



Sébastien TISSOT

Délégué Territorial Nord-Est

sebastien.tissot@habitat-territoires.com – Tél. 03 83 30 64 66

- **Enjeux opérationnels, préparation de la CUS 2018-2023**

12 mai 2017



## 1. Loi Egalité et Citoyenneté

## La Loi Egalité et citoyenneté

### 1. Le calendrier

- Prorogation des engagements des CUS 2009 – 2016 d'un an (art 83 de la loi EC)
  
- Calendrier de la CUS 2
  - ✓ Tous les bailleurs alignés sur le même calendrier pour la seconde CUS
  
  - ✓ Dépôt du dossier CUS repoussé d'un an : ainsi les organismes devraient déposer leur CUS au 31/12/17 pour une signature au plus tard en juin 2018 mais avec une mise en œuvre effective au 01/01/2018
  
  - ✓ Transmission par les organismes au représentant de l'Etat du département du siège de l'organisme
  
  - ✓ CUS 2018 - 2023

## La Loi Egalité et citoyenneté

### 2. Les dispositions relatives à la CUS : ce qui ne change pas

- **Contrat obligatoire** entre l'organisme et l'Etat pour une période de 6 ans :
  - ✓ **3 grands volets** couvrant l'intégralité des missions sociales de l'organisme : **politique patrimoniale, politique sociale, politique de qualité de service**
  - ✓ **Des engagements chiffrés** avec des indicateurs passibles de sanctions, et assortis de réserves qui s'appliquent à tous les organismes, quels qu'ils soient
  - ✓ **Un document stratégique** qui affiche tout autre élément de la stratégie poursuivie par l'organisme dans une logique de progrès, non sanctionnable.
  
- **Convention** à structurer et contractualiser sous la forme d'engagements, en montrant bien la **contribution de l'organisme à l'effort global** (contribution au PLH, PDAPLD, ACI, DALO, projets ANRU, ...) et **en tenant compte des PLH** qui permet d'adapter localement de grands éléments nationaux (loyers, plafonds de ressources, SLS, ...)
  
- **CUS construit sur la base d'un PSP** approuvé depuis moins de trois ans

## La Loi Egalité et citoyenneté

### 2. Les dispositions relatives à la CUS

- Disposer d'un PSP actualisé, validé par son organe délibérant depuis moins de 3 ans
- Présenter l'état de l'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers : total organisme, QPV et hors QPV
- L'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme (basé sur le PSP) avec un plan de vente et les mesures d'informations aux locataires en cas de vente, cession ou fusion
- Les engagements pris mesurés par des **indicateurs** fixés par décret
  - ✓ nouveau décret attendu : une **nouvelle feuille de route « simplifiée »** est travaillée par le ministère avec un souhait de confrontation avec le point de vue USH, qui travaille également sur le sujet
  - ✓ en cas de manquement, une pénalité de maximum 200 € par logement (100€ dans la CUS 1) peut être due par l'organisme. Les sommes seront perçues au profit du FNAP

# La Loi Egalité et citoyenneté

## 2. Les dispositions relatives à la CUS

### L'association et la signature des parties prenantes : les grands principes

- L'état du service rendu et le cahier des charges de gestion sociale font l'objet d'une concertation avec les locataires
- Ces sujets de concertation doivent être inscrits dans le Plan de Concertation Locative (PCL)
- Les associations de locataires à concerter :
  - ✓ les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine du bailleur et affiliés à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation,
  - ✓ les représentants des associations de locataires ayant obtenu plus de 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections,
  - ✓ les administrateurs élus représentant des locataires.

## La Loi Egalité et citoyenneté

### 2. Les dispositions relatives à la CUS

- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme :
  - ✓ Récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements : engagements pour la mixité, plafonds de ressources, loyers, SLS...
  - ✓ Peut intégrer la Nouvelle Politique des Loyers (option activable à compter du 01/01/19 et chaque 1<sup>er</sup> janvier pendant la durée de la CUS par avenant)
  
- Le classement du patrimoine en catégorie de service rendu est supprimé en tant que déterminant de la nouvelle politique de loyer mais il est explicitement stipulé :
  - ✓ de poursuivre ce travail pour qualifier son parc, dans le cadre des PSP mais aussi de la CUS
  - ✓ que le Plan Partenarial de gestion de la demande prévoit un système de qualification de l'offre en fonction d'indicateurs reflétant notamment la qualité du bâti, l'attractivité des secteurs du territoire et les principales caractéristiques de l'occupation sociale.

