

Conventions d'utilité sociale de 2^e génération

Guide de rédaction et d'élaboration

Décembre 2019



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

Affaire suivie par

Eléa Jacquet – chargée d'études sur les conventions d'utilité sociale
<i>Tél. 01 40 81 91 44</i>
<i>Courriel : lo4.lo.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr elea.jacquet@developpement-durable.gouv.fr</i>

Rédacteur

DGALN / DHUP / LO4

CEREMA / DTerSO / DAIT / GHVS

PREAMBULE.....	4
REDIGER UNE CONVENTION D’UTILITE SOCIALE.....	5
1. Les trois catégories de CUS	6
2. Les éléments constitutifs d’une CUS	7
3. L’état des lieux	7
3.1 La définition de l’ensemble immobilier	8
3.2 L’état du service rendu	9
3.3 L’état d’occupation sociale	10
3.4 Récapitulatif des données relatives à l’état initial du parc	10
4. La politique de l’organisme	12
4.1 La politique patrimoniale et d’investissement de l’organisme	12
4.2 La politique de l’organisme de qualité du service rendu aux locataires	12
4.3 Les engagements pris par l’organisme pour l’accompagnement dans le logement	14
4.4 Les engagements pris par l’organisme en matière de gestion sociale	14
4.5 L’activité de l’organisme pour les logements-foyers (le cas échéant)	16
4.6 L’activité d’accession sociale à la propriété de l’organisme (le cas échéant)	17
4.7 La politique d’hébergement de l’organisme (le cas échéant)	17
4.8 La partie relative à la concertation locative du bailleur	18
5. L’articulation avec les autres documents locaux	18
5.1 La convention d’utilité sociale et les PLH, NPNRU et conventions de délégation des aides à la pierre	18
5.2 La convention d’utilité sociale et convention intercommunale d’attribution	18
L’ELABORATION DE LA CUS	20
1. Les parties prenantes.....	21
2. Le calendrier	21
3. Le rôle de l’organisme	21
3.1 L’association des personnes publiques associées	21
3.2 Le cadre stratégique d’utilité sociale et le cadre stratégique patrimonial	22
3.3 La concertation de la CUS avec les représentants des locataires	22
3.4 L’envoi au préfet d’un projet de CUS	23
3.5 La signature de la CUS par l’organisme	23
4. Le rôle des services de l’État.....	23
4.1 La territorialisation des indicateurs par les Services de l’État	23
4.2 Avis des préfets.....	26
4.3 La signature du préfet de région	27
ANNEXES FICHES INDICATEURS	28

PREAMBULE

Une convention d'utilité sociale (CUS) est un contrat conclu entre chaque organisme de logement social et l'État, pour une période de six ans, portant sur : la gestion patrimoniale, l'occupation sociale du parc, la politique des loyers et la qualité du service rendu aux locataires, la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement, la politique d'accession de l'organisme et la concertation locative. Des objectifs sont fixés pour chaque aspect de ces politiques dont le niveau de réalisation est mesuré via des indicateurs.

La CUS doit permettre une déclinaison patrimoniale et sociale des objectifs de la politique nationale du logement, notamment en matière de droit au logement opposable et d'attribution, de vente ainsi qu'en matière d'adaptation de l'offre de logements sociaux ou de places d'hébergement aux besoins locaux.

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'APL¹ .

Les CUS ont été introduites à l'article 63 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. C'est dans ce cadre qu'une première génération de CUS a été signée le 1er juillet 2011, pour une durée initiale de six ans. La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (EC) puis, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ont profondément modifié le cadre des CUS et notamment les indicateurs. Ces évolutions ont entraîné différents reports pour la conclusion des CUS « 2^{ème} génération » qui entreront donc en vigueur le 1^{er} juillet 2019 ou 1^{er} juillet 2020 ou 2021 (voir chapitre II, 2, pour le calendrier détaillé).

