

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la Cohésion des territoires
Direction générale de l'aménagement, du
logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et
des paysages
Sous Direction de la législation des
organismes constructeurs
Bureau du suivi des organismes
constructeurs de logement social

Note technique du 12 juillet 2017
relative à la mise en œuvre de la deuxième génération de conventions d'utilité sociale

NOR: TERL1718544N

(Texte non paru au journal officiel)

Le ministre de la Cohésion des territoires,

à

Pour attribution:

Préfets de région

- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)
- Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL)
- Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL)

Préfets de département

- Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS)
- Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDSCPP)
- Direction départementale des territoires (et de la mer) DDT(M)

Pour information :

- Secrétariat général du Gouvernement
- Secrétariat général du MTES et du MCT
- Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature /Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
- Ministère des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes : Direction générale de la cohésion sociale (DGCS)

Résumé : Dans le cadre du conventionnement 2018-2023 des conventions d'utilité sociale (CUS), cette note technique rappelle les évolutions réglementaires depuis la génération précédente. Elle interprète le code de la construction et de l'habitation pour décrire les étapes que doivent mettre en place les parties prenantes. Elle adresse également des directives aux services chargés de l'application du conventionnement des CUS.

Catégorie : - directive adressée par le ministre aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles - interprétation à retenir, sous réserve de l'appréciation souveraine du juge, lorsque l'analyse de la portée juridique des textes législatifs ou réglementaires		Domaine : logement
Type : Instruction du gouvernement et /ou Instruction aux services déconcentrés <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		
Mots clés liste fermée : <Logement Construction Urbanisme/>		Mots clés libres : convention d'utilité sociale, CUS, logement social
Texte (s) de référence : code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.445-1 et suivants , et R.**445-1 et suivants .		
Circulaire(s) abrogée(s) : circulaire du 12 avril 2010 relative aux conventions d'utilité sociale des organismes (DEVU1007856C)		
Date de mise en application : immédiate		
Pièce(s) annexe(s) :		
N°d'homologation CERFA :		

Table des matières

1. PRÉAMBULE.....	4
1.1 Le champ d'application.....	4
1.1.1 Les organismes concernés.....	4
1.1.2 Le patrimoine concerné.....	5
1.2 Les évolutions récentes.....	5
1.2.1 De la première à la seconde génération de CUS.....	5
1.2.2 Des moyens renforcés pour les enjeux de mixité sociale.....	5
1.3 La relation avec les représentants de l'État.....	6
2 LE PROCESSUS D'ÉLABORATION DE LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE.....	7
2.1 Le calendrier d'élaboration.....	7
2.2 Les obligations du bailleur dans le processus d'élaboration.....	8
2.2.1 Le type de CUS.....	8
2.2.2 Le cadre stratégique de groupe.....	9
2.2.3 L'engagement de l'élaboration et association des collectivités.....	9
2.2.3.1 L'engagement de l'élaboration et information des collectivités.....	9
2.2.3.2 Les modalités d'association des collectivités.....	10
2.2.4 La concertation de la CUS avec les représentants des locataires.....	11
2.2.5 L'envoi au préfet du département d'un projet de CUS.....	11
2.2.6 La signature de la CUS par l'organisme.....	12
2.3 Le rôle des services de l'État.....	12
2.3.1 La <i>note d'enjeux et d'objectifs</i> du préfet.....	12
2.3.2 La territorialisation des indicateurs et sa coordination.....	12
2.3.2.1 Le nouveau cadre des indicateurs.....	12
2.3.2.2 Le rôle de territorialisation du préfet.....	13
2.3.3 La réception du projet de CUS avant le 31 décembre 2017.....	14
2.3.4 La signature du préfet de région.....	15

PRÉAMBULE

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* en modifiant le code de construction et de l'habitation (CCH) en ce sens¹.

La convention d'utilité sociale (CUS), établie sur la base du plan stratégique de patrimoine (PSP), est fondée sur un projet d'entreprise énonçant le pilotage stratégique de l'organisme. Elle confirme la mission d'opérateur du service d'intérêt économique général du logement social (SIEG) confiée aux organismes HLM. Elle vise à conjuguer les objectifs de politiques patrimoniales et sociales de l'organisme avec des logiques de territoires et d'entreprise.

Elle forme une convention librement élaborée, négociée et consentie par le bailleur et le préfet

1

Tous les articles mentionnés dans la présente instruction sont, sauf dispositions contraires, des articles du CCH

signataire de la convention, préfet de région du siège social de l'organisme et, le cas échéant, les collectivités signataires (article L.445-1).

Elle constitue une traduction opérationnelle des stratégies prévues par les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), les plans départementaux de l'habitat (PDH) et les programmes locaux de l'habitat (PLH), les conventions de délégation de compétence des aides à la pierre.

