs départementaux ou communaux. Elles transmettent à la DREAL les matrices d'évaluation corrigées ainsi que les éventuels entretiens d'évaluations. La DREAL suit en propre 6 CUS des organismes inter régionaux (UNICIL, SNHM, Phocéenne d'Habitation, SFHE, ERILIA, Sud Habitat),
- les DDCS sont associés par les DDT(M) et la DREAL pour apporter leur expertise à l'évaluation des indicateurs sociaux.
- la DREAL rédige la synthèse régionale (quantitative et qualitative) qu'elle soumet au Préfet de Région pour signature et transmission à l'échelon central du ministère,

#### Calendrier

La 2<sup>ème</sup> évaluation bisannuelle a démarré dès le mois d'avril 2015 avec la présentation en club habitat des évolutions proposées par la DREAL PACA pour conduire la procédure. Le calendrier de la démarche a été présenté aux bailleurs sociaux le 1<sup>er</sup> juin 2015 puis officialisé par courrier électronique :

- envoi aux organismes des matrices d'évaluation pré-remplies : autour du 15 juin
- correction/complément/validation des matrices par les organismes et retour aux DDT(M)/DREAL : 4 septembre
- conduite des entretiens optionnels par les DDT(M)/DREAL : 15 juin - 13 novembre
- transmission par les DDT(M) des compte-rendus : 13 novembre
- rédaction d'une synthèse régionale par la DREAL en décembre 2016.

Schématiquement, le calendrier est représenté par la frise suivante :



Ce calendrier a été globalement respecté malgré les impératifs de fin de gestion.

Les entretiens ont été menés dans le respect du guide méthodologique « entretien et évaluation des CUS » qui avait été mis au point pour la 1<sup>ère</sup> évaluation dans le but de procurer une aide à la conduite des entretiens.

Plus de 50 % des bailleurs ont complété ou corrigé les tableaux des indicateurs transmis par la DREAL.

CUS SUIVIES PAR	NB CUS	Retour Tableaux	Retour des CR optionnels
DREAL	6	6	6
DDT04	1	1	0
DDTM06	11	3	0
DDTM13	16	7	3
DDTM83	8	3	1
DDT84	5	5	2
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>25</b>	<b>12</b>

Tableau récapitulatif des CUS

### 3 – PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE LA SYNTHÈSE RÉGIONALE PAR L'ANALYSE DES INDICATEURS

La 2<sup>ème</sup> évaluation s'est limitée à 8 indicateurs, relatifs à trois domaines, représentatifs de la stratégie des organismes:

- le financement et la livraison de logements caractérisant la politique de production (A1, A2, B1, B2),
- la rénovation thermique (C4),
- la politique sociale de l'habitat (F2, F3, F4).

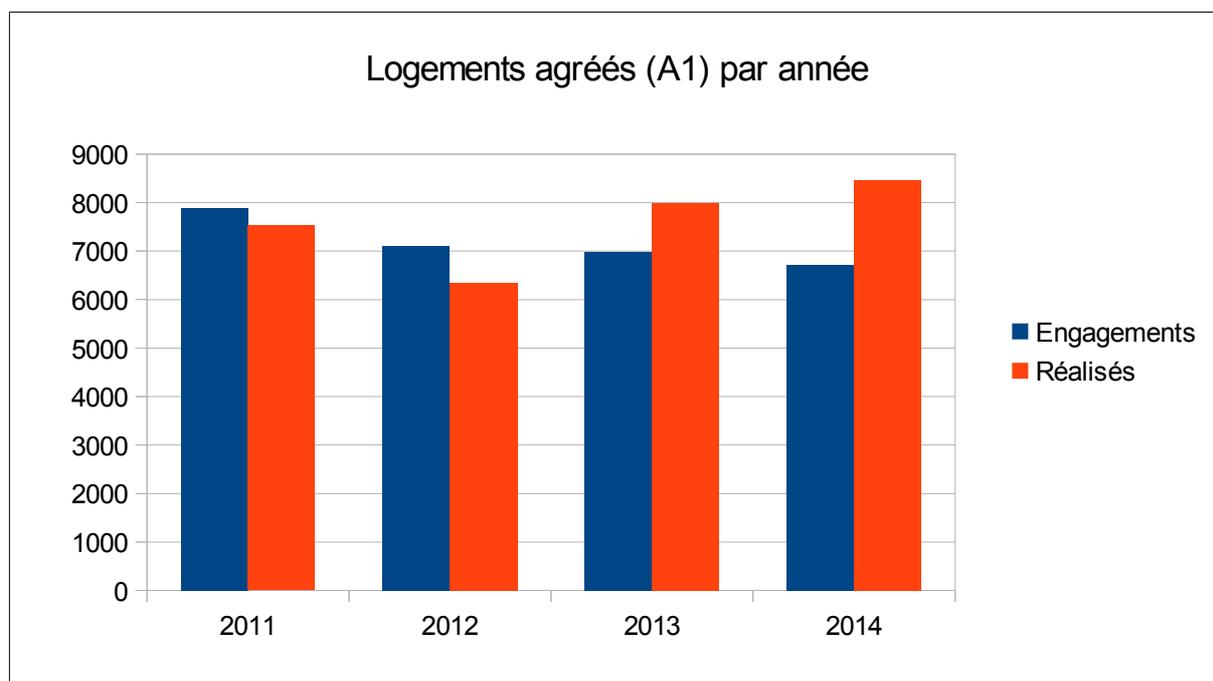
La synthèse régionale a été rédigée sur la base des tableaux complétés et/ou corrigés (25 bailleurs)) et des données issues des bases de données (RPLS, COMDALO, SISAL et RHEA) pour les 22 autres.

#### 3 – 1 La production des logements ordinaires : indicateurs A1 et A2

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.