Le présent guide s'attache à expliciter la législation en vigueur au regard des CUS et détaille à la fois comment rédiger une CUS (chapitre I) et comment l'élaborer (chapitre II). Des fiches détaillées pour chaque indicateur de la CUS sont annexées à la CUS.

Dans ce guide, 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. Sauf précision contraire, les articles cités sont issus du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les CUS relatives aux sociétés de vente d'habitations à loyer modéré ne sont pas présentées dans ce guide.

¹En 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'état.

REDIGER UNE CONVENTION
D'UTILITE SOCIALE

1. Les trois catégories de CUS

Il existe trois catégories de CUS : les CUS dite « ordinaire » portant sur le logement locatif social, la CUS dite « accession » et la CUS dite « logements-foyers ».

	CUS ordinaire	CUS « logements-foyers »	CUS « accession »
Conditions	L'organisme est tenu de réaliser une CUS pour son patrimoine locatif social, 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	R.445-2 à R.445-10	R*445-24 à R445-39.	R.445-15 à R.445-23.
Prise en compte des logements-foyers	Lorsque moins de 50 % du patrimoine de l'organisme, exprimé en logements équivalents, est constitué de logements-foyers : la CUS « ordinaire » comporte également les indicateurs logements-foyers. Lorsqu'entre 50 % et moins de 100 % du patrimoine est constitué de logements-foyers : elle comporte une partie intitulée logements-foyers définie par les articles R.*445-24 à R.445-39 (corps qualitatif + indicateurs).		
Prise en compte de l'activité d'accession	Lorsque 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 lors des trois dernières années, la CUS comporte également le plan de développement ainsi que les indicateurs de la CUS « accession ». Pour les organismes ayant vendu moins de 20 logements neufs lors des trois dernières années, il n'est donc pas nécessaire de renseigner la CUS « accession ».		

Les logements-foyers, comme les résidences sociales, pensions de famille ou résidences accueil, accueillent notamment des jeunes travailleurs, étudiants, travailleurs migrants, personnes âgées, personnes handicapées ou personnes défavorisées, 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.

Attention, les résidences universitaires qui entrent dans le champ des logements locatifs sociaux ordinaires ne sont pas concernées. Ces résidences sont traitées dans les CUS « ordinaires », même si l'organisme en a délégué la gestion.

Pour la CUS « accession », ne sont pris en compte que les logements construits dans le but de l'accèsion (construction vente ou location-accession). La politique d'accèsion est distinguée de la politique de vente au locataire, qui est prise en compte dans les CUS « ordinaires » via notamment un plan de vente.

2. Les éléments constitutifs d'une CUS

Les éléments constitutifs d'une convention d'utilité sociale (CUS) sont définis aux articles L.445-1 et suivants du CCH.

La conclusion de la CUS est fondée sur le plan stratégique de patrimoine (PSP) établi par le bailleur tel que défini à l'article L.411-9, ainsi que pour les organismes membres d'un groupe, sur un cadre stratégique patrimonial défini à l'article R.445-2-2. Il est précisé à l'article R.*445-2-2 que l'organisme doit disposer d'un PSP approuvé ou actualisé par délibération de son directoire ou, le cas échéant, de son conseil d'administration, depuis moins de trois ans. Les organismes membres d'un groupe doivent également disposer d'un cadre stratégique d'utilité sociale.

Le contenu global et la structure de la CUS sont définis aux articles L.445-1 et R.445-2. Elle comporte (art. L. 445-1) :

- L'état de l'occupation sociale ;
- L'état du service rendu aux locataires ;
- L'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme dont un plan de vente ;
- Les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;
- Les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec la personne morale mentionnée à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles, des associations et des organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du présent code et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1
- Les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale ;Le cas échéant, l'énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement ;
- Le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accèsion sociale à la propriété de l'organisme ;
- Les modalités de la concertation locative avec les locataires (plan de concertation locative) ;
- Les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.