Elle récapitule les différents engagements en matière d'accès au logement des personnes défavorisées et de mixité sociale figurant dans les conventions intercommunales d'attribution² (CIA) et s'inscrit dans le cadre des orientations élaborées par les conférences intercommunales du logement (CIL).

La convention d'utilité sociale est signée pour une durée de six ans. Elle peut faire l'objet d'un avenant pour introduire la nouvelle politique de loyer (NPL), qui dure jusqu'à la fin de la CUS. La NPL est facultative, à l'initiative du bailleur. Elle s'applique à compter du 1^{er} janvier qui suit la signature de la convention ou de l'avenant et, au plus tôt, à partir du 1^{er} janvier 2019.

1.1 Le champ d'application

1.1.1 Les organismes concernés

La conclusion d'une CUS est obligatoire, sous peine de sanctions, pour :

- les offices publics de l'habitat (OPH),
- les entreprises sociales de l'habitat (ESH : sociétés anonymes et fondations d'habitation à loyer modéré),
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif HLM (COOP),
- les sociétés d'économie mixte (SEM), pour les logements conventionnés à l'APL³.

A la suite de la présente note technique, le mot « organisme » ou le mot « bailleur » désignera tout organisme de logement social concerné par la CUS, quel que soit son statut ou sa forme juridique.

1.1.2 Le patrimoine concerné

Le patrimoine est ainsi défini :

- pour les OPH, les ESH et les COOP, l'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) ;
- pour les SEM, la 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'État, sur lesquels l'organisme détient un droit réel au 1^{er} janvier 2018.

Les logements-foyers et les logements en accession sociale à la propriété font partie du patrimoine conventionné par la CUS. Ils sont néanmoins pris en compte séparément.

2 La convention intercommunale d'attribution remplace l'accord collectif intercommunal

3 En Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte et à Saint-Martin aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la [loi n°46-860](#) du 30 avril 1946 précitée et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

1.2 Les évolutions récentes

1.2.1 De la première à la seconde génération de CUS

La mise au point des règles des conventions d'utilité sociale (CUS) en 2009 a introduit de nombreux éléments d'évaluation du parc locatif social. Elle participe à une réflexion plus large sur les objectifs du parc social, la régulation des loyers, l'attribution des logements, de l'évaluation qualitative du parc social, du classement du service rendu, en particulier dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

La première période de mise en œuvre des CUS a permis de déterminer les possibilités d'amélioration du contenu et du pilotage de ces conventions⁴. Le besoin de simplifier les indicateurs en en réduisant le nombre et en les adaptant aux territoires (collectivité, EPCI, département ou région) a notamment été identifié. Le 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* a ainsi réduit le nombre d'indicateurs de 26 à 6 indicateurs obligatoires et 5 facultatifs. Il donne au préfet signataire de la CUS la compétence de leur territorialisation, à l'échelle du département ou de certains établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). L'objectif de ces nouveaux indicateurs est de clarifier le contenu de la CUS et de faciliter sa négociation entre les différentes parties.

1.2.2 Des moyens renforcés pour les enjeux de mixité sociale

De nombreuses modifications ont été apportées depuis la signature des premières CUS et entrent en application pour la seconde génération de celles-ci.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 *de programmation pour la ville et la cohésion urbaine*, les engagements pris en contrepartie de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en zone urbaine sensible (ZUS), puis en QPV, ne sont plus stipulés par les CUS. Ils figurent désormais aux contrats de ville⁵ en application de l'article 1388 bis du code général des impôts, tel que modifié par l'article 62 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 *de finances pour 2015*. Cette intégration permet une concentration des moyens financiers sur les territoires les plus en difficultés et offre une géographie d'intervention de la politique de la ville plus pertinente.

Le régime des CUS a également été modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 *relative à l'Égalité et à la Citoyenneté*, afin de renforcer la mixité sociale et l'attribution des logements aux publics prioritaires. La CUS prend en compte ces modifications en suivant les objectifs inscrits dans la loi et en facilitant leur atteinte, grâce à la nouvelle politique des loyers (NPL). Elle permet, à partir du 1^{er} janvier 2019, de modifier la répartition des loyers et des plafonds de ressources dans le parc pour répondre aux objectifs de mixité sociale au sens de l'article L. 441-1 du CCH (accès de tous à tous les secteurs).

La mise en place d'une NPL est facultative et à l'initiative du bailleur. Elle remplace le dispositif de la remise en ordre des loyers maximaux (ROLM), prévu à l'article L.445-2 dans sa rédaction antérieure à la loi du 27 janvier 2017, qui conduisait à modifier le loyer des immeubles en fonction du critère de service rendu. Ainsi, le classement des immeubles en fonction du service rendu aux

4 Rapport n° 010269-01 de mars 2016 du Conseil général de l'environnement et du développement durable relatif à la mission d'expertise sur la négociation de la nouvelle génération des conventions d'utilité sociale

5 Article 6 non codifié de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 *de programmation pour la ville et la cohésion urbaine*

locataires est remplacé par un état du service rendu, sous la forme d'une analyse du patrimoine.