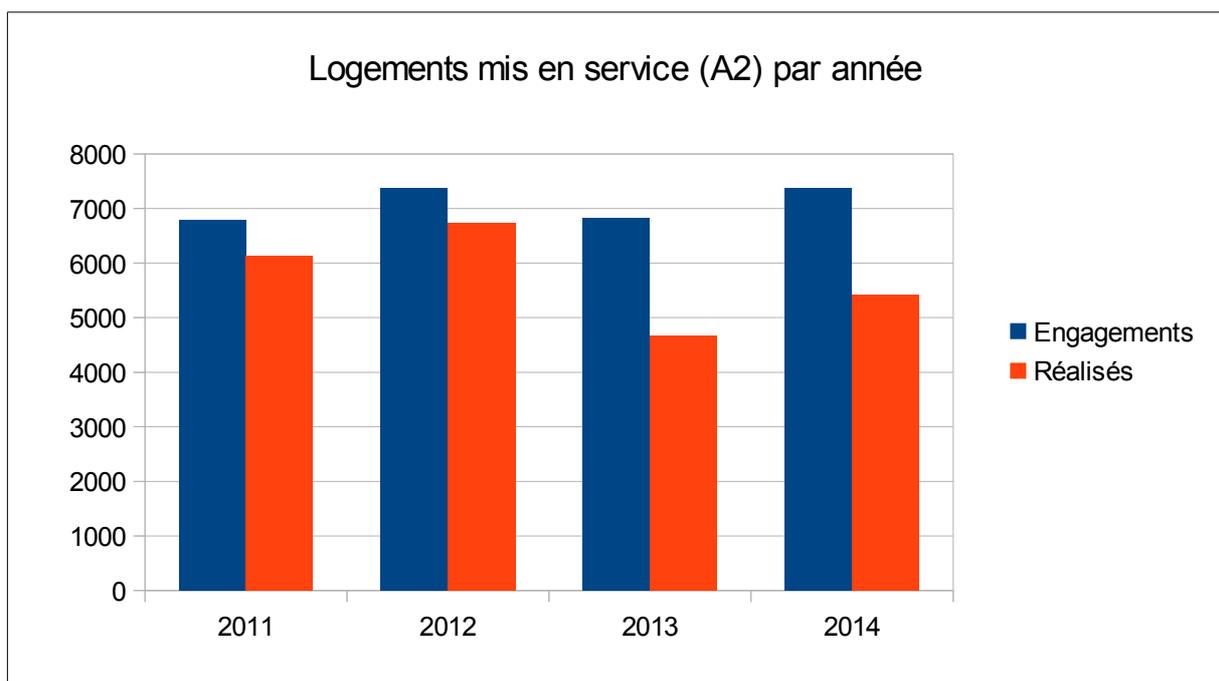
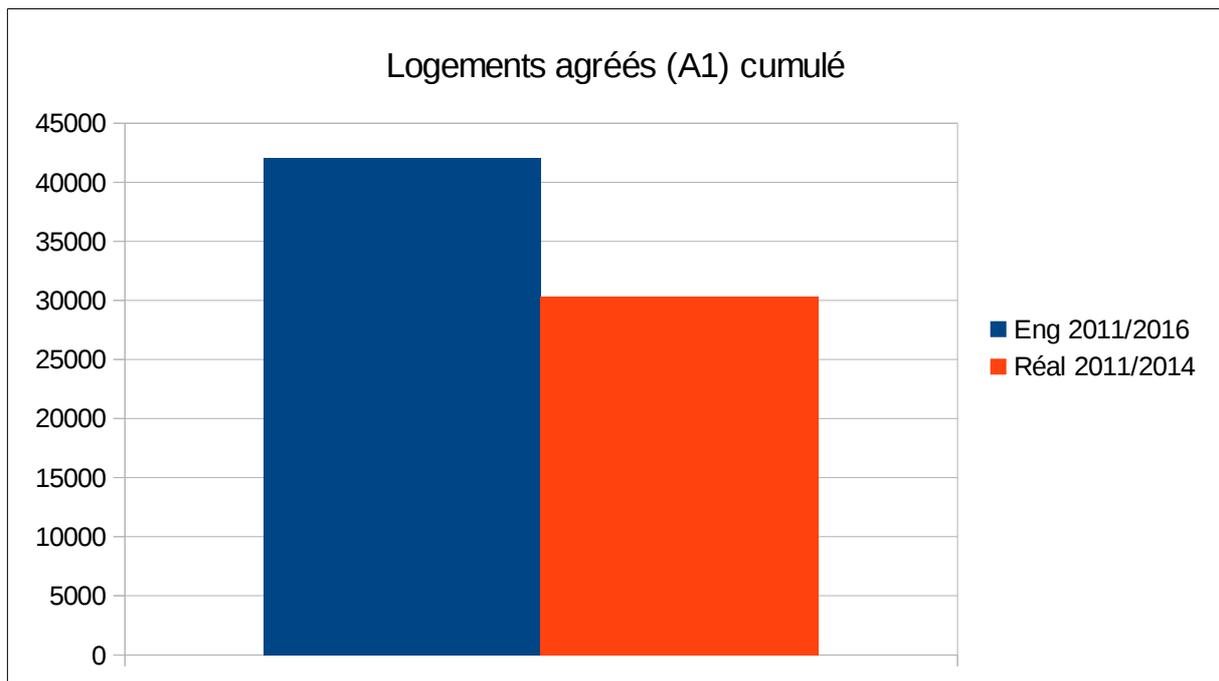
Deux indicateurs ont été retenus : A1 pour les logements locatifs financés (ou agréés), A2 pour les logements livrés.

Les niveaux de réalisation des engagements de ces 2 indicateurs sont représentés dans les graphiques ci-après :

