



**MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE LA RÉNOVATION
URBAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature**

Le 10 décembre 2024

Mission Communication

FLASH DGALN n°08-2024

Note à Mesdames et Messieurs

les Préfets de région et de département
les Directeurs régionaux de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Le Directeur régional et interdépartemental de
l'Hébergement et du Logement d'Ile-de-France
La Directrice régionale et interdépartementale
de l'Environnement, de l'Aménagement et
des Transports d'Ile-de-France
les Directeurs de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
les Directeurs départementaux des territoires
les Directeurs départementaux des territoires
et de la mer

FLASH RELATIF A LA PROROGATION DES EFFETS DES CONVENTIONS D'UTILITÉ SOCIALE

Référence	2024-DGALN-F08
Emetteur	DGALN/DHUP/LO4
Objet	Prorogation des effets des conventions d'utilité sociale
Commande	Application des modalités de prorogation des effets des CUS à échoir d'ici le 31/12/2024 prévues dans le présent flash et des modalités d'instruction des prochaines CUS
Action(s) à réaliser	Veiller à la bonne application des modalités de prorogation des effets des CUS à échoir d'ici le 31/12/2024 prévues dans le présent flash et des modalités d'instruction des prochaines CUS
Echéances	31/12/2024
Contact utile	lo4.lo.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr
Nombre de pages et annexes	3

De nombreuses conventions d'utilité sociale vont arriver à échéance en 2025, et certaines dès fin 2024,. Or il est prévu, à l'article L. 445-1 du code la construction et de l'habitation (CCH), que leur dépôt doit intervenir six mois avant leur conclusion soit le 31 décembre 2024.

L'élaboration des nouvelles conventions dans le respect de ces échéances est, au regard des différents événements de cette année et des circonstances actuelles, matériellement impossible.

I. - Prolongation des effets des conventions actuelles

1. Pour les CUS arrivant à échéance au 30 juin 2025, une disposition législative doit prévoir une prorogation des effets des plans de vente et la possibilité de déroger au plafond d'évolution des loyers des CUS actuelles.

Une telle disposition permettra de proroger de plein droit, sans recourir à une autorisation administrative du représentant de l'Etat, les effets des plans de vente et de la dérogation relative au plafonnement de l'évolution des loyers prévue au deuxième alinéa de l'article L. 353-9-3 et au dernier alinéa de l'article L. 442-1 du CCH.

La DHUP reviendra vers vous dès qu'un calendrier législatif sera connu.

2. Pour les conventions d'utilité sociale arrivant à échéance le 31 décembre 2024.

Il est proposé que les effets des plans de vente et des autorisations de dérogation aux plafonds d'évolution des loyers de ces conventions soient prorogés selon les modalités suivantes :

a) S'agissant des plans de vente :

Pour permettre de poursuivre les ventes d'un ensemble de logements à usage locatif inscrites dans les plans de mise en vente des conventions en cours, le préfet les autorisera sans procéder à une nouvelle instruction.

Le contrôle exercé par les services du préfet se limitera à vérifier que l'autorisation sollicitée porte sur des biens inscrits dans les conventions. L'autorisation sera délivrée sur le fondement du 5^{ème} alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Si les bailleurs souhaitent vendre des logements qui ne sont pas mentionnés dans les plans de mise en vente (« ventes au fil de l'eau ») des conventions échues, les services du préfet procéderont à l'instruction de ces demandes et pourront proposer de les autoriser dans le cadre normal des dispositions du 5^{ème} alinéa de l'article précité.

b) S'agissant des dérogations relatives au plafonnement de l'évolution des loyers (plafonnée à 5%) :

Un bailleur doté d'une convention peut solliciter une dérogation à la règle de plafonnement de l'évolution des loyers. Si, en vertu d'une convention à échoir au 31 décembre 2024, un bailleur bénéficiait des dérogations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 353-9-3 et au dernier alinéa de l'article L. 442-1 du CCH, vous l'autoriserez à conserver le bénéfice de ces dérogations pour les évolutions intervenant au 1^{er} janvier 2025 qui vous ont d'ores et déjà été présentées.

En outre, il vous est demandé de ne pas recourir à l'application des pénalités prévue aux alinéas 20 à 23 de l'article L.445-1 du CCH.

3. Projets de conventions dont le dépôt interviendrait avant le 31 décembre 2024

Il est envisagé de simplifier, par voie législative, le cadre d'élaboration des conventions ainsi que leur contenu, dans l'objectif d'en faire un outil de pilotage plus stratégique de la politique publique de logement social.

Dans l'attente du lancement de ce projet, auquel vos services seront pleinement associés, il vous est proposé de suspendre temporairement toute approbation de nouvelle convention.

Sur ce point également, la DHUP reviendra vers vous afin de vous informer aussi précisément que possible de l'évolution du projet.

II. - Evaluation à 6 ans des conventions actuelles

L'évaluation à 6 ans des CUS n'est pas différée. Afin de mener à bien la réflexion tant nationale que territoriale sur l'évolution de ces conventions, ces évaluations seront nécessaires. L'évaluation des conventions peut donc être maintenue selon son calendrier actuel.

CONTACT

DHUP

Bureau de l'observation et du suivi des organismes HLM :

lo4.lo.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

Les informations figurant sur ce texte ont un caractère interne à l'Administration et sont exclusivement adressées aux destinataires mentionnés ci-dessus. Sous réserve de tout accord conclu par écrit entre vous et l'expéditeur, toute publication, utilisation ou diffusion, même partielle, à l'extérieur de l'Administration doit être autorisée préalablement.