

Date : jeudi 22 octobre 2009
Destinataire(s) : Coopératives d'Hlm

Le projet de décret de mise en œuvre de la convention d'utilité sociale

La DHUP a transmis à l'Union sociale pour l'habitat et aux fédérations d'organismes d'Hlm le projet de décret d'application de l'article 1^{er} de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion remis au Conseil d'Etat. Sa publication est attendue pour fin novembre.

Ce projet porte principalement sur les modalités d'association des collectivités locales et sur les indicateurs de résultats. Une section sur la « CUS accession » a été rajoutée dans la dernière version, sur la demande de la Fédération.

1. La convention d'utilité sociale « locative »

Le projet de décret modifie le chapitre V du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation consacré aux conventions globales de patrimoine.

La section 1 rappelle les objectifs et l'organisation de la CUS : basée sur le plan stratégique de patrimoine, elle définit :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment le plan de mise en vente de logements,
- la politique sociale de l'organisme, développée dans le cahier des charges de gestion sociale, comprenant notamment le plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion,
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

Pour chaque aspect de la politique de l'organisme, elle comporte :

- un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service,
- les orientations stratégiques,
- le programme d'action.

Pour certains aspects de la politique de l'organisme, le contenu de la convention est explicité par « segment de patrimoine » dont la taille n'excède pas mille logements, sauf si l'existence d'un ensemble immobilier cohérent et homogène pour la mise en œuvre des programmes d'actions justifie une taille supérieure.

La section 2 détaille les modalités d'élaboration de la convention, et notamment l'association des collectivités locales à son élaboration.

Le calendrier retenu est le suivant :

- délibération du conseil d'administration de l'organisme d'engagement dans la procédure d'élaboration d'une CUS avant le 31 décembre 2009,
- association des EPCI dotées d'un PLH et des départements sur les dispositions relatives aux immeubles situés sur leur territoire du mois de janvier au 30 avril 2010,
- adoption par le conseil d'administration du projet de CUS et transmission au préfet du département de son siège social avant le 30 juin 2010,
- signature avec le préfet de région avant le 31 décembre 2010.

La section 3 aborde le contenu de la CUS et les indicateurs associés.

Il est précisé que chaque aspect de la politique de l'organisme listé par la loi fait l'objet d'engagements et d'objectifs. Le respect des engagements et l'atteinte des objectifs sont évalués à l'aide des indicateurs au niveau de patrimoine déterminé par l'organisme.

Ces engagements portent sur :

- le développement de l'offre (avec des indicateurs par département),
- le développement de l'offre d'insertion, d'hébergement et d'accueil temporaire (avec des indicateurs par département),
- la dynamique patrimoniale et le développement durable (indicateurs par segment de patrimoine),
- la mise en vente de logements aux occupants (indicateurs par segment de patrimoine),
- les mutations (indicateurs par département),
- le droit au logement (indicateurs par segment),
- la prévention des expulsions (indicateurs par département),
- la qualité du service rendu aux locataires (indicateurs par segment),
- la performance de la gestion (indicateur par département).

D'autres engagements et objectifs qualitatifs peuvent être ajoutés sur la demande du préfet de région, sans que des sanctions puissent être applicables en cas de non respect des engagements.

La section 4 traite du cahier des charges de gestion sociale et de la remise en ordre des loyers.

La section 5 articule la CUS avec le régime de surloyer.

2. La convention d'utilité sociale « accession »

La section 6 introduit une convention d'utilité sociale « accession ». Elle reprend très largement la proposition de rédaction faite par la Fédération qui s'appuyait sur la position définie par le Conseil fédéral.

Les organismes concernés

La CUS accession est obligatoire pour les organismes d'Hlm qui ne disposent pas d'un patrimoine locatif mais exercent une activité d'accession sociale à la propriété, en secteur groupé comme en secteur diffus.

Elle ne concerne pas les coopératives d'Hlm qui n'auraient aucune activité de maîtrise d'ouvrage (coopératives de gestion de syndic, coopératives inactives).

Elle ne concerne pas non plus les coopératives d'Hlm qui ont une activité mixte locatif/accession. Cependant, le décret leur permet, si elles en font la demande au préfet de région, d'adjoindre la CUS accession à leur CUS locative ou de reprendre les indicateurs de la CUS accession dans les indicateurs facultatifs de la CUS locative.

Le contenu

La CUS accession comporte une définition de la politique de développement de l'organisme, comprenant notamment les territoires d'intervention, les produits envisagés et la cible de clientèle visée, des éléments sur la politique en faveur de la qualité de service rendu aux accédants et deux indicateurs de performance.

Ces indicateurs reprennent ceux négociés lors de la signature du Protocole du 28 mars 2002 entre la Fédération et le Secrétariat d'Etat au Logement.

- un pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages sous plafonds PLUS,

Pour mémoire, le Protocole fixe un engagement de 10% de ménages sous plafonds PAS chaque année.

Les données statistiques recueillies pour l'année 2008 auprès des coopératives d'Hlm montrent que 55% de la clientèle en secteur groupé et 36% en secteur diffus avaient des revenus inférieurs aux plafonds PAS. Encore faut-il noter que ces mêmes plafonds ont été réévalués au 1^{er} janvier 2009 au niveau des plafonds PTZ et seront indexés, à compter du 1^{er} janvier 2010, sur les plafonds PLUS.

- une proportion de contrats signés par an comportant les clauses de garanties de rachat et de relogement sur la totalité des ventes de l'année.

Le Protocole prévoit une sécurisation systématique des ménages sous plafonds PAS.

Les données statistiques recueillies pour l'année 2008 montrent que 60% des accédants en secteur groupé bénéficient d'une garantie de rachat et de relogement pour 52% en secteur diffus.

Ces indicateurs font l'objet d'une évaluation dans les mêmes conditions que la CUS locative.

De même, d'autres engagements et objectifs qualitatifs peuvent être ajoutés sur la demande du préfet de région, sans que des sanctions puissent être applicables en cas de non respect des engagements.

L'association des collectivités locales (EPCI avec PLH et départements)

Contrairement à la CUS locative, le projet de décret n'organise ni l'association des collectivités locales à l'élaboration de la CUS ni leur co-signature.

Cette absence de disposition laisse à chaque coopérative d'Hlm la libre appréciation d'associer et d'inviter à signer une ou plusieurs collectivités locales dans l'élaboration de leur CUS.

Les modalités d'élaboration

Comme pour la CUS locative, il revient au conseil d'administration de délibérer en faveur de l'élaboration d'une convention d'utilité sociale « accession ». Cette délibération est transmise au préfet de région qui peut lui adresser une note précisant les enjeux et les objectifs de l'Etat.

Le calendrier est également identique :

- délibération du conseil d'administration de l'organisme d'engagement dans la procédure d'élaboration d'une CUS avant le 31 décembre 2009,
- adoption par le conseil d'administration du projet de CUS et transmission au préfet du département de son siège social avant le 30 juin 2010,
- signature avec le préfet de région avant le 31 décembre 2010.