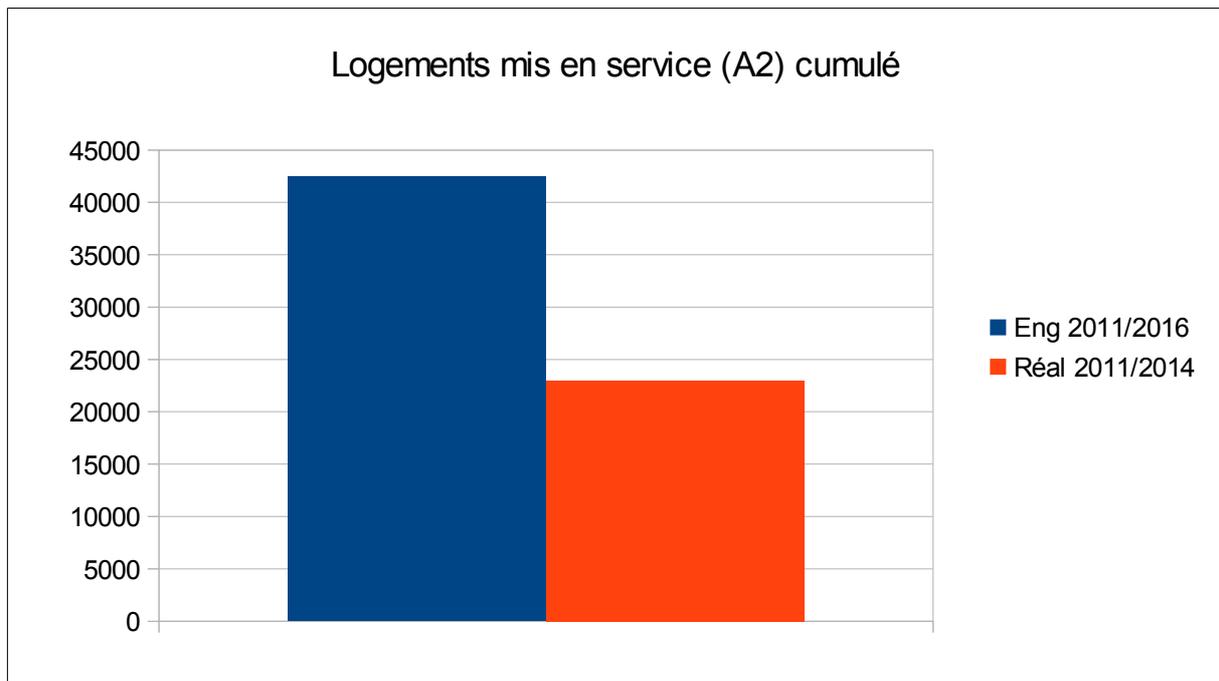


A1: Nombre de logements locatifs donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de

*l'État ou auprès des délégataires par an et cumulé sur les six ans, répartis selon le mode de financement initial : prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social.*



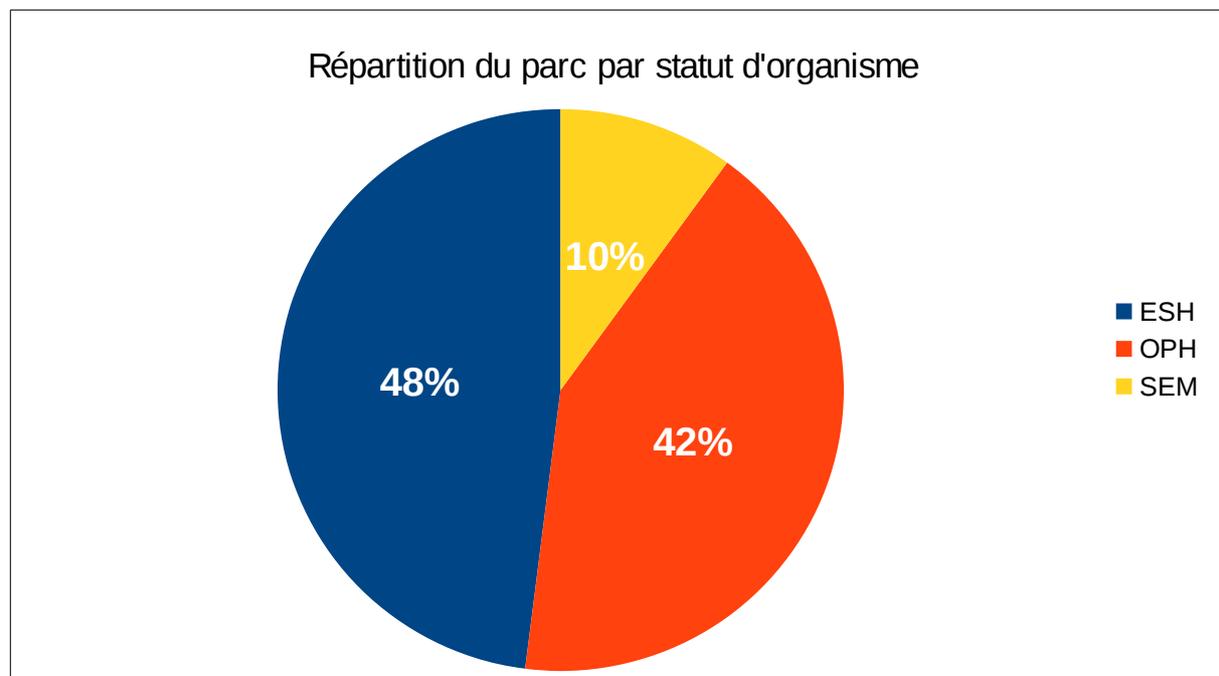
*A2: Nombre de logements mis en service par an et en cumulé sur les 6 ans, répartis selon le mode de financement initial.*



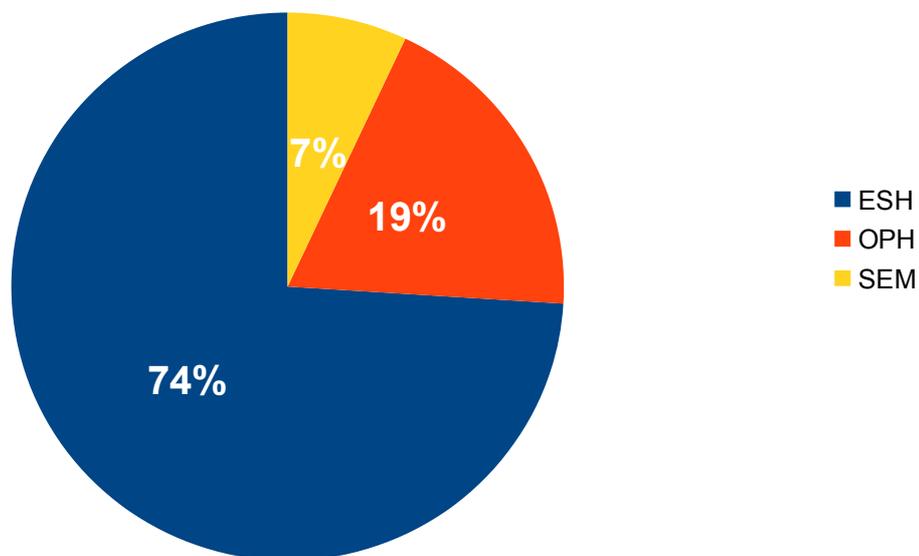
Lors de la 1ère évaluation, il avait été constaté que le nombre de logements financés était inférieur aux objectifs de la CUS. Cette tendance s’est inversée sur la période 2013-2014. Cependant, les effets ne sont pas encore perceptibles pour les livraisons. Le taux d’atteinte provisoire (total réalisé 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.

