



## **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de l'écologie, de l'énergie,  
du développement durable et de la mer,  
en charge des technologies vertes  
et des négociations sur le climat

Direction générale de l'aménagement,  
du logement et de la nature  
Direction de l'habitat, de l'urbanisme  
et des paysages

**NOR : DEVU1007856C**

*(Texte non paru au journal officiel)*

**Circulaire du 12 avril 2010 relative aux conventions d'utilité sociale  
des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte  
et des unions d'économie sociale**

**Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de  
la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat**

**Le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme**

**à**

**Madame et Messieurs les Préfets de Région**

- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- Direction régionale de l'équipement

**Mesdames et Messieurs les Préfets de Département**

**Pour information :**

Secrétariat Général du MEEDDM (SPES et DAJ)

Elaboration des conventions d'utilité sociale par les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte et les unions d'économie sociale, signature par le préfet de la région du siège social de l'organisme, rôle des services de l'Etat, fiches descriptives détaillées des 26 indicateurs de performance.

Catégorie : <ul style="list-style-type: none"><li>- directive adressée par le ministre aux services</li><li>- interprétation à retenir</li><li>- mesure d'organisation des services retenue par le ministre</li></ul>	Domaine : logement		
Mots clés liste fermée <Logement_Construction_Urbanisme/>	Mots clés libres « logement, convention d'utilité sociale »		
Textes de référence : <ul style="list-style-type: none"><li>- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;</li><li>- Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré ;</li><li>- Décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 relatif au supplément de loyer de solidarité ;</li><li>- Lettre d'instruction du 14 décembre 2009 du secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme.</li></ul>			
Circulaire(s) abrogée(s) : circulaire du 4 février 2008 relative aux conventions globales de patrimoine des organismes d'habitations à loyer modéré			
Date de mise en application : dès sa publication			
Pièce(s) annexe(s) : 2 annexes composées d'un tableau de correspondance et de 26 fiches descriptives des objectifs et indicateurs de performance			
N° d'homologation Cerfa :			
Publication	<input type="checkbox"/> BO OUI	<input type="checkbox"/> Site circulaires.gouv.fr OUI	<input type="checkbox"/> Non publiée

## SOMMAIRE

PREAMBULE	PAGE 04
I – LES OBJECTIFS DU « CONVENTIONNEMENT D’UTILITE SOCIALE »	PAGE 05
II – LA PRESENTATION GENERALE DE LA CONVENTION D’UTILITE SOCIALE	PAGE 05
III – LE CONTENU DE LA CONVENTION	PAGE 07
IV – L’ELABORATION DE LA CONVENTION D’UTILITE SOCIALE	PAGE 11
V – LES INDICATEURS	PAGE 14
VI – LE ROLE DES SERVICES DE L’ETAT CHARGES DU LOGEMENT	PAGE 16
VII – LES PLAFONDS DE RESSOURCES SOUS LE REGIME JURIDIQUE DES C.U.S.	PAGE 17
VIII- LES FICHES THEMATIQUES ASSOCIEES A LA PRESENTE CIRCULAIRE	PAGE 19
ABROGATION, EXECUTION	PAGE 20
TABLEAU DE CORRESPONDANCE FINANCEMENT – PLAFOND DE RESSOURCES	PAGE 23
FICHE THEMATIQUE N°1 : DEFINITION DES INDICATEURS A.I A I.I.	PAGE 24
PREAMBULE INDICATEURS	PAGE 25
INDICATEURS A (DEVELOPPEMENT DE L’OFFRE)	PAGE 27
INDICATEURS B (DEV. OFFRE INSERTION, HEBERGEMENT, ACCUEIL TEMPORAIRE)	PAGE 31
INDICATEURS C (DYNAMIQUE PATRIMONIALE ET DEVELOPPEMENT DURABLE)	PAGE 35
INDICATEUR D (MISE EN VENTE DE LOGEMENTS AUX OCCUPANTS)	PAGE 43
INDICATEUR E (MUTATIONS)	PAGE 45
INDICATEURS F (DROIT AU LOGEMENT)	PAGE 47
INDICATEURS G (PREVENTION DES EXPULSIONS)	PAGE 59
INDICATEURS H (QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES)	PAGE 65
INDICATEUR I (PERFORMANCE DE LA GESTION)	PAGE 77

## **PREAMBULE**

La conclusion d'une convention d'utilité sociale par tout organisme d'habitations à loyer modéré a été rendue obligatoire par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 « de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ».

La convention d'utilité sociale, établie sur la base du plan stratégique de patrimoine, est fondée sur un projet d'entreprise énonçant la stratégie patrimoniale et sociale de l'organisme. Le service rendu aux locataires en constitue l'enjeu principal. Elle forme un « contrat » librement élaboré, librement négocié et librement consenti avec le préfet de région signataire de la convention ou le préfet mandaté pour la négocier en son nom et, le cas échéant, le troisième signataire « obligatoire ».

Les services de l'Etat chargés de conduire la négociation de la convention doivent, pour cette mission, travailler dans une logique de contractualisation et se mettre en situation de négociation équilibrée avec les organismes qui opèrent le service d'intérêt général du logement social. Ils ne doivent en aucune manière « forcer la main » aux organismes, par exemple en leur imposant des conditions d'élaboration ou des éléments de contenu allant au delà de la norme réglementaire édictée par décret. Ils ne doivent pas non plus se substituer à eux en produisant des contributions rédactionnelles ou en induisant le contenu de la convention.

Pour aboutir à la conclusion des conventions, les services de l'Etat doivent se départir de leurs modes d'intervention habituels, à savoir :

- l'élaboration de documents de planification et de programmation,
- l'élaboration de « porter à connaissance » régaliens comportant notamment le rappel du droit applicable,
- l'association et la contribution à l'élaboration de tels documents,
- l'instruction de dossiers administratifs, juridiques, techniques ou de financement,
- le contrôle de la légalité et le contrôle des opérateurs,
- etc.

et adopter le point de vue d'un partenaire qui accompagne un organisme dans la réalisation du projet qu'il a élaboré pour servir la politique du logement social sur ses territoires d'implantation.

Il s'agit de créer les conditions pour faire émerger un accord pérenne entre les parties signataires de la convention et pour en évaluer la mise en œuvre dans la durée.

La présente circulaire comporte la première fiche thématique des conventions d'utilité sociale, intitulée définition des indicateurs A.I à I.I.

Il s'agit d'un référentiel technique national définissant de façon détaillée les 26 indicateurs de performance. Son utilisation garantit que la définition et la mesure des indicateurs répondent de façon conforme à leur définition générique réglementaire.