Les organismes ayant opté pour la ROLM par leur CUS précédente voient ses effets prorogés, jusqu'à la conclusion d'une NPL (article L.445-3-1).

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté précitée a, par ailleurs, supprimé les possibilités de moduler voire de déroger au supplément de loyer de solidarité (SLS) dans le cadre de la CUS. La possibilité de déroger localement aux plafonds de ressources dans le cadre de la CUS, prévue par la rédaction antérieure de l'article R*.445-8, est également supprimée.

Cependant, conformément à l'article 13 du décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 précité, non codifié, l'exemption de SLS prévue à l'article R. 445-12, dans sa rédaction antérieure à ce décret, demeure applicable jusqu'au 31 décembre 2020 aux locataires ayant bénéficié de cet avantage.

Les possibilités de modulation ou de dérogation du SLS ou du plafond de ressource hors de la CUS demeurent par ailleurs.

1.3 La relation avec les représentants de l'État

La CUS doit refléter la stratégie à moyen terme du bailleur sur laquelle ce dernier s'engage.

Ce sont les services compétents de l'État, la DREAL de la région, et plus précisément de la DRIHL pour l'Île-de-France, et de la DDT du département et de la DEAL pour les collectivités d'Outre-mer, dans la circonscription desquels se situe le siège social de l'organisme bailleur, qui assurent la négociation de la CUS. Ils organisent la consultation des autres préfets de la région et des autres régions concernés par la conclusion de la CUS dont ils assurent la négociation. Ils peuvent présenter les enjeux de l'État dans une *note d'enjeux et d'objectifs*. Le préfet de région signataire a également le choix de la territorialisation des indicateurs chiffrés.

Le bailleur peut prendre l'initiative de conditions d'élaboration et de stipulations de la convention au-delà des exigences minimales de la réglementation.

2 LE PROCESSUS D'ÉLABORATION DE LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE

2.1 Le calendrier d'élaboration

Un calendrier indicatif du processus d'élaboration de la CUS par l'organisme est proposé pour permettre le respect des délais prévus par la loi du 27 janvier 2017 précitée. Ce calendrier est un exemple. Il peut être adapté par le bailleur.

Il est recommandé que la délibération autorisant l'élaboration de la CUS soit adoptée au plus tard au mois de juillet 2017. Cette délibération est transmise aux personnes publiques associées (PPA) (voir 2.2.3) qui disposent d'un délai de deux mois pour informer l'organisme de leur demande d'être signataire de la CUS. À ce stade, l'organisme n'est pas tenu de transmettre d'éléments relatifs au contenu futur de la CUS ni aux enjeux et objectifs de l'État.

La territorialisation des indicateurs et l'éventuelle *note d'enjeux et d'objectifs*, (voir 1.1.2) permettent au préfet d'apporter un cadrage important pour la rédaction du projet de CUS de l'organisme. Ces éléments ne sont pas nécessaires pour que l'organisme commence la rédaction de son projet CUS, notamment les parties relatives à l'état de lieux de sa politique. Néanmoins, pour faciliter l'association des PPA menée par l'organisme, les services de l'État doivent lui fournir ces éléments de cadrage dans des délais raisonnables.

Il est donc demandé que le préfet de région signataire de la CUS, sur proposition du préfet de département dans lequel se situe le siège social du bailleur⁶, expose sa demande de territorialisation des indicateurs, si possible au mois de juillet, et au plus tard le 31 août 2017, afin de permettre au bailleur de rédiger son projet de CUS dans les délais qui lui sont impartis.

Par territorialisation de la CUS, il est entendu le choix d'éventuels indicateurs optionnels et l'échelle territoriale des indicateurs obligatoires et optionnels (voir 2.3.2). Si le préfet choisit de réaliser une *note d'enjeux et d'objectifs* (voir 2.3.1), il lui est demandé de respecter le même délai.

La rédaction de la CUS doit aboutir à un projet transmis avant le 31 décembre 2017 au préfet de département du siège de l'organisme en application du III, non codifié, de l'article 81 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 *relative à l'Égalité et à la Citoyenneté* précitée.

Il revient à l'organisme d'entreprendre l'association des personnes publiques associées (PPA), la concertation locative et d'entrer en discussion de manière informelle avec les services de l'État très rapidement afin que les échéances du calendrier puissent être respectées. Ces dialogues peuvent s'étendre au-delà de la transmission du projet dont l'échéance prévue est le 31 décembre 2017 et jusqu'à la signature définitive de la convention, au plus tard le 30 juin 2018. Il est cependant préférable que ces diverses discussions soient particulièrement détaillées avant la transmission du projet de CUS. Leur niveau d'avancement est en effet un gage de qualité pour le projet déposé.