Et elle doit comporter pour chaque aspect de la politique de l'organisme (R. 445-2) :

- Un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de la qualité de service ;
- Les orientations stratégiques ;
- Le programme d'action.

3. L'état des lieux

Afin d'établir sa CUS, chaque organisme doit réaliser un état des lieux détaillé du parc qu'il détient. La CUS porte sur l'ensemble des logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel.

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 1er janvier 2019.

3.1 La définition de l'ensemble immobilier

L'article R.445-3 prévoit que « pour l'établissement de la convention d'utilité sociale, l'organisme identifie chaque immeuble ou ensemble immobilier locatif au moins par son adresse, le nombre de logements qu'il comporte, la nature du ou des financements principaux dont il a bénéficié et la mention, s'il y a lieu, de sa situation en quartier prioritaire de la politique de la ville. Un ensemble immobilier est composé d'un ou plusieurs immeubles géographiquement cohérents, ainsi déterminé par l'organisme ».

Dans le cadre de l'état des lieux du patrimoine, l'organisme doit localiser son territoire d'intervention et identifier précisément son patrimoine sur ce territoire.

L'ensemble immobilier est un immeuble ou un regroupement de plusieurs immeubles physiques situés à proximité les uns des autres, généralement de manière continue. Ils peuvent relever de plusieurs sources de financement différentes (PLAI / PLUS / PLS...) et donc plusieurs conventions d'aide personnalisée au logement (APL).

Le découpage du parc du bailleur en immeubles et ensembles immobiliers dans le cadre de sa CUS respecte les critères suivants :

- Les ensembles immobiliers doivent être géographiquement cohérents (cf. article R. 445-3) ;
- Les engagements prévus dans le cadre d'une nouvelle politique des loyers (NPL) se substituent à ceux, de même nature, prévus par les conventions APL (article L. 445-2), pour les ensembles immobiliers concernés. Pour la définition des ensembles immobiliers, afin d'éviter une trop grande complexité, une même convention APL ne devra pas concerner plusieurs ensembles immobiliers ;
- Les immeubles conventionnés moins de 6 ans avant la date de prise d'effet de la NPL ne peuvent pas voire modifiés leurs loyers maximaux et leurs plafonds de ressources dans le cadre de celle-ci (L.445-2). Cette distinction devra être prise en compte pour le choix des ensembles immobiliers ;
- La NPL permet de modifier la méthode de calcul de surface des ensembles immobiliers, de la surface corrigée à la surface utile. À un même ensemble immobilier ne peut être appliquée qu'une seule méthode de calcul, soit en surface utile, soit en surface corrigée ;
- Un ensemble immobilier est soit situé dans un quartier prioritaire de la politique de la Ville (QPV), soit en dehors. Il peut cependant être situé sur deux QPV différents mais contigus ;
- Pour être cohérent avec le découpage territorial des indicateurs de la CUS, et avec les objectifs d'attributions mentionnés à l'article L. 441-1, un ensemble immobilier ne devrait pas appartenir à plusieurs EPCI ou à plusieurs départements. Si des immeubles d'un quartier sont situés sur deux ou plusieurs EPCI ou départements, ils devraient faire l'objet d'au moins autant d'ensembles immobiliers qu'il y a d'EPCI ou de départements concernés ;
- Le niveau de service rendu d'un ensemble immobilier doit être relativement homogène. Pour la cohérence des ensembles immobiliers, il est en effet pertinent de séparer les immeubles de typologies de service rendu différentes. Par exemple, si un immeuble a été rénové récemment ou que sa rénovation est prévue dans la période de la CUS, le service rendu peut devenir significativement différent de celui des autres immeubles du même ensemble ;
- Pour les maisons individuelles et les petits immeubles collectifs, les ensembles immobiliers peuvent être délimités à l'échelle d'un lotissement ou d'un quartier.