L'administration centrale du ministère chargé du logement préconise d'utiliser ce référentiel technique national, mais ce n'est pas une obligation. Il constitue une solution « par défaut » et la « description de l'indicateur » peut être adaptée par accord motivé entre les signataires de la convention. Cependant, la « description de l'indicateur » qui résulte de son adaptation locale

doit être compatible avec sa définition générique réglementaire pour permettre d'évaluer le respect des engagements définis par décret pour chaque aspect de la politique de l'organisme.

L'utilisation du référentiel technique comme celle des indicateurs adaptés entrent dans le champ de l'évaluation bisannuelle de la convention.

## **I – LES OBJECTIFS DU « CONVENTIONNEMENT D'UTILITE SOCIALE »**

Le « conventionnement d'utilité sociale » répond à plusieurs objectifs :

- Favoriser l'expression de projets d'entreprises au sein des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte et des unions d'économie sociale propriétaires d'un patrimoine de logements locatifs sociaux et de logements-foyers.
- Mettre en place un nouveau mode de relation entre l'Etat et les organismes : celui d'un pilotage stratégique partagé de l'activité, donnant lieu à des évaluations périodiques.
- Mettre en œuvre la politique nationale du logement et les politiques locales de l'habitat.
- Confirmer la mission d'opérateur du service d'intérêt général du logement social confiée aux organismes.

## **II – LA PRESENTATION GENERALE DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE**

La convention d'utilité sociale (C.U.S.) se situe dans le prolongement historique du conventionnement pour l'aide personnalisée au logement, des démarches de « gestion urbaine de proximité », puis de qualité de service en zones urbaines sensibles (ZUS) et prend la suite du conventionnement global de patrimoine lancé en 2004. Elle vient confirmer la mission d'opérateur du service d'intérêt général du logement social confiée aux organismes HLM.

La C.U.S. permet une déclinaison patrimoniale et sociale des objectifs de la politique nationale du logement, notamment en matière de droit au logement opposable et d'attribution et en matière d'adaptation de l'offre de logements sociaux ou de places d'hébergement aux besoins locaux.

Elle constitue également une traduction opérationnelle, à un échelon pertinent, des stratégies poursuivies dans les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées, les plans départementaux de l'habitat et les programmes locaux de l'habitat, les conventions de délégation de compétence des aides à la pierre et les engagements pris en matière d'attribution des logements sociaux dans les accords collectifs départementaux ou intercommunaux et en matière d'identification et de signalement des logements réservés par le préfet.

Elle intègre les engagements des acteurs locaux dans les différentes conventions négociées au titre de la politique de la ville (projets de rénovation urbaine, volet « gestion urbaine de proximité » des contrats urbains de cohésion sociale, conventions « qualité de service » en ZUS).

La C.U.S. n'est pas seulement un document d'application de la politique publique du logement social. Elle doit permettre de repenser de manière innovante le projet d'entreprise de l'organisme pour passer d'une logique de guichet et de flux, programme par programme, à une logique globale de gestion patrimoniale et sociale, en tenant compte des capacités économiques et financières de l'organisme.

L'article premier de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 « de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » a modifié le chapitre V du titre IV du livre IV - article L. 445-1 à L. 445-8 – de la partie législative du Code de la construction et de l'habitation (CCH), et a substitué aux conventions globales de patrimoine les conventions d'utilité sociale, qui doivent être conclues avant le 31 décembre 2010.

Le décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré est venu préciser les conditions d'élaboration et de signature des C.U.S., ainsi que leur contenu et la définition générique des 26 indicateurs que tout organisme doit renseigner pour les logements locatifs sociaux.

Le décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 relatif au supplément de loyer de solidarité fixe les dispositions réglementaires pour la modulation obligatoire du supplément de loyer de solidarité dans les zones tendues (A, B1 et B2).

Sont concernés par la conclusion d'une C.U.S. :

- Les Offices Publics de l'Habitat (OPH).
- Les entreprises sociales de l'habitat (ESH : SAHLM et fondations).
- Les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif HLM (SCOOP).
- Les sociétés d'économie mixte (SEM).
- Les Unions d'Economie Sociale (UES), généralement sous la forme juridique de sociétés coopératives à capital variable.

Pour le patrimoine suivant :

- OPH, ESH et SCOOP : ensemble des logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel (notamment propriétaire ou quasi-propriétaire, titulaire d'un bail à construction, d'un bail emphytéotique, d'un bail à réhabilitation ou détenteur de l'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements pour la durée du bail concerné).
- SEM et UES : fraction du patrimoine constituée des logements soit conventionnés à l'aide personnalisée au logement, soit construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, sur lesquels l'organisme détient un droit réel.
- Les logements-foyers et les résidences sociales sont dans le champ d'application de la C.U.S. et constituent une catégorie autonome de patrimoine. Un décret viendra prochainement fixer les dispositions réglementaires applicables à la catégorie spécifique des logements-foyers. Il disposera que :
  - o Lorsqu'un organisme a moins de 50% de son patrimoine, exprimés en logements équivalents (comme il est dit au 4° du B de l'article R. 302-14 du CCH) constitués de logements-foyers (relevant des articles L. 633-1 et R. 351-55 du CCH), il sera tenu, pour la catégorie autonome des logements-foyers, de compléter sa convention d'utilité sociale par des indicateurs spécifiques.
  - o Lorsqu'un organisme a plus de 50% de son patrimoine, exprimés en logements équivalents, constitués de logements-foyers, il sera tenu, pour la catégorie autonome des logements-foyers, de compléter sa convention d'utilité sociale par une partie intitulée « logements-foyers » comportant des indicateurs spécifiques.

- Lorsqu'un organisme a la totalité de son patrimoine constituée de logements-foyers, il sera tenu de conclure une convention d'utilité sociale « logements-foyers » comportant des indicateurs spécifiques.

Dans la suite de la présente circulaire, le mot « organisme » désignera tout organisme de logement social concerné par la C.U.S., quel que soit son statut ou sa forme juridique.

La convention d'utilité sociale est signée pour une durée de six ans. Elle doit être renouvelée pour une période identique à chaque révision du cahier des charges de gestion sociale, prévue tous les six ans (article L. 445-2 du CCH).

### **III – LE CONTENU DE LA CONVENTION**

#### **INTRODUCTION**

Le « conventionnement d'utilité sociale » rendu obligatoire par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 « de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » constitue un nouveau régime de conventionnement patrimonial entre les organismes de logement social et l'Etat.

Pour élaborer une C.U.S., tout organisme doit opérer une double répartition de son patrimoine entrant dans le champ d'application de l'article L. 445-1 du CCH :

- Une répartition en catégories de patrimoine en fonction de critères de service rendu aux locataires (critère de financement principal d'origine en cas de classement « simplifié »), c'est l'opération de classement du patrimoine.
- Une répartition en segments de patrimoine pour renseigner certains « objectifs et indicateurs », c'est l'opération de segmentation du patrimoine.