Il convient de rappeler que l'association des PPA dure nécessairement plus d'un mois, puisque l'organisme doit proposer une réunion dans ce délai après communication à ces dernières d'éléments composant son projet de CUS (article R.*445-2-5).

Lorsque l'association des PPA se poursuit en 2018, il sera indispensable de veiller à ce qu'elle soit suffisamment resserrée dans le temps pour pouvoir permettre à l'organisme de mettre au point des derniers arbitrages et rédactions avec l'État une fois l'association aboutie. Par ailleurs, les préfets concernés pourront déjà être ou avoir été consultés par le préfet du département où se situe le siège social de l'organisme. Compte-tenu de l'échéance de conclusion de la CUS du 30 juin 2018, il sera nécessaire que l'organe délibérant du bailleur autorise la signature de la convention au cours de la première quinzaine de mai au plus tard, afin que le projet de convention puisse, dès lors, être transmis aux PPA signataires et au préfet de département du siège de l'organisme pour signature.

Enfin, ce dernier propose la convention à la signature du préfet de région au plus tard pour le 30 juin

6 Article R**445-1

2018, après avis, le cas échéant, du ou des préfets des autres départements concernés, en application de l'article R**445-1.

2.2 Les obligations du bailleur dans le processus d'élaboration

2.2.1 Le type de CUS

Le contenu de la CUS est adapté en fonction de l'activité de l'organisme de logement locatif ordinaire, pour les logements-foyers ou d'accession.

Ainsi la CUS ordinaire est réalisée si l'organisme n'est pas concerné par la CUS « accession » ou par la CUS pour les logements-foyers.

La CUS « ordinaire » est encadrée par les quatre premières sections du chapitre V, du titre IV du livre IV du code (R.**445-1 à R.*445-5-5), mais elle est également adaptée, en cas d'activité d'accession et de logements-foyers, par les sixième et septième sections du même chapitre.

Ces éléments sont détaillés dans le tableau ci-après.

	CUS ordinaire	CUS pour les logements-foyers	CUS « accession »
Conditions	L'organisme est tenu de réaliser une CUS et n'est pas dans le cas de la CUS « accession » ou de la CUS « logements-foyers ».	La totalité du patrimoine de l'organisme est constituée de logements foyers,	L'organisme ne dispose pas de patrimoine locatif et exerce une activité d'accession à la propriété.
Articles du CCH	La CUS est régie par les dispositions définies aux articles R.445-2 à R.445-10.	La CUS est régie par des articles R*445-24 à R445-39.	La CUS régie par les dispositions des articles R.445-15 à R.445-23.
Prise en compte des logements-foyers	Moins de 50 % du patrimoine, exprimé en logements équivalents, sont des logements-foyers : la CUS comporte les indicateurs logements-foyers. Entre 50 % et moins de 100 % du patrimoine : elle comporte une partie intitulée logements-foyers définie par les articles R.*445-24 à R.445-39.		
Prise en compte de l'activité d'accession	Si l'organisme exerce une activité d'accession à la propriété, à l'exception des organismes ayant vendu moins de 20 logements neufs dans des opérations d'accession à la propriété de 2015 à 2017, la CUS comporte également le plan de développement ainsi que les indicateurs de l'accession.		

L'obligation de CUS pour les logements-foyers s'applique aux résidences sociales, aux foyers de jeunes travailleurs, aux foyers de travailleurs migrants, aux pensions de familles, aux résidences d'accueil, aux logements-foyers pour personnes âgées ou personnes handicapées prévus à l'article L.633-1.

Ils se distinguent du logement ordinaire par la nature du contrat (article L.633-2) lequel assure des garanties sans relever du droit commun des baux d'habitation.

Ne sont pas concernées les résidences universitaires qui entrent dans le champ des logements locatifs sociaux ordinaires.

Pour la CUS « accession », ne sont pris en compte que les logements construits dans le but de l'accession (construction vente ou location-accession). La politique d'accession est distinguée de la politique de vente au locataire, qui est prise en compte dans la partie « ordinaire » de la CUS. Il s'agit uniquement de l'activité mentionnée au huitième alinéa de l'article L. 411-2, relevant d'un service d'intérêt économique général (SIEG).

2.2.2 Le cadre stratégique de groupe

L'article R.445-2-1 prévoit que le cadre stratégique des groupes de plus de 100 000 logements « comporte un état des lieux de l'activité des sociétés qui composent le groupe et les orientations stratégiques de celui-ci ». Ce cadre très libre est propre au groupe.

Rien ne fait obstacle à ce que les groupes de moins de 100 000 logements définissent un tel cadre dans les mêmes conditions. Il s'appliquera aux sociétés filiales en application des règles du seul droit des sociétés.

Il n'incombe pas à l'État de contrôler si les sociétés HLM respectent le cadre stratégique du groupe auquel elles appartiennent pour l'élaboration de leur CUS. Néanmoins, l'État s'assure de l'existence de ce cadre stratégique pour les CUS d'organismes relevant d'un groupe. La DHUP s'assurera que les groupes qui en ont l'obligation ont bien adopté leur cadre stratégique.

