

16 décembre 2024

Gestion locative et vente immobilière

Flash juridique de la DJEF

FLASH DGALN n°08-2024 du 10 décembre 2024 relatif à la prorogation des effets des conventions d'utilité sociale

Les conventions d'utilité sociale (CUS) de deuxième génération arrivent pour leur grande majorité à expiration au 30 juin 2025 conformément au calendrier fixé par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art 104) sauf dans les cas où le préfet a accordé un délai supplémentaire d'un an renouvelable en cas de rapprochement avec un ou plusieurs organismes (toutefois, certains organismes nous ont signalé que leur CUS arrivait à expiration prématurément le 31 décembre 2024).

L'article L.445-1 du CCH dispose que la convention est conclue dans les six mois qui suivent son dépôt. Par conséquent, pour les CUS venant à échéance le 30 juin 2025, le calendrier législatif en vigueur prévoit que le dépôt des nouvelles CUS doit se faire avant le 31 décembre 2024.

Pour mémoire, à titre dérogatoire, dans le cadre de l'élaboration des CUS 2, la loi ELAN (art 104) est venu modifier l'article 81 de la Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 et disposait qu' « *Avant le 1er juillet 2019, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au représentant de l'Etat dans le département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. Avant le 31 décembre 2019, ils concluent avec l'Etat une convention d'une durée de six ans renouvelable, qui prend effet le 1er juillet 2019.* ». Il s'agit d'une disposition ad hoc, non codifiée dans le CCH et qui n'a donc pas vocation à s'appliquer aux CUS 2025.

Des organismes ont fait savoir à l'USH que la mise en œuvre de ce calendrier posait des difficultés. L'USH a alerté les services de l'Etat et engagé des discussions afin de trouver des solutions pour les organismes.

L'USH a notamment tenté de faire porter un amendement dans le cadre du projet de loi de finances pour 2025 afin que les effets des CUS en cours puissent être prolongés jusqu'au 30 juin 2027. Toutefois, la situation actuelle politique du pays n'a pas pour l'heure permis de concrétiser cette proposition.

Deux points juridiques interrogent particulièrement les bailleurs. Il s'agit en premier lieu de la poursuite des plans de vente qui expirent avec la CUS (ainsi que l'obtention des autorisations de vente pour les logements non-inscrits dans les CUS).

En second lieu, il s'agit de la possibilité de demander au préfet de déroger à l'évolution annuelle des loyers (à l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente) dans la limite de 5%, le cas échéant sur plusieurs années (sans toutefois que le loyer pratiqué puisse dépasser le loyer maximum inscrit dans la convention APL) en cas de travaux de réhabilitation. Sur ce point, l'article L.445-1 du CCH dispose en effet, qu'en cas d'absence d'envoi de projet de nouvelle CUS dans les délais au préfet (au plus tard six mois avant l'échéance de la convention en cours), ou à défaut de signature de la CUS dans les six mois suivant son dépôt, l'organisme ne peut pas bénéficier des dites dérogations aux loyers prévues aux articles L.353-9-3 et L.442-1 du CCH.

Pour répondre à ces questionnements, la DGALN a adressé [un flash le 10 décembre 2024 aux préfets](#). Ce document distingue deux cas de figure : les CUS arrivant à échéance le 30 juin 2025 et celles, beaucoup moins nombreuses, expirant le 31 décembre 2024 :

I. CUS arrivant à échéance le 30 juin 2025

Pour ces CUS, et celles qui arriveront à échéance après cette date, la DGALN prévoit qu'une mesure législative prochaine permettra une prorogation des effets des plans de vente et la continuation de la possibilité de déroger aux augmentations annuelles de loyers à l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente en cas de travaux de réhabilitation (art L.353-9-3 et L.442-1 du CCH).

Nous ne manquerons pas de communiquer auprès des organismes dès qu'un calendrier législatif sera connu.

II. CUS arrivant à échéance au 31 décembre 2024

Les organismes concernés sont a priori beaucoup moins nombreux car cette date ne correspond pas au calendrier législatif issu de la loi ELAN.

A. Concernant les plans de vente

⇒ Logements **mentionnés** au plan de mise en vente de la CUS : **autorisation préfectorale sans instruction**

Les effets des plans de mise en vente seront **prorogés** par **autorisation du préfet, sans nouvelle instruction**, pour permettre de poursuivre les ventes de logements d'un ensemble immobilier inscrites dans le plan de mise en vente de la CUS.

Le contrôle sera limité à la vérification par les services instructeurs que l'autorisation sollicitée par l'organisme Hlm porte sur des logements inscrits dans la CUS.

⇒ Logements **non mentionnés** dans le plan de mise en vente de la CUS : **autorisation préfectorale avec instruction**

Par ailleurs, l'organisme Hlm pourra demander au préfet une autorisation pour vendre des logements non mentionnés dans le plan de mise en vente de la CUS arrivée à terme.

Le préfet pourra autoriser, **après instruction**, la mise en vente de logements **non mentionnés** dans le plan de mise en vente de la CUS arrivée à échéance : l'autorisation sera délivrée suivant les modalités prévues par le 5^{ème} alinéa de l'article L 443-7 du CCH (autorisation après consultation par le préfet de la commune d'implantation, ainsi que les collectivités publiques ayant accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés – avis de la commune dans les 2 mois de la réception par le maire de la consultation du préfet. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. En cas d'opposition de la commune n'ayant pas atteint le taux de logements sociaux (SRU) ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux ne lui permettant plus d'atteindre le taux précité, la vente n'est pas autorisée. A défaut d'opposition motivée du préfet dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée).

B. Concernant les augmentations de loyers dérogatoires

Concernant les dérogations acceptées par les préfets avant l'échéance de la CUS, la DGALN leur demande d'autoriser les organismes à continuer d'en bénéficier au 1^{er} janvier 2025.

Il est également demandé aux préfets de ne pas appliquer les sanctions qui découlent du défaut de respect des engagements définis dans la CUS (mise en demeure et demande de sanction financière auprès du ministre chargé du logement).

En parallèle de ce renouvellement des CUS, l'Etat souhaite simplifier le cadre d'élaboration des CUS 3^{ème} génération, par voie législative. De ce fait, en tout état de cause, les préfets sont invités à ne pas approuver un projet de CUS qui pourrait leur être adressé par des organismes.

On notera enfin que le calendrier d'évaluation des CUS à six ans est toutefois maintenu afin de permettre une réflexion sur les évolutions à venir.

Nous ne manquerons de vous tenir informés des suites et nous vous remercions de nous alerter sur toute difficulté que vous pourriez rencontrer dans les semaines à venir tant sur les plans de vente que sur les dérogations aux évolutions annuelles des loyers.

Contact

Barbara Fourcade
Responsable du pôle gestion locative

Gaëlle Lecouëdic
Responsable du pôle Accession à la propriété-copropriété-vente immobilière

Pour en savoir plus, consultez
[L'espace Droit et fiscalité](#)