Ces deux opérations sont distinctes et chacune constitue une partition du patrimoine concerné par la C.U.S.. Ainsi chaque immeuble ou ensemble immobilier relève d'une seule catégorie de classement et appartient à un seul segment de patrimoine.

#### **LES ELEMENTS CONSTITUTIFS D'UNE CONVENTION D'UTILITE SOCIALE**

La C.U.S. est établie sur la base du plan stratégique de patrimoine de l'organisme (PSP devenu obligatoire en application de l'article L. 411-9 du CCH qui précise que le PSP « [...] définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes du parc de l'organisme, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme »).

S'il a été approuvé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, le PSP doit faire l'objet d'une actualisation pour que sa date d'effet et sa durée soient cohérentes avec celles de la C.U.S. La durée du PSP doit présenter un recouvrement suffisant avec la période 2011 – 2016 afin que la convention soit élaborée et conclue sur une base solide.

Comme le précise l'article L. 445-1 du CCH, la C.U.S. comporte :

- le classement des immeubles ou ensembles immobiliers,
- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme,
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires,
- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme.

**Le classement des immeubles ou ensembles immobiliers** porte sur l'ensemble du patrimoine d'un organisme, à l'égard duquel il dispose d'un droit réel. Il est établi en fonction de critères de service rendu aux locataires.

Pour que les politiques patrimoniales et sociales de l'organisme restent lisibles, il est souhaitable que le nombre de catégories soit compris entre 4 et 6. L'étendue de chaque catégorie de patrimoine doit être justifiée par des différences notables et objectives de qualité des immeubles ou ensembles immobiliers par rapport à ceux des catégories adjacentes.

Les critères de service rendu sont appréciés à 2 échelles :

- L'échelle de l'immeuble : l'architecture et la conception générale du bâtiment, la qualité technique de la construction et le niveau des prestations techniques, comme par exemple l'état technique du bâti et des espaces extérieurs, l'état des parties communes et des équipements communs, l'offre de stationnement, la conception et le confort des logements, l'état et la performance des équipements des logements, etc.
- L'échelle du quartier : la localisation géographique du quartier, l'absence ou l'existence de nuisances environnementales, l'image du quartier, l'accessibilité et la desserte par les transports, la proximité des équipements et des services publics et commerciaux, etc.

Le classement du patrimoine va fonder la politique de « remise en ordre des loyers maximaux par immeuble ou ensemble immobilier », dans le cas où l'organisme ne choisit pas de déroger au 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 445-2 du CCH. Cet alinéa précise que le cahier des charges de gestion sociale de la convention fixe par immeuble ou ensemble immobilier « le montant maximal total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface corrigée totale, exprimé en euros par mètre carré et par mois. Il (le montant) tient compte du classement des immeubles ou groupes d'immeubles mentionné à l'article L. 445-1 ».

Si l'organisme opère la remise en ordre des loyers maximaux, le classement en fonction des critères indiqués ci-dessus permet d'introduire, dans la détermination des loyers maximaux des immeubles ou ensembles immobiliers d'une catégorie, des critères proches de certains facteurs de détermination des coûts de loyers du marché.

Si l'organisme choisit de déroger à la remise en ordre des loyers maximaux, il peut opérer un classement « simplifié » de son patrimoine. Ce classement résulte « [...] de la classification du patrimoine en fonction du financement principal d'origine et du conventionnement éventuel. ».

Pour opérer ce classement « simplifié » l'organisme peut utiliser le « tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources, selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non », tableau de correspondance donné en annexe à la présente circulaire. Ainsi l'organisme peut répartir son patrimoine (hors logements-foyers) en quatre catégories en référence aux quatre équivalents plafonds de ressources correspondants aux quatre types de prêts PLAI, PLUS, PLS et PLI.

Ce classement simplifié n'a aucune conséquence sur l'appréciation de l'éligibilité des ménages aux logements de chaque catégorie, appréciation qui résulte des conventions visées à l'article L. 351-2 du CCH ou de la réglementation en vigueur.

Le classement « simplifié » du patrimoine et l'utilisation du « tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources, selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non » permet de répondre à l'obligation législative de classement et de renseigner l'indicateur F.I qui croise catégories et segments de patrimoine.



La concertation avec les associations, représentants des associations ou représentants des locataires est obligatoire pour le classement en catégories en fonction du service rendu aux locataires ou pour le classement « simplifié », dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

La convention définit :

- **la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme** qui doit être :
  - Cohérente avec les besoins des territoires, en particulier lorsqu'ils sont exprimés dans les programmes locaux de l'habitat.
  - Compatible avec les équilibres économiques de l'établissement.

Il convient donc de s'assurer du respect des enjeux des politiques publiques définies territorialement et de vérifier la compatibilité entre les engagements pris, le programme d'actions et l'équilibre économique et financier de l'organisme.

L'énoncé de cette politique doit comporter : un état des lieux du patrimoine actuel (territoire d'intervention, taille du patrimoine, données générales sur le patrimoine...), la stratégie patrimoniale, les engagements et le programme d'actions de l'organisme en matière de politique patrimoniale (constructions, réhabilitations, acquisitions, démolitions, cessions de patrimoine, etc.).

Elle doit comprendre le plan de mise en vente de logements à leurs locataires.

La dynamique patrimoniale et la mise en vente de logements aux locataires font l'objet d'engagements obligatoires évalués à l'aide des indicateurs C et D dans le cadre du décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009. Ces indicateurs sont à renseigner à l'échelle des segments de patrimoine.

- **la politique sociale de l'organisme**, développée dans le cahier des charges de gestion sociale, comprenant notamment le plan d'action pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion.

Le cahier des charges peut être scindé en 2 grandes parties :

- Les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements : état de l'occupation sociale et très sociale, engagements d'occupation sociale (engagements en faveur des publics défavorisés, droits de réservation par réservataire, partenariats mis en place, prévention des expulsions, mobilité résidentielle, etc.) et les programmes d'actions correspondants.
- Les obligations de l'organisme relatives à la fixation des loyers (pour la première C.U.S., l'organisme peut déroger à l'obligation de remise en ordre des loyers maximaux) et notamment la modulation du supplément de loyer de solidarité en zone tendue.

Le cahier des charges doit mentionner le nombre de logements pouvant être attribués dans les conditions prévues à l'article L. 442-8-4 du CCH (attribution de logements sans condition de ressources à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation).

Le cahier des charges doit également identifier les logements financés en PLAI (PLA d'intégration). Ces logements sont destinés aux ménages cumulant difficultés

économiques et difficultés sociales et nécessitant, de ce fait, un accompagnement social.