Le groupe est constitué d'une société mère et de filiales contrôlées par elle (contrôle exclusif). Le nombre des 100 000 logements s'entend au sens des logements concernés par la CUS (voir 1.1.2). Le groupe doit comporter au moins deux organismes d'HLM ou SEM de logement social en son sein.⁷

2.2.3 L'engagement de l'élaboration et association des collectivités

Le conseil d'administration ou, le cas échéant, le directoire de l'organisme d'habitations à loyer modéré engage, par une délibération, la procédure d'élaboration de la convention (article R*.445-2-3), laquelle est transmise au préfet signataire de la convention, au préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'organisme ainsi qu'aux personnes publiques qui doivent être associées (PPA) à l'élaboration de la convention, et, le cas échéant la signer en application de l'article R.*445-2-4 à savoir :

- les EPCI mentionnés au vingtième alinéa de l'article L.441-1⁸,
- la Ville de Paris,
- les établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris,
- la métropole de Lyon,
- les départements, et par substitution la collectivité de Corse⁹.

Pour un bailleur, ces collectivités sont personnes publiques associées dès lors qu'il détient du patrimoine locatif sur leur territoire dès le premier logement.

2.2.3.1 L'engagement de l'élaboration et information des collectivités

L'organisme doit transmettre à l'ensemble des PPA concernées, la délibération d'engagement de l'élaboration de la CUS.

Les PPA disposent d'un délai de deux mois pour informer l'organisme de leur demande d'être signataire de la convention d'utilité sociale prévu au dernier alinéa de l'article R.*445-2-4 précité.

Lorsque la collectivité de rattachement d'un OPH figure sur la liste des PPA, la signature de son représentant est obligatoire. Les autres collectivités de la liste des PPA sont signataires à titre

7 Il est difficile d'établir strictement la liste des groupes de plus de 100 000 logements, étant donné la complexité des relations capitalistiques. A ce stade 3 groupes sont identifiés : *Action Logement Immobilier* (et *Groupe 3F* au sein de ce groupe), *Groupe SNI*, et *Habitat en Région*.

8 « Les établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L.302-1 ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville »

9 Conformément à l'article L.4424-1-A du code général des collectivités territoriales : la collectivité de Corse « exerce de plein droit les compétences que les lois, dans leurs dispositions non contraires au présent titre, attribuent aux départements et aux régions ». Elle est donc associée à l'élaboration des CUS dans les mêmes conditions que les départements.

facultatif ; l'absence de leur signature ne fait pas obstacle à la conclusion de la CUS.

Les EPT de la métropole du Grand Paris, actuellement signataires à titre facultatif, auxquels seront rattachés avant le 1^{er} janvier 2018 les OPH communaux de la métropole, doivent être considérés comme signataires à titre obligatoire pour les CUS dès le début de l'association.

Mise à part la Ville de Paris, les communes, qu'elle soit la commune de rattachement de l'organisme ou non (dans le cas d'un OPH), ne sont pas au nombre des signataires à titre facultatif ou obligatoire prévu par l'article L.445-1. De même, un EPCI qui ne fait pas partie de la liste des EPCI mentionnés au vingtième alinéa de l'article L.441-1 ou qui n'est pas un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris, qu'il soit EPCI de rattachement ou non, ne fait pas partie de la liste des signataires à titre facultatif ou obligatoire.

2.2.3.2 Les modalités d'association des collectivités

L'organisme prend l'initiative et conduit la démarche d'association. Il respecte les modalités d'association fixées dans sa délibération de lancement de l'élaboration, et *a minima* les dispositions précisées dans le tableau ci-après.

Il associe l'ensemble des PPA. L'association n'est pas réservée aux seuls signataires : les PPA non signataires sont également associées à l'élaboration de la CUS. Ainsi, il n'est pas nécessaire pour lancer cette association, d'attendre l'échéance du délai deux mois relatif à la demande des PPA d'être signataires.

Pour le territoire de la personne publique associée, l'organisme transmet des précisions complémentaires apportées par le préfet relatives aux enjeux et aux objectifs de l'État, la demande de territorialisation des indicateurs, et, le cas échéant, les éléments issus d'une éventuelle *note d'enjeux et d'objectifs*. Il est donc important que ces éléments soient transmis à l'organisme dans un délai raisonnable (voir 2.3).