### Le parc d'environ 290 000 logements locatifs sociaux en PACA au 1<sup>er</sup> janvier 2013

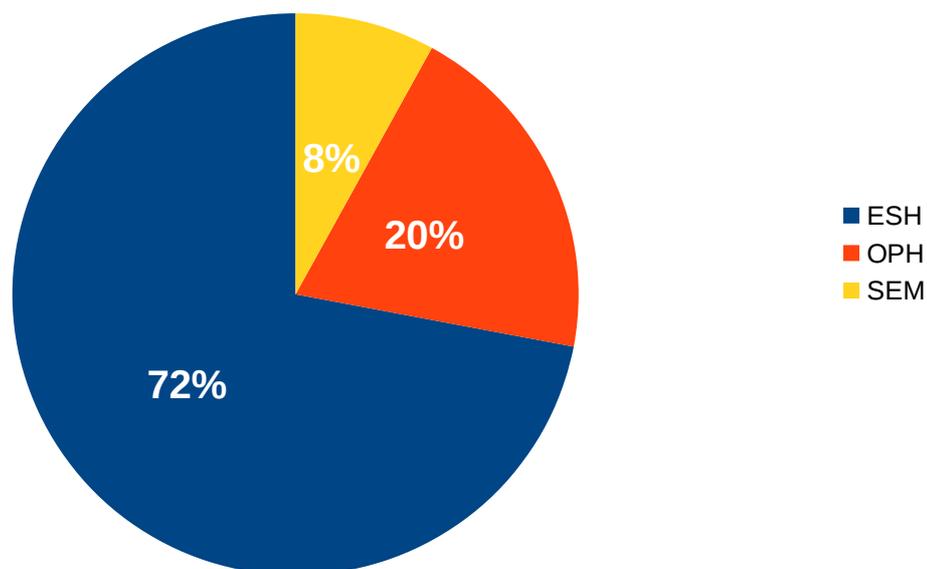
source RPLS



Répartition des agréments (A1) par statut d'organisme

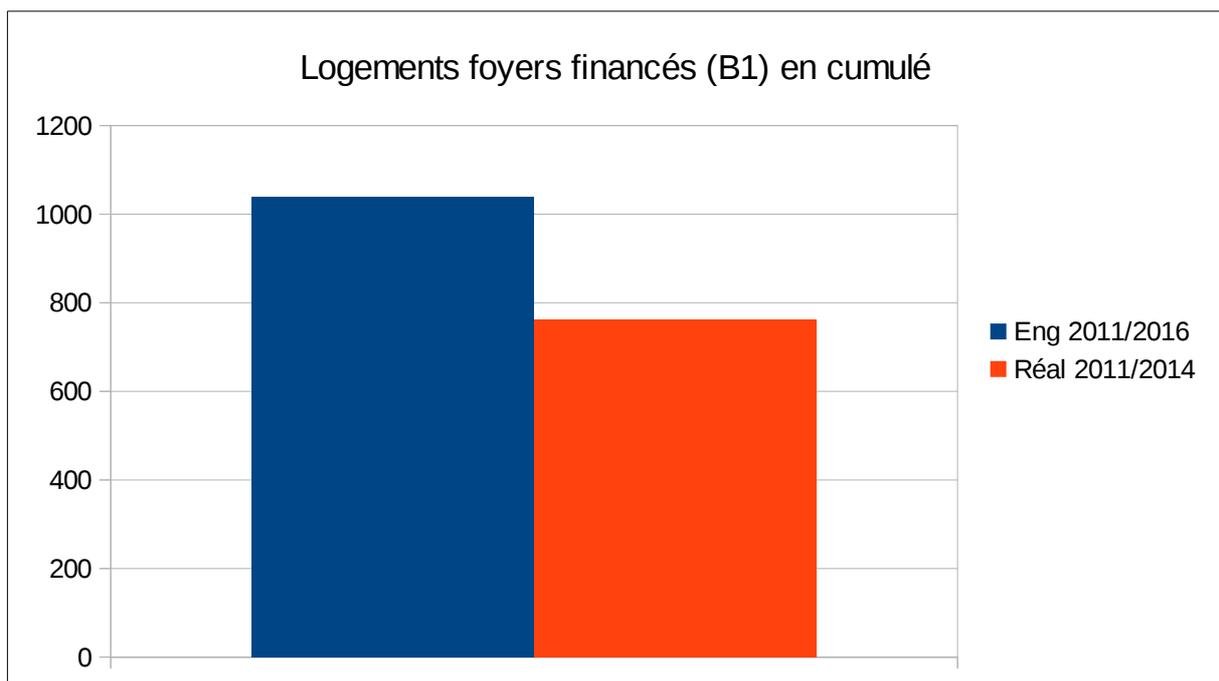
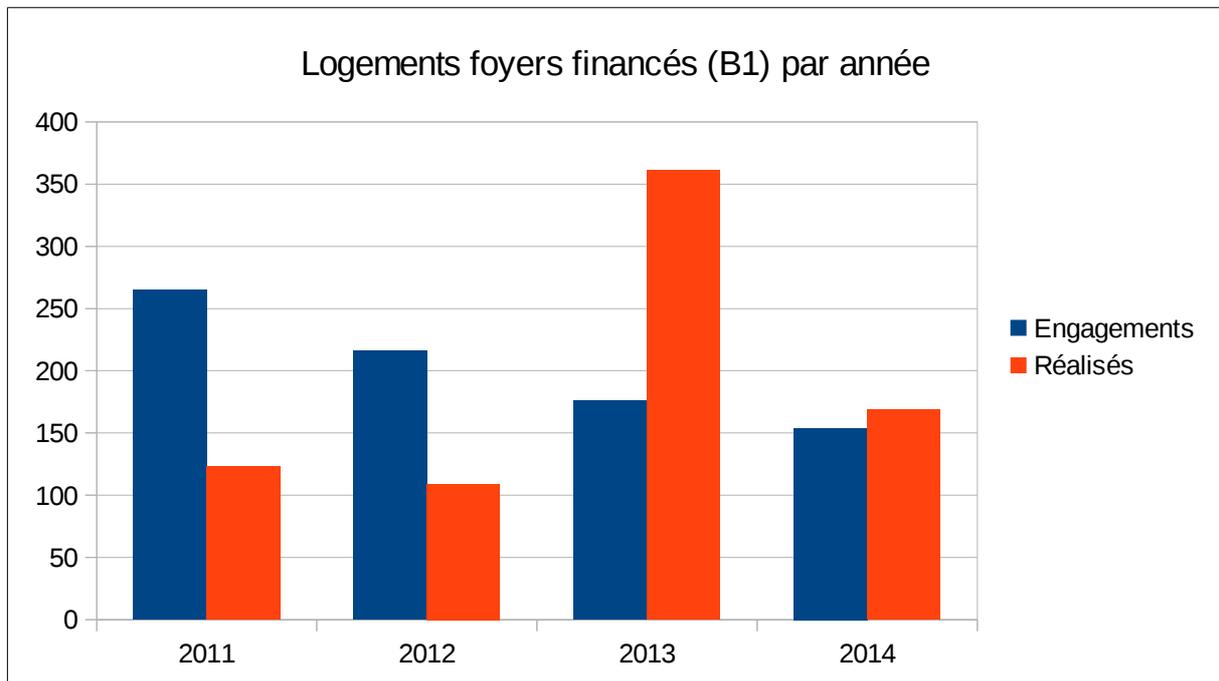