Si l'organisme opère la remise en ordre des loyers maximaux, le cahier des charges de gestion sociale fixe le montant maximal total des loyers par immeuble ou ensemble immobilier en tenant compte du classement des immeubles ou groupe d'immeubles.

- **la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.** Cette partie doit comprendre :
  - Un état des lieux de la politique de qualité du service rendu aux locataires.
  - Les orientations stratégiques de l'organisme.
  - La liste des actions spécifiques que l'organisme s'engage à mener dans le but d'améliorer la qualité de la vie quotidienne de ses locataires, notamment en ZUS.

Les engagements portent en particulier sur les actions entreprises en terme de :

- Qualité de l'accueil et traitement des réclamations.
- Fonctionnement des équipements techniques.
- Propreté des parties communes.

Pour chacune de ces politiques, la convention comporte un état des lieux de l'activité de l'organisme, ses orientations stratégiques ainsi que ses programmes d'actions.

Elle énonce les engagements, fixe les objectifs et les valeurs cibles des indicateurs associés par département ou par segment de patrimoine. Le respect des engagements et l'atteinte des objectifs sont évalués à l'aide d'indicateurs dans le cadre d'une démarche périodique d'évaluation de la mise en œuvre de la convention, comme indiqué au V de la présente circulaire.

Les objectifs et les valeurs cibles des indicateurs sont fixés pour la durée de la convention, à savoir 6 ans.

La convention distinguera nettement ce qui relève des engagements, des objectifs et des indicateurs associés dont le non-respect peut appeler des sanctions de ce qui relève des objectifs permettant d'organiser des relations institutionnelles durables entre l'organisme et les signataires obligatoires. Ces objectifs « facultatifs » sont, le cas échéant, mentionnés dans une partie distincte de la convention et font l'objet d'une évaluation qualitative bisannuelle.

Ces objectifs facultatifs peuvent notamment porter sur les questions de sécurité publique. Dans ce cas, la convention permet de prévoir des actions susceptibles de concourir à la prévention de la délinquance, des incivilités et des nuisances dans les quartiers d'habitat ou à la résolution de problèmes de tranquillité publique ou encore à l'amélioration de la gestion des espaces publics et privés.

De la même façon, elle peut prévoir des dispositions relatives à l'adaptation des logements pour les personnes handicapées et à l'adaptation des logements pour tenir compte du vieillissement de la population.

En résumé, les deux types d'engagements – qu'ils soient obligatoires (article R. 445-5) ou facultatifs (article R. 445-5-1 du CCH) – feront l'objet d'une évaluation tous les deux ans. Il est en effet nécessaire que l'organisme et l'Etat co-signataires s'assurent périodiquement que les engagements pris restent en bonne voie d'être réalisés ou sinon, s'assurent que les

correctifs nécessaires pourront être mis en œuvre, en temps opportun. A cette fin une méthodologie relative à l'évaluation des C.U.S. sera ultérieurement mise à disposition des services de l'Etat chargés du logement.

Par ailleurs, la DGALN/DHUP développera dans Boléro Web un module national de suivi des C.U.S.

#### **CONVENTION D'UTILITE SOCIALE ET PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT.**

La convention d'utilité sociale doit « tenir compte » des programmes locaux de l'habitat (PLH) exécutoires, donc produisant des effets juridiques, à la date de la délibération de l'organisme engageant la convention.

Si un PLH devient exécutoire postérieurement à cette date, les services de l'Etat veilleront à en informer l'organisme pour qu'il puisse en tenir compte dans ses réflexions relatives à l'élaboration de sa convention.

La relation juridique entre convention d'utilité sociale et programme local de l'habitat n'est pas une relation de compatibilité ou de conformité, la loi précisant « [...] en tenant compte des programmes locaux de l'habitat [...] ». Il s'agit simplement d'assurer une relation de cohérence entre les deux documents.

En l'absence de programme local de l'habitat communal ou communautaire exécutoire à la date de la délibération de l'organisme engageant la convention ou devenant exécutoire pendant la durée d'élaboration de la convention et couvrant un territoire où l'organisme détient du patrimoine, il n'y a pas d'obligation juridique de prise en compte des politiques locales de l'habitat.

Le législateur a clairement voulu privilégier les collectivités locales dotées de programmes locaux de l'habitat exécutoires.

En dehors des obligations législatives de « tenir compte » des programmes locaux de l'habitat et d'associer certaines collectivités à l'élaboration de la convention, il appartient aux organismes de se rapprocher, en tant que de besoin, des collectivités locales sur le territoire desquelles ils détiennent du patrimoine. Ce rapprochement leur permet d'élaborer leur convention en ayant connaissance des politiques locales de l'habitat conduites par ces collectivités non dotées d'un programme local de l'habitat.

#### **IV – L'ELABORATION DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE**

##### **LA DEMARCHE D'ASSOCIATION DES ETABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPERATION INTERCOMMUNALE (EPCI) ET DES DEPARTEMENTS.**

L'association des EPCI dotés d'un PLH et des départements est avant tout une démarche concrète de travail entre les services de l'organisme et les représentants des collectivités locales associées. Elle consiste, pour ces collectivités, en la possibilité de réaliser des contributions, de formuler des propositions de contenu de la convention sur les dispositions relatives aux immeubles situés sur leur territoire, de participer à et de demander des réunions de travail sur tel ou tel sujet.

L'association n'est pas une concertation, ni une consultation formelle, ni une mise à disposition du public ou une enquête publique.

Les signataires obligatoires ne sont pas juridiquement « associés » à l'élaboration de la convention. Ils sont en situation de « négociation » de la totalité du contenu de la convention, posture très différente de celle de « personne associée ».

Du fait que la convention comporte des dispositions relatives à des immeubles situés sur leur territoires, les EPCI dotés d'un PLH approuvé et exécutoire et les départements peuvent être signataires de la convention. C'est une faculté prévue par l'article L. 445-1 du CCH. L'absence de mise en jeu de cette faculté par une personne associée ne peut en aucun cas faire obstacle à la conclusion de la convention.

Les personnes associées à l'élaboration de la convention sont les EPCI dotés d'un PLH approuvé et exécutoire et les départements pour les dispositions relatives aux immeubles situés sur leurs territoires. Pour l'association des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, c'est le caractère exécutoire du programme local de l'habitat communautaire, apprécié à la date de la délibération de l'organisme engageant la convention, qui fonde l'obligation d'association. La loi ne dit pas que ce sont les seules collectivités locales associées. Un organisme peut donc choisir d'associer d'autres collectivités locales.

La démarche d'association se déroule pendant toute la durée de l'élaboration de la CUS et prend fin au plus tard le 31 mai 2010.