Pour chaque ensemble immobilier, l'organisme précise au titre de la présentation de son patrimoine, au moins les informations suivantes :

- Le ou les modes de financements initiaux prévus par les articles R.331-1 et suivants et conditionnant la conclusion des conventions prévues à l'article L.351-2 et R.353-1 et suivants constitutifs du régime juridique des logements locatifs conventionnés ouvrant droit au versement de l'APL ;
- Le numéro identifiant, la ou les convention(s) conclue(s), en application de l'article L.351-2 et l'article R.353-1 et suivants, entre l'État et l'organisme d'habitation à loyer modéré dite « d'APL » relative(s) à l'ensemble immobilier ;
- L'implantation de l'ensemble immobilier en dehors ou à l'intérieur d'un QPV ;
- Le nombre de logements ;
- La répartition des logements par catégorie de plafonds de ressources, en vigueur à la signature de la CUS ;
- La modalité de calcul de la surface utilisée pour le calcul du loyer maximum prévu à la convention entre l'État et l'organisme d'habitation à loyer modéré (surface corrigée ou surface utile).

3.2 L'état du service rendu

Le classement du patrimoine par catégorie de service rendu demandé dans le cadre de la CUS 1ère génération est remplacé par un état de service rendu.

L'appréciation de l'état du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'ensemble immobilier.

L'état de service rendu peut être défini d'après les critères d'appréciation suivants :

- A l'échelle de l'ensemble immobilier et de la résidence (qui peut donc, par exemple, être amélioré par une réhabilitation) :
 - L'architecture et la conception générale du bâtiment ;
 - La qualité technique de la construction ;
 - La conception et l'état des prestations techniques (comme 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.).
- A l'échelle du quartier (qui n'est pas modifiée par la réhabilitation d'un immeuble, mais peut l'être suite à une opération de renouvellement urbain, par exemple) :
 - 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 publics ;
 - La proximité et la qualité des équipements et des services publics et commerciaux.

Le taux de vacance (vacance commerciale de plus de 3 mois, hors vacance technique), et le taux de rotation (hors mise en service, y compris mutations internes) sont également fournis pour chaque ensemble immobilier. En effet, des taux élevés peuvent être expliqués par l'état du service rendu, l'attractivité du patrimoine, ou par des facteurs externes. Dans un souci de cohérence, l'évaluation de ces taux peut suivre le même rythme que l'évaluation générale de la CUS, soit tous les 3 ans.

L'organisme définit lui-même les différentes typologies de service rendu de son parc, en prenant en compte les critères ci-dessus. Ensuite, il précise, dans la description de l'état du service rendu, pour chaque ensemble immobilier, la typologie de service rendu dans laquelle il place cet ensemble.

La concertation locative est obligatoire pour cette partie de la CUS.

3.3 L'état d'occupation sociale

L'appréciation de l'état de l'occupation sociale prend « notamment en compte les ressources et la composition des ménages logés dans chaque ensemble immobilier » (R.445-3).

L'organisme décline cette occupation sociale par ensembles immobiliers, au regard des plafonds de ressources qui s'y appliquent. Il décline donc l'occupation sociale de l'ensemble immobilier par la proportion des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources PLAI, PLUS, PLS et PLI, indépendamment du plafond de ressource applicable à leur logement. Il peut utilement indiquer la proportion des ménages bénéficiaires de l'APL, concernés par un dépassement des plafonds de ressources, voire soumis au supplément de loyer de solidarité, le taux des majeurs disposant d'un emploi par rapport à l'ensemble des majeurs, etc. Sur la composition des ménages, il peut préciser le nombre moyen de personnes par logement, le taux de personnes vivant seules, celui de familles monoparentales et de familles nombreuses, la proportion des logements sur-occupés et sous-occupés, enfin, la répartition par classe d'âge.

Les indications de l'occupation sociale ne peuvent être fournies qu'à une échelle qui assure leur anonymat. Si l'ensemble immobilier comprend moins de 11 ménages, les données relatives à l'occupation sociale sont fournies à une échelle de plusieurs ensembles immobiliers, afin d'atteindre au minimum 11 ménages, en restant dans le cadre d'un seul département.

