

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

VILLE ET LOGEMENT

Décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux

NOR : LOGL1903355D

Publics concernés : organismes d'habitations à loyer modéré, sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, établissements publics de coopération intercommunale, communes, commune de Paris, établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, métropole de Lyon, préfets.

Objet : conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le décret modifie les dispositions relatives aux conventions d'utilité sociale (CUS) pour tenir compte des évolutions issues de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), en ce qui concerne notamment la vente de logement social, les groupes d'organismes de logement social et l'obligation de disposer d'un cadre stratégique d'utilité sociale et d'un cadre stratégique patrimonial. Le décret modifie ou complète également les indicateurs des CUS portant sur la rénovation énergétique (PP-2 et PP-LF-2), la réhabilitation (PP-3 et PP-LF-3), la vente de logement social (PP-4) et les coûts de gestion (nouvel indicateur G1) et prévoit une transmission annuelle des indicateurs relatifs à la rénovation énergétique et la réhabilitation. Il supprime des indicateurs portant sur la vacance (G1), les mises en services (PP-1bis et PP-LF-1bis) et l'accession sociale (PS-ACC-2). Enfin, le décret prévoit les conditions dans lesquelles le préfet peut octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à l'obligation de transmission d'un projet de convention d'utilité sociale.

Références : les dispositions du code de la construction et de l'habitation modifiées par le présent décret peuvent être consultées, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<https://legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 445-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 104 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 4 avril 2019 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 19 juin 2019 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le livre IV du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est modifié conformément aux articles 2 à 12.

Art. 2. – Au cinquième alinéa de l'article R. 411-3, les mots : « et les informations relatives aux segments de patrimoine mentionnés à l'article R. 445-2-1 » sont supprimés.

Art. 3. – L'article R.* 445-2 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après le mot : « patrimoine » sont insérés les mots : « , le cas échéant du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale » ;

2° Au troisième alinéa, après le mot : « organisme » sont insérés les mots : « , comprenant notamment le plan de mise en vente » ;

3° Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « le cahier des charges de gestion sociale » sont remplacés par les mots : « la partie relative aux engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale » ;

b) Les mots : « vingtième à vingt-deuxième et trente-troisième » sont remplacés par les mots : « vingt-troisième à vingt-sixième et trente-neuvième » ;

4° Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec la personne morale mentionnée à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles, des associations et des organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du présent code et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 ; ».

Art. 4. – L'article R.* 445-2-1 est abrogé.

Art. 5. – Au premier alinéa de l'article R.* 445-2-2, après les mots : « depuis moins de trois ans » sont insérés les mots : « ainsi que, le cas échéant d'un cadre stratégique patrimonial mentionné à l'article L. 423-1-1 ».

Art. 6. – A l'article R.* 445-2-7, les mots : « le cahier des charges de gestion sociale » sont remplacés par les mots : « les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale ».

Art. 7. – Après l'article R. 445-2-8, il est inséré les articles R. 445-2-9 et R. 445-2-10 ainsi rédigés :

« *Art. R. 445-2-9.* – L'organisme transmet annuellement au préfet signataire de la convention l'avancement des engagements pris pour les indicateurs PP-2, PP-LF-2, PP-3 et PP-LF-3.

« *Art. R. 445-2-10.* – A la demande de l'organisme, le représentant de l'Etat peut, conformément au dix-septième alinéa de l'article L. 445-1, octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à l'obligation mentionnée au premier alinéa de cet article.

« L'organisme demandeur est tenu de transmettre une délibération de son conseil d'administration ou, le cas échéant, de son conseil de surveillance, présentant la démarche de rapprochement. Le représentant de l'Etat peut demander à l'organisme de lui fournir tout autre document lui permettant d'apprécier le rapprochement.