Le déroulement de la démarche d'association :

- L'organisme prend l'initiative et conduit la démarche d'association.
- Il engage par une décision formelle (de son conseil d'administration ou de son directoire) l'élaboration de la convention et précise les modalités de l'association.
- Cette délibération est transmise au préfet, aux signataires obligatoires, aux EPCI et départements associés.
- Au démarrage de l'élaboration de la convention, le préfet signataire peut adresser à l'organisme des précisions complémentaires relatives aux enjeux et aux objectifs de l'État (la production de cette « note d'enjeux et d'objectifs » n'a pas de caractère obligatoire).
- L'organisme tient au minimum une réunion de travail sur les états des lieux, les orientations, les programmes d'actions avec les personnes publiques associées, sur les territoires desquels il est propriétaire de logements, et ce quel que soit le nombre de logements. Il peut s'agir d'une réunion unique et commune à toutes les personnes associées en un même lieu de réunion. Il n'y a pas de modalités d'association simplifiées. Les documents de travail sont transmis au moins un mois avant la réunion. L'organisme peut fixer des modalités d'association plus importantes que le minimum réglementaire. Si tel est le cas, il doit s'en tenir au moins aux modalités qu'il a fixées, il peut aller au-delà, mais pas en deçà au risque de voir la convention annulée pour insuffisance de l'association.
- Les personnes associées peuvent adresser des contributions écrites à l'organisme, mais il ne leur est pas demandé d'avis formel.
- Il n'est pas recommandé que les services de l'Etat participent aux réunions d'association. Ils peuvent par contre participer à des réunions de travail sur la convention, en présence de représentants des services des collectivités locales, mais pas dans le cadre juridique formel de l'association.
- Le préfet signataire peut vérifier la réalité de la démarche d'association en demandant à l'organisme de produire les accusés de réception des courriers, les envois de documents et les convocations, ainsi que les comptes rendus officiels des réunions d'association.

**LA « NOTE D'ENJEUX ET D'OBJECTIFS » DU PREFET.**

La « note d'enjeux et d'objectifs » du préfet signataire n'est pas obligatoire. Le décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré n'en prévoit pas explicitement la rédaction. Il prévoit que lors de la transmission des documents d'association, les organismes joignent, le cas échéant, les « précisions complémentaires apportées par le préfet relatives aux enjeux et aux objectifs de l'Etat ».

Le décret ne mentionne pas que cette possibilité est réservée aux seuls préfets signataires. Tout préfet dans le ressort territorial duquel un organisme détient du patrimoine peut, en théorie, préciser au bailleur les principaux enjeux et objectifs de l'Etat relatifs à ce patrimoine.

Cependant, il est de bonne administration que les principaux enjeux et objectifs de l'Etat soient communiqués au bailleur sous la forme d'un unique document intégrant les analyses et propositions des préfets des départements et des autres régions sur lesquels l'organisme détient du patrimoine. Ce document est transmis à l'organisme par le préfet signataire de la convention ou par le préfet tenant du préfet signataire une mission de négociation de la convention.

Lorsque le préfet informe l'organisme de certains enjeux et objectifs spécifiques, cela signifie que ces enjeux et objectifs constitueront des points clés de la négociation de la convention.

#### **LA NEGOCIATION AVEC LES SIGNATAIRES OBLIGATOIRES.**

La négociation avec les signataires obligatoires peut se dérouler en parallèle de la démarche d'association. C'est une négociation à 2 ou à 3, pour le cas des offices publics rattachés (au sens de l'article L. 421-6 du CCH) à un établissement public de coopération intercommunale doté d'un PLH ou à un département.

#### **LA CONCERTATION AVEC LES REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES ET LES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES.**

La loi impose cette concertation pour le classement des immeubles et ensembles immobiliers. Il appartient à l'organisme de décider s'il souhaite élargir le champ de cette concertation.

Ses modalités sont définies par l'organisme dans le cadre de son plan de concertation locative. Elle a lieu avec :

- Les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine du bailleur et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation.
- Les représentants des associations de locataires ayant obtenus plus de 10% des suffrages exprimés aux dernières élections.
- Les administrateurs élus représentants des locataires.

Si aucune de ces « personnes » n'existe au sein de l'organisme, alors, en vertu de la théorie de la « formalité impossible », l'organisme n'est pas soumis à l'obligation de concertation pour le classement du patrimoine.

#### **L'ENVOI AU PREFET DU DEPARTEMENT DU SIEGE SOCIAL.**

L'organisme adresse sa convention au préfet du département de son siège social avant le 30 juin 2010. Le désaccord de l'un des signataires obligatoires sur le contenu de la convention ne peut pas faire obstacle à l'accomplissement de cette formalité dont le non-respect peut entraîner de lourdes sanctions à l'encontre de l'organisme. En l'absence d'accord avant le 30 juin 2010, les signataires devront programmer un calendrier de négociation permettant d'aboutir à la conclusion de la convention avant le 31 décembre 2010.

## **LA SIGNATURE DU PREFET DE LA REGION DU SIEGE SOCIAL DE L'ORGANISME SUR PROPOSITION DU PREFET DU DEPARTEMENT DU SIEGE SOCIAL.**

Le préfet de département propose au préfet de région la signature de la convention. Ce dernier recueille, le cas échéant, l'avis du ou des préfets des autres régions concernées si l'organisme dispose de patrimoine locatif hors de la région de son siège social.

Une forte coordination entre services de l'Etat au niveau régional et départemental est nécessaire. Les services consultés, pour avis, n'ont pas vocation à s'exprimer sur l'ensemble de la convention proposée mais seulement sur la traduction de celle-ci au sein des territoires sur lesquels ils sont compétents. A ce titre, ils ont besoin, non seulement d'une information détaillée sur la fraction de patrimoine qui les concerne, mais également d'une vision d'ensemble des choix principaux opérés par l'organisme dans sa convention d'utilité sociale.

Afin de parler d'une seule voix, les services de l'Etat concernés par une même convention doivent se concerter à différentes étapes du processus, d'une part, sur l'analyse des documents fournis par l'organisme ainsi que sur les questions à lui poser ou les compléments d'information à lui demander et d'autre part, sur l'élaboration de la réponse de l'Etat aux propositions de l'organisme, en ce qui concerne les principaux points à enjeux.

La coordination doit se donner pour objectif d'assurer l'unité et l'efficacité de la position de l'Etat dans son dialogue avec l'organisme. Corrélativement, elle doit permettre de simplifier la tâche du bailleur social en lui évitant la multiplicité des interlocuteurs. Il est donc très important que l'Etat désigne, autant que faire se peut, aux organismes un interlocuteur unique qui aura préalablement réalisé la synthèse des observations et avis des différents services concernés.