Modalités minimales d'association des PPA	CUS ordinaire	CUS pour les logements-foyers	CUS « accession »
Transmission de la note d'enjeux et d'objectifs	Pour le territoire de la personne publique associée, l'organisme transmet la demande de territorialisation des indicateurs, et le cas échéant, les éléments issus d'une éventuelle <i>note d'enjeux et d'objectifs</i> .		
Transmission des éléments de CUS les concernant	L'organisme transmet à chaque PPA, <u>pour les territoires sur lesquels il détient du patrimoine</u> , des états des lieux, des orientations stratégiques, des programmes d'actions (éléments constitutifs de la CUS).	L'organisme transmet à chaque PPA, <u>pour les territoires sur lesquels il détient du patrimoine</u> , des états des lieux, des orientations stratégiques, des programmes d'actions (éléments constitutifs de la CUS).	L'organisme transmet à chaque PPA, <u>pour le développement prévu sur son territoire</u> , des états des lieux, des orientations stratégiques, des programmes d'actions (éléments constitutifs de la CUS).
Délai et modalités de réponse	Au moins un mois après la transmission des éléments, une réunion de présentation et d'échanges avec les personnes publiques associées.	Les personnes publiques associées disposent d'un mois pour faire connaître leurs observations.	

Il n'est pas recommandé que les services de l'État participent aux réunions d'association. Ils peuvent en revanche participer à des réunions de présentation de la convention organisées par le bailleur, en présence de représentants des services des collectivités locales, mais non dans le cadre formel de

l'association tel que définit par le code. Le préfet signataire vérifie 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. Si la réunion n'a pas eu lieu du fait de la collectivité associée, l'organisme fournit au moins la preuve de l'envoi des documents et de la convocation.

Les personnes associées peuvent adresser des contributions écrites à l'organisme, mais il ne leur est pas demandé d'avis formel.

2.2.4 La concertation de la CUS avec les représentants des locataires

En application de l'article L.445-1, cette concertation est obligatoire pour l'état du service rendu et le cahier des charges de gestion sociale des immeubles et ensembles immobiliers. Il appartient à l'organisme de décider s'il souhaite élargir le champ de cette concertation au-delà des associations de locataires, notamment aux comités de résidents (article L.633-4) ou des conseils de vie sociale (article L.311-6 du code de l'action sociale et des familles).

Ses modalités sont définies par l'organisme dans le cadre de son plan de concertation locative (PCL). L'organisme n'est pas tenu d'adapter spécifiquement son PCL pour la concertation sur la CUS. La concertation locative 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, au Conseil national de l'habitat, ou au Conseil national de la consommation
- avec les représentants des associations de locataires ayant obtenus plus de 10% des suffrages exprimés aux dernières élections.
- avec les administrateurs élus représentants des locataires.

Si aucune de ces personnes n'existe au sein de l'organisme, alors l'organisme n'est pas soumis à cette obligation, car il ne peut la satisfaire. Il réalise un constat de carence, qu'il transmet au préfet.

2.2.5 L'envoi au préfet du département d'un projet de CUS

La disposition, non codifiée, du III de l'article 81 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 prévoit que *« Avant le 1er janvier 2018, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au représentant de l'État du département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. Avant le 1er juillet 2018, ils concluent avec l'État une convention d'une durée de six ans renouvelable qui prend effet le 1er janvier 2018. »*

Avant cette date, l'organisme entreprend l'association des personnes publiques associées (PPA), la concertation locative, et peut entrer en discussion de manière informelle avec les services de l'État. Ces dialogues peuvent s'étendre au-delà de la transmission du projet et jusqu'à la signature définitive de la convention, avant le 1^{er} juillet 2018.

Il est cependant préférable qu'associations et concertations soient particulièrement avancées avant la transmission du projet de CUS au plus tard le 31 décembre 2017. Leur niveau d'avancement est en effet un gage de qualité pour le projet déposé. Par ailleurs, l'État doit pouvoir intervenir sur des derniers arbitrages après l'aboutissement des dispositifs d'association.

La délibération, adoptant le projet de convention et autorisant sa signature, prévue au R*445-2-6, est préalable à la signature et non à la transmission du projet de CUS au préfet avant le 1^{er} janvier 2018.

Il convient de ne pas assimiler la transmission obligatoire d'un projet, non définitif, susceptible de négociations et de modifications ultérieures, avant le 1^{er} janvier 2018, et, celle du projet qui aura été adopté par la délibération précitée pour signature.

Il est demandé aux services de l'État qu'ils n'adoptent pas une interprétation plus restrictive des délais. Une interprétation qui confondrait l'aboutissement de l'élaboration de la convention avec la transmission obligatoire avant le 1^{er} janvier 2018 serait susceptible d'engendrer une précipitation

préjudiciable de nature à nuire à la qualité des documents signés.

Pour être considéré comme un projet de CUS, le dossier doit cependant être complet (voir 2.3.3 de la présente instruction). Un document incomplet n'est pas un projet, ce qui constituerait un manquement du bailleur, susceptible de sanction en application de l'article L.445-1.