Répartition des mises en service (A2) par statut d'organisme

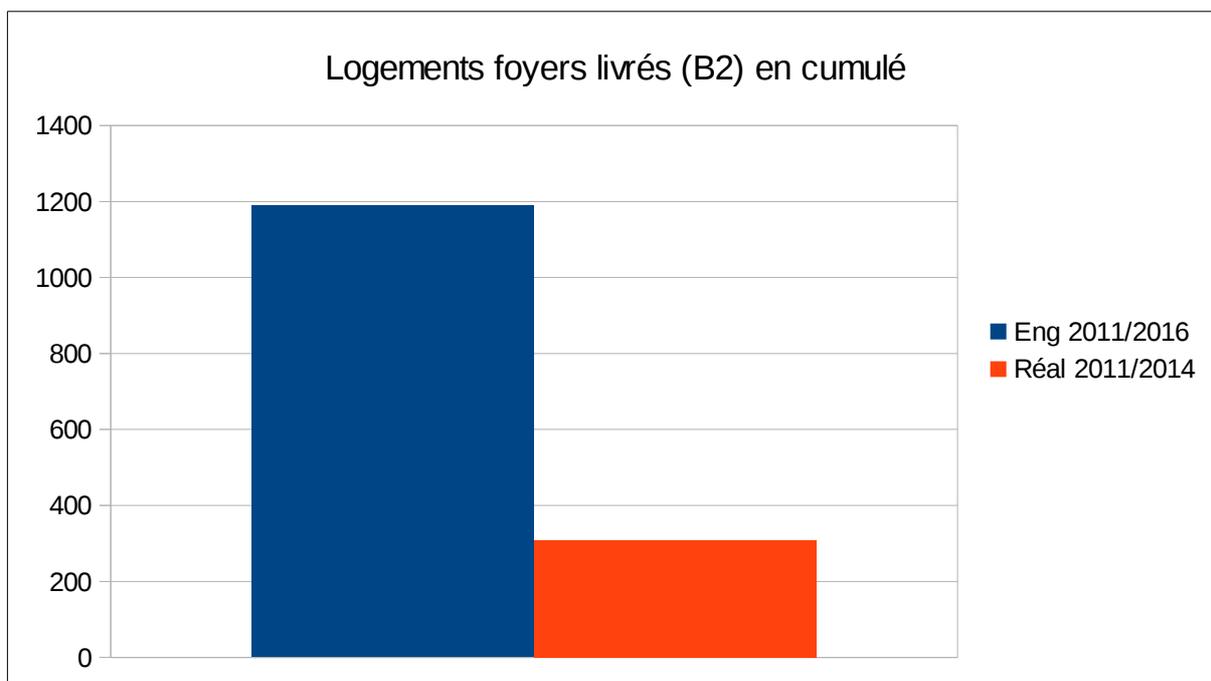
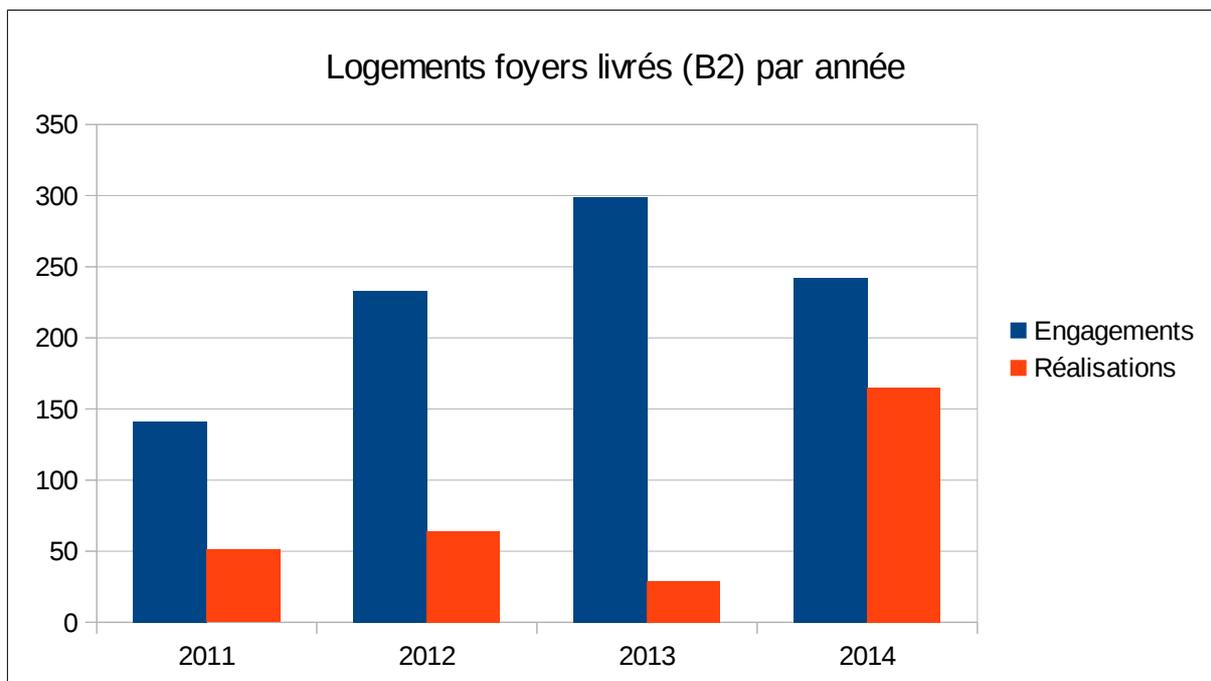