Les préfets de région désignent, à cette fin, le service déconcentré chargé du logement qui leur paraît le plus pertinent pour conduire la négociation au nom de l'Etat, qu'il s'agisse de l'échelon régional ou de l'échelon départemental.

### **RAPPEL : LE CALENDRIER D'ELABORATION, DE SIGNATURE ET D'ENTREE EN VIGUEUR.**

La démarche d'association prend fin à l'adoption du projet et au plus tard le 31 mai 2010.

Avant le 30 juin 2010, les organismes adressent au préfet du département de leur siège social un projet de C.U.S. Si, de façon tout à fait exceptionnelle, cette date n'est pas respectée par un organisme, il appartient au préfet de département d'apprécier si un délai supplémentaire peut être accordé ou si l'application des sanctions doit être demandée au ministre chargé du logement.

Avant le 31 décembre 2010, les organismes concluent avec l'État et leur collectivité de rattachement une C.U.S. pour une durée de 6 ans renouvelable.

## **V – LES INDICATEURS**

La fiche thématique n° 1 intitulée **définition des indicateurs A.I à I.I** comporte les fiches descriptives détaillées des 26 indicateurs de performance. Elle est donnée en annexe à la présente circulaire.

Il convient de donner à la convention une lisibilité suffisante, sans toutefois la décliner à des échelles de patrimoine trop petites. C'est pourquoi certains indicateurs sont renseignés à l'échelle du département et d'autres à l'échelle de segments « pertinents » de patrimoine.

Les « engagements / objectifs / indicateurs » doivent être appliqués à des ensembles patrimoniaux de taille optimale, dans une logique de gestion patrimoniale et sociale.

Ainsi, les immeubles ou ensembles immobiliers sont, pour certains aspects de la politique de l'organisme, regroupés en segments pertinents de patrimoine pour la mise en œuvre de la stratégie de l'organisme, c'est à dire en segments cohérents géographiquement, techniquement ou socialement. La segmentation peut répondre à des logiques géographiques, à des logiques territoriales, à des logiques patrimoniales ou à des logiques de gestion. Elle constitue une opération distincte du classement en catégories.

Il n'y a pas de norme quantitative pour la définition des segments de patrimoine. C'est l'organisme qui les propose selon ses propres critères de segmentation. Toutefois il est recommandé de s'assurer que :

- L'objectif de lisibilité suffisante des indicateurs est bien respecté. Au-delà de 4.000 à 5.000 logements dans un segment, cet objectif ne peut plus être respecté.
- Aucun segment n'est composé de tout le patrimoine que l'organisme détient sur le territoire d'un département, sauf dans le cas où ce patrimoine est marginal pour l'organisme et où l'organisme est marginal dans le département (ce patrimoine n'est pas un enjeu au niveau de l'organisme ni au niveau du département, jusqu'à 100 ou 200 logements).
- Tout segment est nécessairement situé à l'intérieur d'un seul département. Cet « emboîtement des échelles » résulte de l'écriture du décret qui prévoit que certains indicateurs sont renseignés à l'échelle du segment de patrimoine, d'autres à l'échelle du département et aucun à une échelle supra départementale. S'il existait des segments interdépartementaux, alors ces segments devraient être répartis par département pour renseigner les indicateurs par département. Cela montre que le département est le plus grand territoire possible de définition des segments (uniquement dans le cas visé au tiret précédent) et cela conduit à refuser les segments interdépartementaux comme ne répondant pas à la norme fixée par le décret.

Les objectifs et les valeurs des indicateurs sont fixés pour 6 ans, durée de la convention.

Une évaluation est réalisée tous les deux ans. La performance de l'organisme est mesurée notamment dans les domaines de la politique patrimoniale, du droit au logement et des attributions, de la gestion sociale et de la qualité du service rendu aux locataires. Le non-respect, de son fait, des engagements pris par l'organisme pourra, le cas échéant, être sanctionné.

Il n'y a pas « automaticité » de la sanction en cas de non-respect de la valeur d'un ou plusieurs indicateurs. La mesure des indicateurs permet de conduire la démarche d'évaluation bisannuelle et d'apprécier si les engagements n'ont pas été respectés du fait de l'organisme. C'est seulement dans ce cas là que le préfet de région signataire de la convention et évaluateur de sa mise en œuvre pourra proposer au ministre chargé du logement de prendre des sanctions financières à l'encontre de l'organisme, après mise en œuvre de la procédure contradictoire de l'article L. 445-1 du CCH.

Comme il est dit au II de la présente circulaire, les logements-foyers et les résidences sociales sont dans le champ d'application de la C.U.S. et constituent une catégorie autonome de patrimoine pour laquelle des indicateurs spécifiques seront mis en place. Cependant, pour les indicateurs B.I et B.II la définition des variables porte sur une offre nouvelle comportant certains types de logements-foyers. Ces derniers seront donc comptabilisés au titre des indicateurs B.I et B.II et au titre des indicateurs spécifiques des logements-foyers.

Pour les indicateurs D.I (*nombre de logements mis effectivement en commercialisation par an et en cumulé sur les 6 ans*) et F.I (*pourcentage des logements occupés par des ménages dont*

*les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12, en zone tendue, par catégorie de classement, en zone urbaine sensible et hors zone urbaine sensible*), le préfet dispose d'un pouvoir d'injonction, mais pas de substitution, ce qui signifie qu'une mise en demeure sans suite appellerait logiquement une sanction financière de l'organisme au terme de la convention.

## **VI – LE ROLE DES SERVICES DE L'ETAT CHARGES DU LOGEMENT**

Le rôle des Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) et des Directions régionales de l'équipement consiste notamment à :

- Animer la négociation des conventions en organisant le travail entre les directions départementales en charge de la politique du logement et les directions régionales.
- Négocier certaines conventions régionales ou inter régionales.
- Etre le premier niveau de traitement des question relatives aux C.U.S.
- Servir de relais entre les directions départementales en charge de la politique du logement et l'administration centrale.
- Organiser la consultation des préfets des autres départements concernés de la région et des autres régions concernées.

Le rôle des directions départementales en charge de la politique du logement :

- Etre (généralement) l'interlocuteur unique des organismes HLM.
- Négocier certaines conventions (répartition avec les directions régionales).
- Proposer, par un rapport argumenté, les conventions à la signature du préfet de région.