## La Loi Egalité et citoyenneté

### 2. Les dispositions relatives à la CUS

#### L'association et la signature des parties prenantes :

- L'EPCI ou EPT avec un PLH ou tenu d'en faire un ou compétent en matière d'habitat avec au moins un QPV, la commune de Paris, la métropole de Lyon et les départements sont associés à l'élaboration des CUS relatives aux immeubles situés sur leur territoire
- Ils sont **signataires des CUS conclues par les organismes qui leur sont rattachées**. Ils peuvent décider d'être signataires pour les autres organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire.
  - ✓ Ces derniers disposent d'un délai de 2 mois pour signifier s'ils souhaitent être signataires de la CUS de l'organisme à réception de la délibération d'engagement dans la procédure d'élaboration de la CUS
  - ✓ A défaut de réponse ou en cas de refus, ces personnes publiques seront associées à l'élaboration de la CUS relative aux immeubles situés sur leur territoire : document état des lieux, orientations stratégiques, programme d'actions à transmettre au moins 1 mois avant la réunion de présentation
- Les EPCI dotés d'un PLH et les départements sont signataires à leur demande des CUS des organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. Toutefois dans ce dernier cas, **l'absence de signature de la CUS par l'EPCI ou le département ne fait pas obstacle à sa conclusion »**
- Le cahier des charges de gestion sociale est établi après concertation avec les locataires



# La Loi Egalité et citoyenneté

## 2. Les dispositions relatives à la CUS

### ■ CUS « accession »

- ✓ Pour les organismes avec des logements locatifs, intégration dans la CUS « logements familiaux »
  - Présentation de la politique de développement (territoires d'intervention, produits envisagés, clientèle cible visée), de la politique qualité de service rendu aux accédants
  - Tableau d'indicateurs : 2
  
- ✓ Pour les organismes sans logement locatif, CUS accession distincte avec des modalités propres d'élaboration, de validation, de concertation

### ■ CUS « foyer »

- ✓ Un tableau d'indicateurs à intégrer dans sa CUS « logements familiaux » quand le nombre d'équivalents logements est inférieur à 50% du patrimoine d'un organisme : 3 indicateurs obligatoires, 1 optionnel
- ✓ Un chapitre « CUS foyer » à part pour les organismes ayant plus de 50% et moins de 100% de leur parc en équivalents logements
- ✓ Une CUS foyer distincte pour les autres avec des modalités propres d'élaboration, de validation, de concertation

## 2. Enjeux opérationnels

# Enjeux opérationnels

## Processus de lancement, de validation, de signature

- **Délibération du CA ou conseil de surveillance pour l'engagement dans la procédure d'élaboration de la CUS, à transmettre :**
  - ✓ Au Préfet signataire et au Préfet de département du siège social
  - ✓ Aux EPCI ou EPT avec un PLH ou tenu d'en faire un ou compétent en matière d'habitat avec au moins un QPV, la commune de Paris, la métropole de Lyon et les départements sur lesquels l'organisme détient du patrimoine
  
- **Délibération du CA ou du conseil de surveillance pour l'approbation de la nouvelle CUS et autoriser sa signature**
  
- **Signature par le Préfet de région où se situe le siège social de l'organisme sur proposition du Préfet de département du siège social après avis du ou des Préfets des autres départements concernés, et après avis des autres Préfets de régions si besoin**

## Enjeux opérationnels

### CADRE REGLEMENTAIRE

#### Vos obligations

Un PSP validé par son organe délibérant depuis moins de 3 ans

Elaborer un état des lieux de son occupation sociale en QPV et hors QPV

Accueillir des publics à faibles ressources hors QPV et adapter en tant que de besoin ses loyers

Elaborer sa CUS 2018 - 2023

#### Vos options

Mettre en place la Nouvelle Politique des Loyers

Opérer la conversion de vos surfaces corrigées en surfaces utiles (si NPL)