2.2.6 La signature de la CUS par l'organisme

L'usage veut que la CUS soit signée en dernier par le préfet. L'organisme doit donc transmettre au préfet de département de son siège social la CUS signée par son représentant, le cas échéant du ou des autres signataires à titre obligatoire comme à titre facultatif. La CUS est signée par tous les signataires, y compris le préfet signataire, avant le 1^{er} juillet 2018, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier de la même année.

Si l'article L.445-2 prévoit que les objectifs de mixité sociale mentionnés aux vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1 peuvent être introduits par avenant à la convention d'utilité sociale pendant toute la durée d'application de celle-ci, la modification de ces objectifs par les autorités locales compétentes sont opposables aux bailleurs à leur entrée en vigueur.

Dès lors, vous veillerez à ce que les CUS comportent une stipulation qui rappelle que les modifications d'objectifs de mixité précités s'imposent à la mise en œuvre de la CUS dès que les nouveaux objectifs figurant à la convention intercommunale d'attribution sont opposables au bailleur. Ce dernier notifie au préfet signataire de la CUS les dites modifications.

2.3 Le rôle des services de l'État

2.3.1 La note d'enjeux et d'objectifs du préfet

La *note d'enjeux et d'objectifs* du préfet signataire n'est pas obligatoire. Si l'article R.*445-2-5 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'État.

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'État relatifs à ce patrimoine.

Cependant, il est de bonne administration que les principaux enjeux et objectifs de l'État 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 son représentant qui a pour mission de négocier de la convention.

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

Il est recommandé que la *note d'enjeux et d'objectifs*, soit transmise au mois de juillet, et au plus tard le 31 août 2017, afin de permettre au bailleur de rédiger le projet de CUS dans les délais qui lui sont impartis.

2.3.2 La territorialisation des indicateurs et sa coordination

2.3.2.1 Le nouveau cadre des indicateurs

L'objectif de ces indicateurs est d'introduire le minimum d'engagements contractuels indispensables, précis et chiffrés. La majorité des données que ces indicateurs requièrent pour leur mise au point puis leur suivi, peut être obtenue par les enquêtes existantes.

Type de CUS	Article du CCH	Indicateurs	Territorialisation
CUS <i>ordinaire</i>	R.445-5	PP-1 PP-1 bis PP-2 PS-1 PS-2 SR-1	Obligatoire à l'échelle des départements. Le cas échéant, à l'échelle de certains EPCI ¹⁰ que le préfet choisit. Compte-tenu des enjeux des objectifs de mixité sociale fixés par l'article L.441-1, l'indicateur PS-1 devrait être décliné sur l'ensemble des EPCI concernés par la réforme des attributions, afin de permettre un suivi exhaustif de cette politique par la CUS.
	R.445-5-1	PP-3, PP-4, PP-5, PS-3, G-1	Optionnelle (choix du préfet) à l'échelle des départements et à l'échelle de certains EPCI que le préfet choisit.
CUS <i>pour les logements-foyers</i> ou partie <i>pour les logements-foyers</i> d'une CUS <i>ordinaire</i>	R.445-36	PP-LF-1 PP-LF-1 bis PP-LF-2	Obligatoires à l'échelle des départements, sans que le préfet signataire ne puisse demander de déclinaison à une échelle différente.
	R.445-37	PP-LF-3	Optionnelle (choix du préfet) à l'échelle des départements que le préfet choisit.
CUS de « <i>accession</i> » ou partie « <i>accession</i> » d'une CUS <i>ordinaire</i>	R445-22	PP-ACC-1 PS-ACC-1 PS-ACC-2	Obligatoire à l'échelle régionale. Le cas échéant, à l'échelle des départements que le préfet choisit.

2.3.2.2 *Le rôle de territorialisation du préfet*

La territorialisation des indicateurs, est le choix de l'échelle territoriale des indicateurs obligatoires et optionnels.

Il résulte des dispositions des articles R.*445-5 et R.*445-5-1 que **la territorialisation des indicateurs relève de la responsabilité du préfet signataire de la CUS, ce qui implique, implicitement mais nécessairement, un rôle de cadrage préalable renforcé du contenu de la CUS.**

Pour déterminer la territorialisation du contenu de la CUS, le préfet prendra en compte les enjeux de tous les territoires sur lesquels le bailleur détient du patrimoine, même en dehors de la circonscription régionale du préfet signataire.

Le choix d'une territorialisation doit être guidé par la pertinence territoriale à contractualiser pour tenir compte d'enjeux particuliers et relevant des indicateurs correspondants. La territorialisation établie, les engagements pris par chaque bailleur devront permettre de maintenir ou d'améliorer leur niveau d'intervention.

Afin de faciliter la prise en compte par les préfets signataires des enjeux des territoires des autres régions, la DHUP met en place une coordination nationale.

Elle sera utilisée pour que chaque service ait accès à la territorialisation demandée par les autres préfets, sur leurs territoires respectifs. Cette information sera donc facilement prise en compte par le service en charge de demander la territorialisation des indicateurs d'une CUS pour un bailleur interdépartemental, a fortiori interrégional.