Quelques préconisations pour les services de l'Etat :

- Ne pas se tenir dans la posture de « personne associée », mais dans celle de signataire de la C.U.S., de partie au contrat.
- Etre négociateur de la C.U.S. : ni «observateur immobile», ni «contrôleur tatillon», ni en position d'exigence « dissymétrique » excessive par rapport à l'organisme.
- Vérifier la bonne « articulation » de la C.U.S. avec les orientations des documents de planification et de programmation des politiques du logement et de l'habitat.
- Vérifier la « juste contribution » de chaque organisme à la satisfaction des besoins des populations et des territoires.
- Vérifier que les engagements pris par l'organisme sont compatibles avec ses capacités économiques et financières.
- Se porter garant de la cohérence des politiques publiques du logement dans toutes leurs dimensions.
- Entrer dans la négociation avec pragmatisme, en ayant l'objectif d'aboutir à un accord, en alliant connaissance du territoire et bon sens professionnel.

Les services de l'Etat en charge de la politique du logement ne doivent en aucun cas se substituer aux organismes, ni directement par des contributions rédactionnelles à la convention, ni indirectement par le truchement de la note d'enjeux et d'objectifs du préfet.

Le rôle du « pôle de compétence et d'appui pour les conventions d'utilité sociale » du Centre d'études techniques de l'équipement du sud-ouest :



- Assister la maîtrise d'ouvrage centrale exercée par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), au sein de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGalN).
- Capitaliser et diffuser les expériences et les connaissances sur les conventions d'utilité sociale.
- Réaliser des actions de formation et d'animation auprès des acteurs des conventions.
- Accompagner les services déconcentrés de l'Etat.

## **VII – LES PLAFONDS DE RESSOURCES SOUS LE REGIME JURIDIQUE DES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE**

Le régime juridique des CUS comporte deux dispositions spécifiques relatives aux plafonds de ressources :

- Une transformation de ces plafonds pour chaque immeuble ou ensemble immobilier dès lors que l'organisme a procédé à la remise en ordre des loyers maximaux et que le classement de l'immeuble ou du groupe d'immeuble en fonction du service rendu a permis d'utiliser le « tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources, selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non », tableau de correspondance donné en annexe à la présente circulaire.
- Une possibilité de déroger à ces plafonds de ressources en application des articles L. 445-3 et R. 445-8 du CCH. Cette possibilité de dérogation s'ajoute à celles déjà prévues aux articles R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du CCH (voir les modalités d'application de ces différentes dérogations dans le paragraphe ci-dessous « Les dérogations aux plafonds de ressources pour l'éligibilité des ménages à un logement social »).

Deux situations peuvent être distinguées :

- Celle de l'organisme qui opère la remise en ordre des loyers maximaux pour l'établissement de la première convention (il ne déroge pas au 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 445-2 du CCH) et qui applique les articles L. 445-2, L. 445-4 et R. 445-9 du CCH. Dans ce cas, les plafonds de ressources sont ceux résultant de l'application du « tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources, selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non » donné en annexe. Ce tableau apporte un aménagement au principe qui veut que les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou à un ensemble immobilier sont ceux qui résultent du financement initial en ne retenant que les quatre types de plafonds réglementaires correspondants aux prêts PLAI, PLUS, PLS et PLI. L'organisme peut, en outre, déroger à ces nouveaux plafonds en application des articles L. 445-3 et R. 445-8 et des articles R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du CCH.
- Celle de l'organisme qui ne procède pas à la remise en ordre des loyers (il utilise la faculté de déroger au 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 445-2 du CCH) et opère le classement « simplifié » de son patrimoine. Dans ce cas, les plafonds de ressources sont inchangés. Ceux des conventions APL ou de la réglementation en vigueur continuent à s'appliquer. Les articles L. 445-2, L. 445-4 et R. 445-9 du CCH ne sont pas applicables et aucun engagement du cahier des charges de gestion sociale « de même nature » que ceux figurant dans les conventions APL (notamment engagements portant sur les plafonds de ressources, sur les loyers maximaux ou sur les conditions d'occupation) ne se substitue à des engagements de ces dernières. Le régime de fixation et d'évolution des loyers reste

celui des conventions APL ou de la réglementation en vigueur. L'organisme peut, toutefois, appliquer une dérogation à ces plafonds inchangés en application des articles L. 445-3 et R. 445-8 et des articles R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du CCH.

#### **LES DEROGATIONS AUX PLAFONDS DE RESSOURCES POUR L'ELIGIBILITE DES MENAGES A UN LOGEMENT SOCIAL :**

Les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou ensemble immobilier, pour attribuer un logement locatif social à un ménage dans cet immeuble ou ensemble immobilier, sont soit ceux qui résultent du financement d'origine et de son conventionnement éventuel, soit ceux qui résultent de l'application du « tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources, selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non » lorsque l'organisme opère la remise en ordre des loyers maximaux. Sur le territoire d'un EPCI ou d'un département délégataires, les plafonds de ressources sont ceux prévus, le cas échéant, par la convention de délégation pour le secteur géographique où est situé l'immeuble.

Dans le cadre de la C.U.S., que l'organisme procède ou non à la remise en ordre des loyers maximaux, indépendamment du mode de fixation des plafonds de ressources, il est possible de déroger à ces plafonds (articles L. 445-3 et R. 445-8 du CCH) en appliquant les conditions décrites ci-dessous.

La C.U.S. ouvre des possibilités de dérogations aux plafonds de ressources, dans la limite d'un plafond de ressources maximum (plafonds des plafonds) qui est celui applicable pour l'accès aux PLI<sup>1</sup> (R. 445-8 III.) et dans les conditions suivantes :

- Afin de favoriser la mixité sociale, lorsque les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou ensemble immobilier n'excèdent pas les plafonds PLUS, il est possible de fixer un plafond de ressources supérieur dans la limite de 30% (R. 445-8. I).
- Lorsque l'immeuble ou l'ensemble immobilier est occupé par plus de 65% de ménages bénéficiaires de l'APL, les plafonds peuvent être majorés dans la limite de ceux applicables pour l'accès au PLI, pour la durée restant à courir de la convention, après accord du préfet ou du délégataire (R. 445-8. II).

Ces dispositions, dont l'objectif est de faciliter le développement de la mixité sociale, viennent compléter les possibilités de dérogation qui existent déjà au niveau réglementaire (R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du CCH), qui relèvent de décisions des préfets ou des délégataires et qui sont rappelées ci-après.

**Pour les territoires hors délégation de compétence** (article R. 441-1-1 du CCH), le préfet peut déterminer, par le biais d'arrêtés, des plafonds de ressources dérogatoires :

- Pour résoudre de graves problèmes de vacance de logements, faciliter les échanges de logement dans l'intérêt des familles, permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations, ainsi que pour favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et les quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du CGI, localement et temporairement.
- Dans les mêmes conditions, en dehors des grands ensembles et des quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du CGI, pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsque ceux-ci sont occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiant de l'APL.

La convention peut reprendre les arrêtés existants au moment de son élaboration.

---

<sup>1</sup> Les plafonds de ressources PLI varient entre 140% et 180% des plafonds de ressources PLUS selon les zones.