### VOS OBJECTIFS OPERATIONNELS

Actualiser son PSP

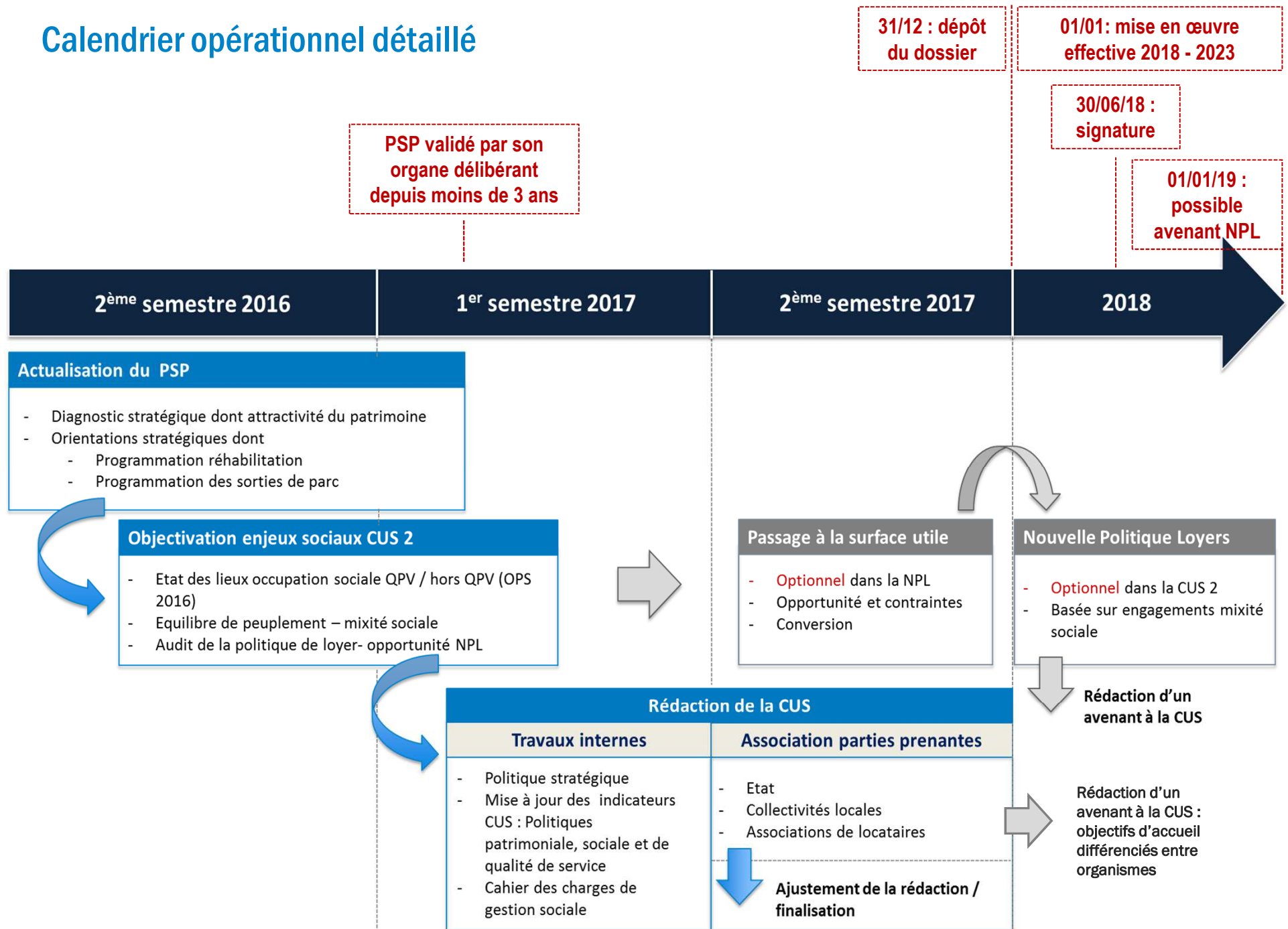
Objectiver l'occupation sociale du parc, les équilibres de peuplement et niveaux de loyer

Anticiper la négociation des objectifs de mixité avec les EPCI

Actualiser ses engagements  
Associer les parties prenantes

Identifier les enjeux et opportunités de la mise en place de la NPL pour votre organisme

# Calendrier opérationnel détaillé



Dernière minute !!!

Le décret CUS est publié au JO

## Décrets, arrêtés, circulaires

### TEXTES GÉNÉRAUX

#### MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 modifiant le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relatif au régime juridique des logements locatifs conventionnés et le titre IV du livre IV du même code relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires

NOR : LHAL1703961D

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

**Objet :** *conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte ; diverses dispositions applicables aux rapports entre ces organismes de logement social et leurs locataires ou résidents.*

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

**Notice :** *le décret modifie les engagements conclus entre les organismes de logement social et l'Etat pour la prochaine génération de conventions d'utilité sociale. Il porte application des dispositions relatives à ces conventions modifiées par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. A la suite de l'adoption de cette même loi, il actualise également les dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité et à la perte du droit au maintien dans les lieux, ainsi que celles relatives aux redevances pratiquées dans les logements-foyers.*

**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 (<http://legifrance.gouv.fr>).*