Les ESH sont propriétaires de la moitié du parc de logements locatifs sociaux et représentent les trois quarts des logements financés et livrés sur la période 2011-2014. Cette tendance s'est accentuée sur la 2ème période d'évaluation. L'ancienneté du parc des OPH pénalisent vraisemblablement leur politique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

### 3 – 2 La production des logements foyers: indicateurs B1 et B2



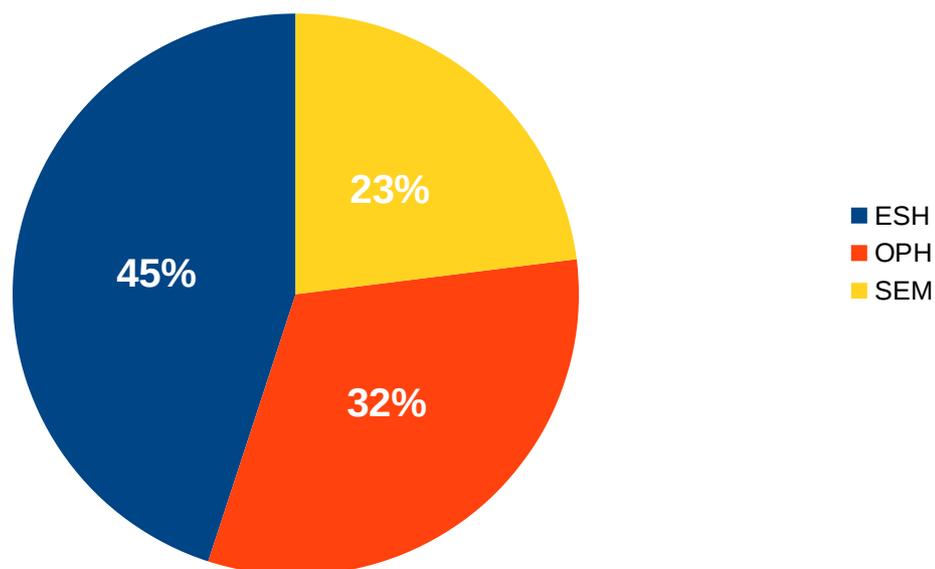
*B1 : Nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'État ou auprès des délégataires.*



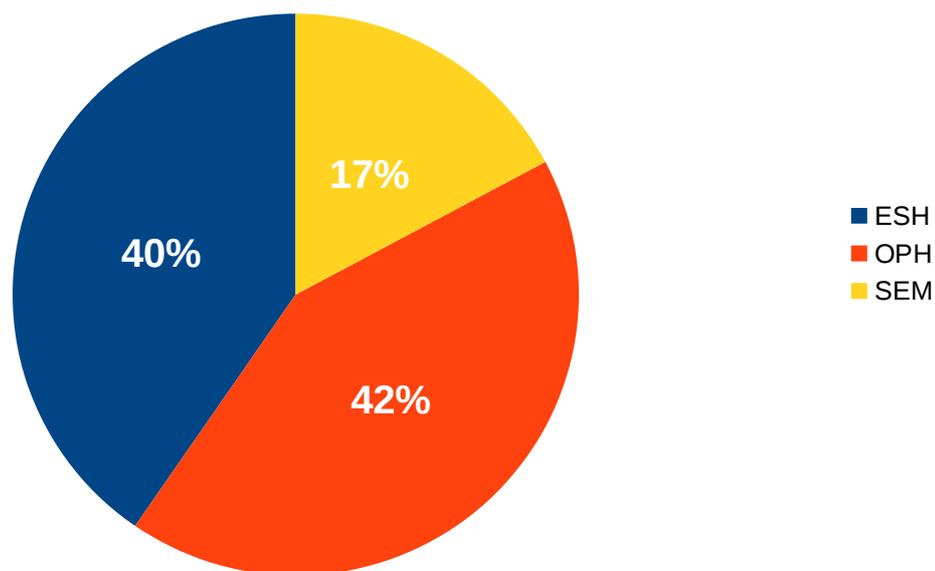
*B2 : Nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés livrés.*

Ces graphiques appellent la même remarque que les logements ordinaires : le retard de financement pendant les deux premières années de la CUS a été rattrapé. Cependant, les livraisons restent largement en deçà des objectifs initiaux de la CUS. Le taux d'atteinte provisoire (total réalisé 2011-2014 / total objectifs 2011-2016 ) est de 73% pour les logements foyers financés (indicateur B1) et de 26% pour les logements foyers livrés (B2). Ces pourcentages sont cependant à relativiser en raison du faible volume des opérations.