À une échelle plus large que l'ensemble immobilier, notamment à l'échelle départementale voire de l'ensemble du parc de logement du bailleur, l'organisme peut utiliser d'autres indicateurs pour l'occupation sociale de son parc (personnes âgées, étudiants, personnes isolées, taux d'activité des personnes majeures, composition des ménages, etc.).

Cet état de l'occupation sociale peut également prendre en compte le taux de rotation dans les ensembles immobiliers afin d'expliquer certains des mécanismes de mobilité sociale (le taux de rotation peut parfois dépendre des ressources des ménages).

L'état d'occupation sociale doit être cohérent avec la qualification de l'offre en logements sociaux du territoire, rendue obligatoire par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (voir alinéa 2 de l'article L. 441-2-8) dans le plan de gestion de la demande à l'échelle des EPCI concernés par la réforme des attributions.

3.4 Récapitulatif des données relatives à l'état initial du parc

Définition de l'ensemble immobilier	N° identifiant l'ensemble immobilier dans le parc du bailleur. Ce numéro sera demandé à partir de la dernière enquête disponible dans le Répertoire du Parc de Logements Sociaux (RPLS). Il doit être de maximum 20 caractères alphanumériques. Remplace le « code segment de patrimoine ».
	Libellé donné par l'organisme à l'ensemble immobilier (enquête RPLS 2018, 50 caractères max). Remplace le « libellé de segment de patrimoine »
	Adresse(s) de l'ensemble immobilier
	Le ou les modes de financement initiaux (au sens du financement lié à la dernière convention APL)
	Numéro identifiant la ou les convention(s) APL relative(s) à l'ensemble immobilier
	Situation en QPV ou hors QPV de l'ensemble immobilier
	L'immeuble est en copropriété (oui/non)
	Nombre de logements détenus par l'organisme
Nombre de logements sous plafond de ressource PLAI, en vigueur à la signature de la CUS	

	Nombre de logements sous plafond de ressource PLUS, en vigueur à la signature de la CUS
	Nombre de logements sous plafond de ressource PLS, en vigueur à la signature de la CUS
	Nombre de logements sous plafond de ressource PLI, en vigueur à la signature de la CUS
	Le cas échéant, nombre de logements faisant l'objet d'un plafond de ressources majoré dérogatoire (au titre des articles R.441-1-1 et R.441-1-2 du CCH, ou, pour les personnes entrées dans le logement pendant la CUS 2011-2016 au titre des articles L.445-2 et au R.445-8 dans leur rédaction antérieure à la loi n°2017-86 précitée).
	la modalité de calcul de la surface utilisée pour le calcul du loyer maximum de la convention APL (surface corrigée ou surface utile)
	la surface totale des logements de l'ensemble immobilier, selon la méthode utilisée pour le calcul du loyer
État du service rendu	Typologie de service rendu. L'organisme définit lui-même les différentes typologies de service rendu de son parc.
	Taux de vacance (vacance commerciale supérieure à 3 mois, hors vacance technique) de l'ensemble immobilier
	Taux de rotation (hors mise en service, y compris mutations internes) de l'ensemble immobilier
Occupation sociale	Nombre de logements occupés par des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI, d'après la dernière enquête ressources
	Nombre de logements occupés par des ménages dont les ressources sont comprises entre le plafond PLAI et celui du PLUS, d'après la dernière enquête ressources
	Nombre de logements occupés par des ménages dont les ressources sont comprises entre le plafond PLUS et celui du PLS, d'après la dernière enquête ressources
	Nombre de logements occupés par des ménages dont les ressources sont comprises entre le plafond PLS et celui du PLI, d'après la dernière enquête ressources
	Nombre de logements occupés par des ménages dont les ressources sont supérieures au plafond PLI, d'après la dernière enquête ressources
	Nombre de logements dont le ménage est en situation de dépassement du plafond de ressources du logement, d'après la dernière enquête ressources
	Nombre de logements dont le ménage est tenu de s'acquitter d'un supplément de loyer de solidarité, d'après la dernière enquête ressources
	Nombre de logements dont le ménage est bénéficiaire de l'APL
	Le cas échéant, autres indicateurs jugés pertinents (part des majeurs ayant un emploi par rapport à l'ensemble des majeurs, nombre moyen de personnes par logement, part de personnes vivant seules, de familles monoparentales et de familles nombreuses, part des logements sur-occupés et sous-occupés, la répartition par classe d'âge...)