**Pour les territoires en délégation** (article R.441-1-2 du CCH), les délégataires disposent, pour favoriser la mixité sociale, de 3 types de dérogations aux plafonds de ressources (à la différence des dispositions relevant des compétences des préfets, la dérogation aux plafonds de ressources est encadrée dans la mesure où ils ne peuvent être dépassés de plus de 30%, soit niveau PLS) :

- Lorsque 20% des logements sont vacants depuis au moins 3 mois.
- Pour des logements situés dans les quartiers classés en ZUS.
- Lorsque les logements d'un même immeuble ou ensemble d'immeubles sont occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiaires de l'APL.

#### **LE SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE**

Le dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité (SLS) s'applique obligatoirement dans les zones de tensions locatives fixées par l'arrêté du 30 décembre 2009 relatif aux zones géographiques mentionnées à l'article L. 445-1 du CCH. Sont concernés les logements situés dans les zones A, B1, B2 de l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone, applicable à certaines aides de l'Etat.

Pour la modulation obligatoire du SLS, les services de l'Etat se reporteront à « l'instruction technique relative à la mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité » dont la version du 31 décembre 2008 est en cours d'actualisation pour intégrer les éléments du décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009. La version actualisée sera diffusée aux services de l'Etat et mise en ligne dès que possible sur le site intranet de la DGALN et sur le site intranet « C.U.S. métier ».

Les plafonds de ressources à prendre en compte sont les plafonds de ressources de référence et non les plafonds de ressources ayant fait l'objet des dérogations exposées plus haut.

Pour un même organisme, la valeur de la modulation doit être identique à l'intérieur d'une même zone de tension du marché locatif. Il est recommandé d'assurer une certaine cohérence du dispositif de modulation d'une zone géographique de tension locative à l'autre.

En zone non tendue (zone C du zonage "Scellier") il est possible de déroger aux dispositions relatives au SLS. Cette possibilité de dérogation, prévue par l'article L. 441-12 du CCH, n'est pas encadrée réglementairement.

Dans ces conditions, il est possible de déroger à l'ensemble du dispositif de droit commun (seuil de déclenchement, montant du supplément de loyer de référence, valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources...).

Toutefois, cette dérogation ne peut pas aboutir à une exemption de l'application du SLS.

Enfin, si un PLH devient exécutoire postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la C.U.S. et qu'en application de l'article L. 441-3-1 du CCH il détermine des zones géographiques ou des quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas, alors ces exemptions de l'application du SLS s'imposent à la convention.

#### **VIII- LES FICHES THEMATIQUES ASSOCIEES A LA PRESENTE CIRCULAIRE**

La présente circulaire va donner lieu à la publication de fiches thématiques traitant des principaux sujets de la C.U.S. Au fur et à mesure de leur production, ces fiches seront publiées de manière dématérialisée par le biais des 2 sites intranet suivants :

- le site intranet de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature,

accessible à l'adresse <http://intra2.dguhc.i2/> thème « droit de l'habitat et organismes constructeurs », rubrique « conventions d'utilité sociale », lien vers le site intranet des conventions d'utilité sociale ([http://intra2.dguhc.i2/rubrique.php3?id\\_rubrique=493](http://intra2.dguhc.i2/rubrique.php3?id_rubrique=493)),

- le site intranet des conventions d'utilité sociale accessible directement à l'adresse <http://cus.metier.i2/> ou [http://intra.portail.i2/rubrique.php3?id\\_rubrique=1214](http://intra.portail.i2/rubrique.php3?id_rubrique=1214), lien à partir du site métier.

Sont notamment programmées les fiches thématiques suivantes :

- Définition des indicateurs A.I à I.I, fiche thématique donnée en annexe à la présente circulaire.
- Définition des indicateurs ALF.I à GLF.IV pour les logements-foyers.
- Les conventions d'utilité sociale dans les départements d'Outre-mer.
- Les loyers sous le régime juridique de la convention d'utilité sociale.
- Le cas des organismes propriétaires de logements-foyers.
- Les conditions de mise en œuvre de la convention d'utilité sociale (dont substitution partielle et différée C.U.S. / conventions APL).
- Le cahier des charges de gestion sociale.
- Le suivi et l'évaluation des conventions.

Par ailleurs un « guide de lecture » des conventions d'utilité sociale, en cours d'élaboration, est disponible en version projet sur les sites intranet mentionnés plus haut.

\*   \*  
\*  
\*

Le **texte** de la circulaire du 4 février 2008 relative aux conventions globales de patrimoine des organismes est abrogé.

Les **fiches thématiques** suivantes de la circulaire du 4 février 2008 sont abrogées :

- Cas particulier des organismes à patrimoine pluri-départemental ou pluri-régional
- Politique patrimoniale
- Classement des immeubles en fonction du service rendu
- Application des plafonds de ressources
- Eléments de suivi

Les **fiches thématiques** suivantes de la circulaire du 4 février 2008 sont en cours d'actualisation ou d'écriture :

- Conditions de mise en œuvre du CGP
- Cahier des charges de gestion sociale
- Fixation du loyer maximum par immeuble ou ensemble immobilier

L'**annexe 2** de la circulaire du 4 février 2008 « exemple de loyer PLUS en surface utile » est abrogée.

L'**annexe 1** « conditions de substitution du contenu des conventions globales de patrimoine (CGP) aux engagements de même nature figurant dans les conventions APL » et l'**annexe 3** « méthodologie d'analyse statistique des organismes » de la circulaire du 4 février 2008 sont en cours d'actualisation ou d'écriture.

Pour toute difficulté de mise en œuvre de la présente circulaire, il conviendra de saisir la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages sous le timbre DGALN/DHUP/LO.

Toute question administrative, juridique ou technique relative aux conventions d'utilité sociale ou à la mise en œuvre pratique de la présente circulaire peut être postée à l'adresse [Pca.cus@i-carre.net](mailto:Pca.cus@i-carre.net). Les questions déposées dans cette boîte à lettres sont traitées par le pôle de compétence et d'appui pour les conventions d'utilité sociale du Centre d'études techniques de l'équipement du sud-ouest et la DGALN/DHUP. Un accusé de réception est délivré par retour de courriel et la réponse est retournée à la personne ayant posé la question puis, le cas échéant, mise en ligne sur le site intranet des conventions d'utilité sociale dans un délai d'une semaine, sauf question nécessitant une expertise juridique ou technique approfondie.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin Officiel* du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

Pour le ministre d'Etat et par délégation,  
Le Préfet, Secrétaire général,



Didier LALLEMENT

Pour le ministre d'Etat et par délégation,  
Le Directeur de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages



Etienne CREPON

Fait à Paris , le 12 AVR. 2010