Répartition des agréments (B1) par statut d'organisme



Répartition des livraisons (B2) par statut d'organisme

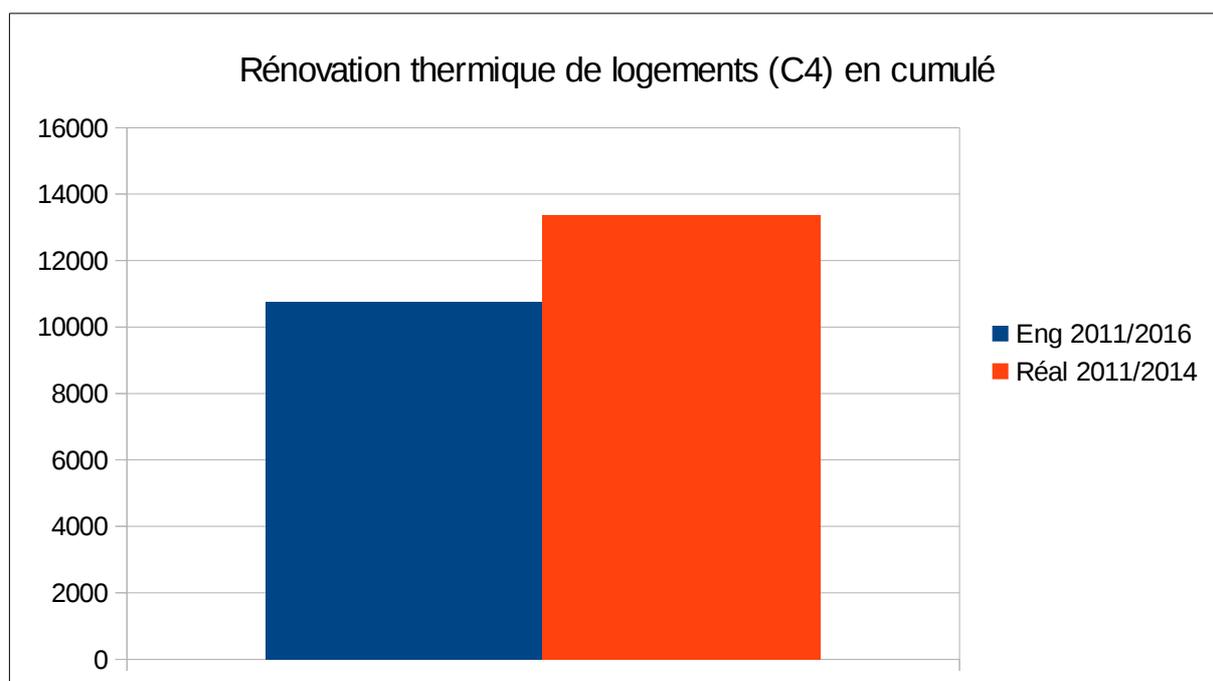
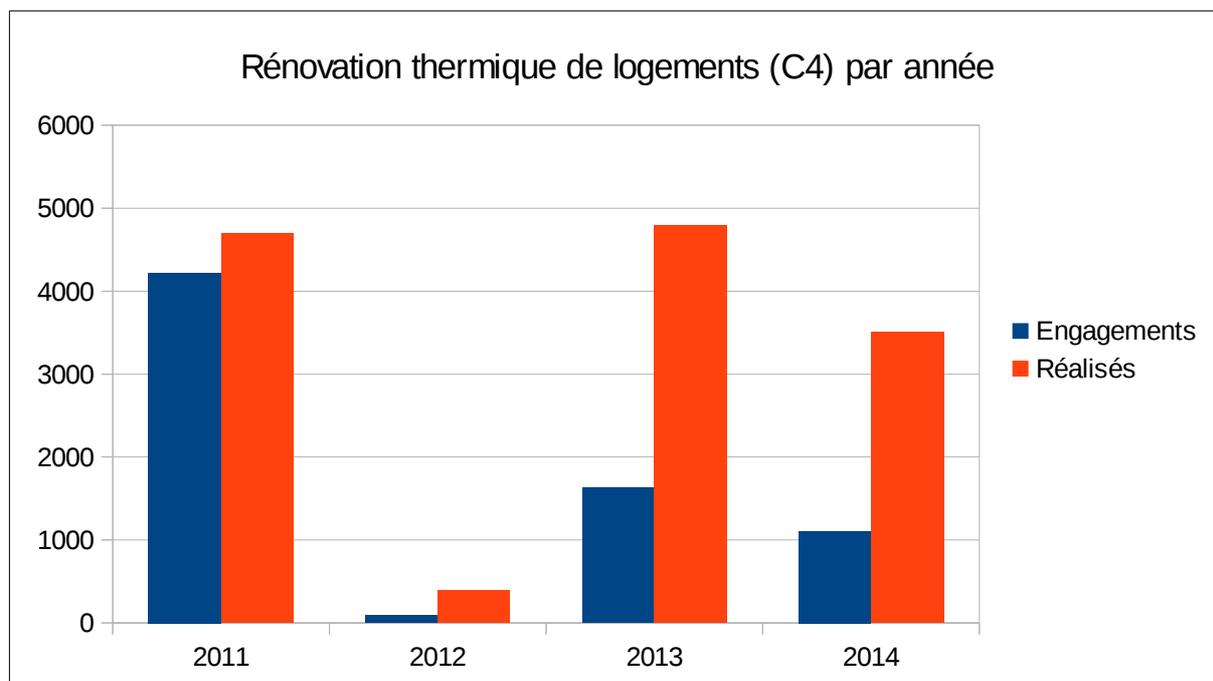


Par rapport aux logements ordinaires, la répartition des réalisations est plus équilibrée entre les différents type d'organisme. Lors des 6 entretiens menés par la DREAL, il est apparu que la production de logements foyers relevait davantage de sollicitations des élus que d'une stratégie de l'organisme.

### 3 – 3 La rénovation thermique : indicateur C4

Cet indicateur résulte de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. L'État s'est fixé comme objectif de rénover l'ensemble du parc de logements sociaux d'ici à 2020.

La priorité des travaux est définie en fonction du niveau de charges de chauffage payées par les locataires, du montant de la consommation annuelle et de l'importance des économies envisagées.



C4 : Pourcentage des logements rénovés au sens du 1er 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 la région PACA 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 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 logements avaient été rénovés. 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.