4. La politique de l'organisme

4.1 La politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme

La politique patrimoniale et d'investissement met en avant la contribution de l'organisme à la dynamique de l'offre de logement social sur les territoires sur lesquels il intervient.

Elle doit être cohérente avec les besoins des territoires, en particulier lorsqu'ils sont exprimés dans les programmes locaux de l'habitat (PLH). Elle doit également s'articuler avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux assignés aux communes déficitaires soumises à l'article 55 de la loi dite SRU, codifiée aux articles L.302-5 et suivants. De même, elle doit tenir compte des conventions du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et axer sa production hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Pour rappel, les opérations de reconstitution de l'offre dans le cadre du renouvellement urbain ainsi que le développement de l'offre nouvelle financée par le droit commun doivent être localisées hors QPV, selon les cas par le comité d'engagement de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), par le préfet de département, par le préfet de région ou par le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP).

Elle doit aussi être 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.

Les engagements et le programme d'actions de l'organisme en matière de politique patrimoniale, comprennent « *les arbitrages patrimoniaux* » (constructions, réhabilitations, acquisitions, démolitions, cessions de patrimoine, etc.).

Cette politique comporte également un plan de mise en vente : « *Le plan de mise en vente comprend la liste des logements par commune et par établissement public de coopération intercommunale concernés que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et soumis à autorisation en application de l'article L. 443-7 ainsi que les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétiques mentionnées au même article L. 443-7. L'organisme est tenu de consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités et leurs groupements qui ont accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés* » (L. 445-1 du CCH).

La dynamique patrimoniale et la mise en vente de logements aux locataires font l'objet d'engagements obligatoires évalués à l'aide des indicateurs suivants : PP-1, PP-2 (et PP-LF-2 pour « logements-foyers »), PP-2 complémentaire, PP-3 (et PP-LF-3 pour « logements-foyers » et PP-4 (voir fiches indicateurs), ainsi que l'indicateur optionnel PP-5.

4.2 La politique de l'organisme en matière de qualité du service rendu aux locataires

Cette politique s'appuie sur les constats établis par l'état du service rendu.

L'organisme prend des engagements dans le but d'améliorer la qualité de la vie quotidienne de ses locataires. Pour la détermination et la vérification de l'atteinte des engagements en matière de service rendu (article R.*445-5-5) que doivent comporter les CUS 2ème génération, les démarches intégrées de labellisation et de certification sont préférées au chiffrage détaillé par des indicateurs. L'organisme présente les démarches dans lesquels il s'inscrit déjà, ou bien les échéances et les démarches

intermédiaires qu'il envisage (dépôts de candidature, objectifs de certifications, démarches d'audit, chartes professionnelles, etc.).

Les organismes sont nombreux à procéder régulièrement à une évaluation de la qualité de service par une enquête de satisfaction dont l'objet est d'évaluer le niveau de perception du service rendu par les habitants et de suivre l'évolution de ce service. Six thèmes sont abordés lors de cette enquête : la propreté des parties communes, la maintenance et le fonctionnement des équipements, la qualité de l'accueil et le traitement des réclamations, la communication avec les habitants, la qualité du cadre de vie et les conditions d'entrée dans les lieux. Selon les résultats, ces enquêtes doivent mener à des plans d'actions.