« Un projet de rapprochement peut prendre la forme :

« – d'un regroupement au sein d'un groupe d'organismes de logement social mentionné à l'article L. 423-1-1 du présent code ;

« – d'une opération de fusion avec un ou des organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 ;

« – de tout autre projet de réorganisation que le représentant de l'Etat estime susceptible de présenter un impact significatif sur l'organisme. »

Art. 8. – I. – L'article R. 445-5 est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

a) Le mot : « Ils » est remplacé par les mots : « Les indicateurs PP-1, PP-2, PP-3, PP-4, PS-2 et SR-1 » ;

b) L'alinéa est complété par les phrases suivantes : « L'indicateur PS-1 est décliné à l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale et des établissements publics territoriaux mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1. L'indicateur G-1 est mesuré à l'échelle de l'organisme. » ;

2° Le tableau est remplacé par le tableau suivant :

«

ENGAGEMENTS	INDICATEURS
Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant	PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.
	PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, par année.
	PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.
Favoriser l'accès à la propriété	PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.
Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés	PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.
	PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la

ENGAGEMENTS	INDICATEURS
	construction et de l'habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.
Assurer la qualité du service rendu aux locataires	SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.
Améliorer la performance de la gestion des logements	G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 342-21, par année.

» ;

3° Le cinquième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« L'indicateur PP-2 est accompagné de données chiffrées territorialisées, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique après la rénovation des logements. » ;

4° Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'indicateur PP-4 est accompagné d'un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur la stratégie de l'organisme en matière de vente, au regard notamment de la localisation, de l'état et de la qualité énergétique des logements vendus, ainsi que sur les dispositifs de sécurisation des acquéreurs. Ce développement présente le nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes à réaliser au terme de trois et de six ans, dont le nombre de ventes prévues au bénéfice des locataires du parc social, le nombre de ventes prévues au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes prévues au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré. » ;

5° Après le septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'indicateur G-1 est accompagné d'un développement qualitatif, appuyé d'une note portant sur l'ambition de qualité de service ainsi que sur la stratégie en matière d'optimisation des coûts de gestion et des actions entreprises pour les réduire. »

II. – L'article R. 445-5-1 est ainsi modifié :

1° Le tableau est remplacé par le tableau suivant :

«

ENGAGEMENTS	INDICATEURS
Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes ou externes	PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.
Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés	PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

» ;

2° Le quatrième alinéa est supprimé.

III. – A l'article R. 445-22, le tableau est remplacé par le tableau suivant :

«

ENGAGEMENTS	INDICATEURS
Adapter l'offre d'accession sociale aux besoins des populations et des territoires	PP-ACC-1. Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.
Favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes	PS-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.

».

IV. – A l'article R. 445-36, le tableau est remplacé par le tableau suivant :

«

ENGAGEMENTS	INDICATEURS
Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant	PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.
	PP-LF-2. Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, par année
	PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, par année.

».

V. – L'article R. 445-37 est abrogé.

Art. 9. – L'intitulé de la section 4 du chapitre V du titre IV du livre IV : « Cahier des charges de gestion sociale et nouvelle politique des loyers » est remplacé par l'intitulé suivant : « Engagements en matière de gestion sociale et nouvelle politique des loyers ».

Art. 10. – L'article R.* 445-6 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les deux occurrences des mots : « le cahier des charges de gestion sociale » sont remplacées par les mots : « le chapitre relatif aux engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale » ;

2° Au deuxième alinéa, les mots : « vingtième à vingt-deuxième et trente-troisième » sont remplacés par les mots : « vingt-troisième à vingt-sixième et trente-neuvième ».

Art. 11. – Au deuxième alinéa de l'article R. 445-8, les mots : « vingtième à vingt-deuxième » sont remplacés par les mots : « vingt-troisième à vingt-sixième ».

Art. 12. – A l'article R.* 445-10, les mots : « du cahier des charges de gestion sociale » sont remplacés par les mots : « de la convention d'utilité sociale ».

Art. 13. – La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 26 juillet 2019.

EDOUARD PHILIPPE

Par le Premier ministre :

*Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,
chargé de la ville et du logement,*

JULIEN DENORMANDIE

*La ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,*

JACQUELINE GOURAULT