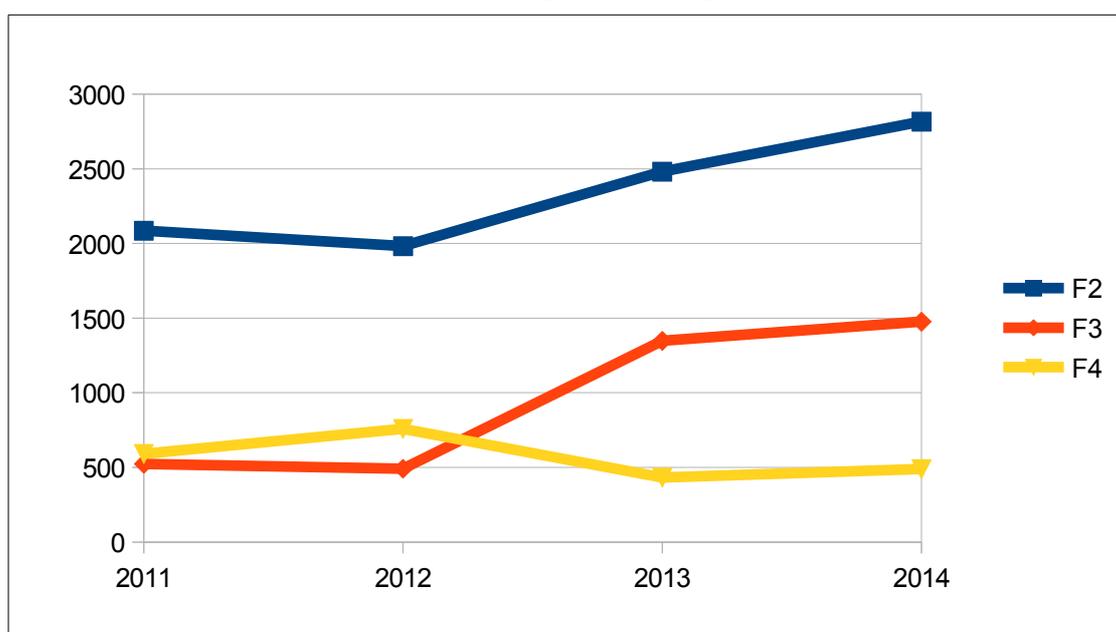
Ce bilan très positif est en grande partie porté par le programme de réhabilitation RHEA - mis en place par le conseil régional (388 opérations et plus de 33 200 logements depuis 2010). Les projets les plus exemplaires bénéficient également du financement de l'appel à projet régional HLM porté par l'ADEME et la Région.

### 3 – 4 La politique sociale : indicateurs F2, F3 et F4

Trois indicateurs liés à la politique sociale ont été retenus :

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

#### Attributions de logements par année



*F2 : Pourcentage d'attributions de logements aux ménages prioritaires du CCH déclinés par le PDALPD et les accords collectifs*

*F3 : 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.*

*F4 : Nombre de logements locatifs attribué aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté*

La 1ère évaluation bisannuelle avait montré que le renseignement de ces indicateurs était très irrégulier d'un organisme à l'autre et donc difficilement exploitable à l'échelle régionale, notamment en raison de la présence de pourcentages par segments de patrimoine. Pour cette 2ème évaluation, il a été demandé aux organismes de renseigner en valeur absolue ces indicateurs.

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 .

Toutefois, ces résultats sont à nuancer en raison de la faiblesse des objectifs initiaux.

## 4 - CONCLUSION

### Les résultats

L'objectif de production des logements ordinaires inscrit dans les CUS en 2011 et actualisé en 2014 est donc de 40 000 sur 6 ans (36 000 initialement). Après un départ difficile, un effort important a été réalisé pendant ce deuxième exercice bisannuel permettant de combler le retard des 2 premières années en termes d'agrément. Cependant, ces résultats restent très éloignés des obligations de production de logements sociaux résultant de la loi SRU renforcée par la loi du 18 janvier 2013 (16 000 par an.)

Il est à noter que les ESH, propriétaires de la moitié du parc de logements locatifs sociaux, représentent les  $\frac{3}{4}$  des logements financés et réalisés. Ce dynamisme conduira à une augmentation significative du poids du parc social géré par des ESH dans le parc total de PACA.

Concernant les autres thématiques, tous les objectifs sont largement atteints. Cependant, ces résultats sont à relativiser compte tenu de leur faible ambition.

### Le déroulement

Cette 2ème évaluation bisannuelle simplifiée des CUS s'est globalement bien déroulée. Le calendrier défini avec les bailleurs et DDT(M) a été respecté et les mesures correctives prises après la 1ère évaluation, ont permis de rationaliser et de fiabiliser les données nécessaires à l'évaluation.

Les échanges avec les bailleurs ont été constructifs. Cette évaluation a été l'occasion de sensibiliser les organismes régionaux sur certaines thématiques et de réaffirmer les enjeux stratégiques de l'Etat.

Les DDT(M) ont été animées par le souci de procéder à des évaluations de qualité et ont informé régulièrement la DREAL de l'avancement de leurs travaux. Cependant, cette évaluation n'a pas toujours été considérée comme une mission prioritaire par certaines DDT(M). L'évaluation de conventions avec des objectifs aujourd'hui déconnectés des besoins, présente en effet un moindre enjeu au regard de la mobilisation des DDT(M) pour inciter les élus des 88 communes carencées à produire plus de logements sociaux (négociation des contrats de mixité sociale en particulier).

### Proposition de pistes d'amélioration

Il convient d'ores et déjà de sensibiliser les acteurs sur leur nécessaire implication dans la conduite de la 3ème évaluation des CUS.

La simplification de la méthode d'évaluation expérimentée en PACA pourrait être reconduite moyennant des progrès à réaliser au niveau qualitatif ; les entretiens pourraient par exemple être rendus obligatoires.

Par ailleurs, la DREAL a inscrit dans le projet stratégique de son service Energie et Logement plusieurs actions visant notamment à "capter" de nouveaux bailleurs pour produire en PACA ou à identifier les organismes en capacité (ingénierie, capacité financière) de porter un effort supplémentaire de production sur le territoire.

Dans ce contexte, les nouvelles dispositions législatives du projet de loi Egalité Citoyenneté et les directives ministérielles sont très attendues par les services de l'Etat pour négocier dans le cadre des nouvelles CUS des objectifs compatibles avec les obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Ces textes sont aussi très attendus par les bailleurs sociaux, en particulier sur la remise en ordre des loyers.

La 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.