En vue de faciliter le suivi et l'évaluation de la qualité de service, certains organismes ont formalisé leurs engagements en la matière par une procédure interne ou le recours à un audit par un prestataire spécialisé, voire à la certification, au sens de l'article L.433-3 du code de la consommation², de leurs engagements sur la base d'un référentiel ou d'une norme.

En outre, une CUS peut utilement citer les démarches effectuées dans le cadre de la gestion urbaine de proximité (GUP) qui est un outil de mise en œuvre des politiques publiques dans les quartiers de la politique de la ville et apporte des réponses qualitatives aux attentes des occupants, en vue d'améliorer leur cadre de vie. Les démarches de la GUP peuvent porter sur l'entretien et la gestion des espaces à usage collectif, l'accompagnement et la régulation de ces différents espaces, la sensibilisation au respect de l'environnement, etc.

La notion de qualité de service rendu aux locataires est très large. Outre les éléments d'appréciation traditionnels de son niveau (l'entretien, la sécurité technique des bâtiments, la tranquillité des immeubles, la gestion des réclamations, la propreté des parties communes et des espaces extérieurs, etc.), elle se mesure également à la maîtrise du niveau des charges pesant sur les locataires sociaux afin de ne pas faire peser un risque supplémentaire d'impayés sur les populations les plus fragiles. L'accueil des nouveaux entrants et la communication auprès des habitants peuvent aussi être pris en compte. Ces exemples d'engagements de qualité de service ne présentent pas un caractère exhaustif.

La réglementation met l'accent sur les politiques suivantes :

- L'enquête de satisfaction et traitement des réclamations dans le cadre d'une démarche de qualité de service ;
- L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et adaptation à la perte d'autonomie, précisés dans le cadre de l'indicateur SR-1 ;
- Les dispositifs mis en place par le bailleur en matière de lutte contre les impayés de dépense de logement (au sens du décret n° 2016-748 du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement qui a modifié les titres II et V du livre III de la partie réglementaire du CCH), notamment les montants des dettes locatives remises par les organismes dans le cadre de la lutte contre le surendettement des ménages, ainsi que de gestion locative adaptée pour les locataires entrants ou déjà logés ;
- Le plan d'action et les objectifs chiffrés attendus sur la maîtrise des loyers des charges locatives, de leur régularisation, et le cas échéant, du reste à charge du locataire ;

² La certification de produit ou de service soumise aux dispositions de la présente section l'activité par laquelle un organisme, distinct du fabricant, de l'importateur, du vendeur, du prestataire ou du client, atteste qu'un produit, un service ou une combinaison de produits et de services est conforme à des caractéristiques décrites dans un référentiel de certification. / Le référentiel de certification est un document technique définissant les caractéristiques que doit présenter un produit, un service ou une combinaison de produits et de services, et les modalités de contrôle de la conformité à ces caractéristiques. / L'élaboration du référentiel de certification incombe à l'organisme certificateur qui recueille le point de vue des parties intéressées. »

Ces deux derniers points visent la prévention la plus précoce possible des impayés, principal motif d'expulsion locative et s'inscrivent dans le cadre de l'instruction du 22 mars 2017 *relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives*.

Dans un premier temps, l'organisme pourra fournir des éléments de contexte en les étayant par des données chiffrées telles que le taux d'impayés au cours de la dernière année connue, l'évolution de ce chiffre dans le temps, le nombre de plans d'apurement, le nombre d'expulsions au cours de l'année, etc.

Il pourra ensuite indiquer les actions mises en place pour résoudre les situations d'impayés au plus tôt afin d'éviter les procédures, en recherchant des solutions adaptées à la situation des ménages. Des exemples d'actions sont le développement d'une gestion de proximité, la personnalisation du traitement des retards de paiement, le recrutement de personnels spécialisés à l'instar d'un conseiller en économie et sociale et familiale, la promotion du prélèvement automatique, l'appel à des travailleurs sociaux externes à l'établissement, des propositions de mutation interne au sein du parc.