Ainsi, sera conforté la cohérence des indicateurs demandés pour chaque territoire, quel que soit le

¹⁰ EPCI mentionnés aux alinéas 20 à 22 de l'article L.441-1

nombre de bailleurs présents et le lieu de leur siège social.

Il peut être pertinent d'adapter ensuite la territorialisation au cas par cas, et en particulier de dispenser un organisme d'un indicateur ou pour un territoire :

- **si le patrimoine du bailleur n'est pas concerné par l'enjeu ciblé par l'indicateur sur le territoire en question (exemple : le parc de l'organisme sur l'EPCI est neuf, il n'est donc pas concerné par les enjeux de rénovation sur la période de la CUS dans cet EPCI),**
- **si l'activité de l'organisme n'est pas jugée significative à l'échelle du territoire (cela ne doit pas conduire, pour un territoire, à exclure une partie trop importante du parc, du fait de la multiplicité des acteurs)**

Cette adaptation ne peut en aucun cas affecter le processus d'association.

Dans le cadre de la présente note technique, il est demandé que le préfet de région expose sa demande de territorialisation des indicateurs, si possible au mois de juillet, et au plus tard le 31 août 2017, afin de permettre au bailleur de rédiger son projet de CUS dans les délais qui lui sont impartis.

2.3.3 La réception du projet de CUS avant le 31 décembre 2017

Pour mémoire, avant le dépôt de dossier, les services de l'État peuvent participer à des réunions de travail ou de présentation, à l'initiative de l'organisme, sur l'avancement de la rédaction du projet de CUS.

Le projet de CUS doit être déposé avant le 31 décembre 2017 au préfet de département. Il contient :

- le cas échéant, le cadre stratégique du groupe de plus de 100 000 logements auquel appartient l'organisme,
- le plan stratégique de patrimoine, réalisé ou actualisé après le 1^{er} janvier 2015 (facultatif, mais facilite l'étude du projet ; doit être fourni au moins avant la signature de la CUS),
- la délibération approuvant ou actualisant le PSP,
- la délibération de lancement de l'élaboration, qui comprend le cas échéant des modalités d'association des PPA,
- un projet de CUS.

Ce dossier doit être complet pour qu'il puisse être considéré que l'organisme a satisfait à son obligation de dépôt d'un projet de CUS.

Il n'est pas nécessaire, pour le dépôt du projet de CUS, que l'organisme ait adopté la délibération citée à l'article R.*445-2-6 (voir 2.2.5).

En application de l'article R.*445-1, le préfet de département transmet le projet de CUS au préfet de région signataire. Celui-ci recueille, dès cette étape, l'avis des préfets de départements concernés de sa région, et le cas échéant, l'avis des préfets de régions dans lesquels l'organisme dispose de patrimoine.

Une forte coordination entre services de l'État 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 les parties de celle-ci portant sur les circonscriptions pour lesquelles ils sont compétents.

Les services de l'État concernés par une même convention se concertent 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'État aux propositions de l'organisme, pour les principaux points d'enjeux

2.3.4 La signature du préfet de région

A l'appui de la demande de signature de la CUS, le dossier déposé au préfet de département, doit comprendre les éléments complémentaires suivants :

- la démonstration de l'association des PPA, conformément à la réglementation et le cas échéant aux modalités de la délibération de lancement de l'élaboration,
- la démonstration de la concertation des locataires, ou à défaut, le constat de carence (voir 2.2.3.2),
- s'ils étaient absents du projet de CUS, le plan stratégique de patrimoine, réalisé ou actualisé après le 1^{er} janvier 2015, et la délibération approuvant ou actualisant le PSP,
- la CUS, signée par l'organisme, par le signataire obligatoire et par les signataires facultatifs. (voir 2.2.3.2),
- la délibération de l'organisme (visée à l'article R.*445-2-6) qui adopte le projet de convention et autorise sa signature.

En application de l'article R.**445-1, le préfet de département où se situe le siège social de l'organisme propose au préfet de région la signature de la convention après avis, le cas échéant, du ou des préfets des autres départements concernés. Lorsque l'organisme dispose d'un patrimoine locatif hors de la région de son siège social, le préfet de région recueille l'avis du ou des préfets des autres régions concernées.

Le guide technique des indicateurs sera mis à disposition dans un format dématérialisé sur les adresses internet et intranet suivantes :

- <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/convention-d-utilite-sociale-2e-generation>
- <http://intra.dgaln.e2.rie.gouv.fr/2e-generation-de-cus-r5548.html>

La présente note technique sera publiée au bulletin officiel du ministère de la Cohésion des territoires, ainsi que sur le site <http://circulaire.legifrance.gouv.fr/>.

Fait, le 12 juillet 2017

Pour le ministre et par délégation,

Le Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

signé

Laurent GIROMETTI