La mise en place de plans d'apurement amiables, par l'adoption d'un échéancier de règlement de la dette locative conclu entre le bailleur et le locataire, sera également évoquée s'il y a lieu.

L'organisme peut également indiquer s'il existe une charte de prévention des expulsions dans chaque département où il détient du patrimoine et les actions auxquelles il contribue.

4.3 Les engagements pris par l'organisme pour l'accompagnement dans le logement

Il est demandé aux organismes de décrire les actions qu'ils mettent en œuvre dans le cadre du développement de partenariats avec la personne morale mentionnée à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles, des associations et organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du CCH et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1.

La CUS devra être l'occasion de faire un point sur les conventions ou les partenariats passés avec le secteur associatif et / ou les opérateurs agréés gestionnaires. L'organisme pourra développer la stratégie mise en place, le cas échéant, dans le cadre des services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO).

Ce chapitre ne s'accompagne pas d'indicateur. Toutefois, des données quantitatives sont attendues et notamment concernant le nombre de partenariats développés et leur nature.

4.4 Les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale

Ce chapitre comprend les indicateurs PS-1 et PS-2, et le cas échéant, l'indicateur facultatif PS-3.

4.4.1 La politique d'attributions

L'organisme en tant qu'acteur social dans les territoires où il intervient analyse les niveaux de ressources de ses locataires, de ses tributaires et des demandeurs au contexte socio-économique local afin d'expliquer les éventuelles différences de répartition.

Il peut également détailler les marges de manœuvre dont il dispose pour sa politique d'attribution, la part de logements réservés, la gestion des droits de réservation en stock ou en flux.

Il analyse le cas échéant les efforts à réaliser et les moyens à mettre en œuvre pour se conformer aux obligations d'attribution définies à l'article L. 441-1 du CCH, au profit, d'une part, du premier quartile des demandeurs et des personnes relogées ANRU ou dans le cadre d'une ORCOD (25% hors QPV), d'autre part, des publics reconnus DALO et prioritaires (25%) sur les contingents de réservataires hors Etat et sur les logements non réservés.

Il envisage les enjeux des évolutions de l'occupation sociale dans ses ensembles immobiliers pour la durée de la CUS. Pour ce faire, il prend notamment en compte les objectifs d'attributions précitées, et la courbe de mobilité du parc. Cela lui permet d'anticiper la dynamique de l'occupation sociale de son parc et d'identifier ses capacités d'accueil, afin de prendre des mesures pour maintenir ou améliorer la mixité sociale.

L'utilisation de ce diagnostic est nécessaire pour le respect, dans de bonnes conditions, des obligations d'attribution au titre de l'article L.441-1. En effet, « *l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social* » doit être garanti. Le bailleur devra veiller à ne pas recréer de potentiels nouveaux *quartiers prioritaire de la politique de la ville*.

Enfin, ce diagnostic peut conduire à des modifications de la politique de loyers de l'organisme, pour qu'elle s'adapte à l'évolution de son occupation sociale. L'organisme détermine la pertinence d'une mise en place de la NPL, introduite sous la forme d'un avenant à la CUS, au plus tôt à partir du 1^{er} janvier qui suit l'entrée en vigueur de la CUS.

4.4.2 La politique en matière de mixité sociale

À l'appui de l'indicateur PS-1, le bailleur décrit dans les engagements pris par l'organisme en matière de politique sociale, sa contribution pour la mise en œuvre de ces objectifs de mixité, à l'échelle des EPCI concernés (art. L. 441-1 du CCH), notamment l'atteinte des 25 % d'attributions hors des QPV au bénéfice des demandeurs du premier quartile de ressources, aux relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain de l'ANRU ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD). En outre, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs autres que ceux appartenant au premier quartile de ressources.

Il présente les moyens d'accompagnement mis en œuvre pour satisfaire les objectifs de mixité sociale, notamment en termes de politique de loyers et de politique d'attribution. Il fait également le lien avec sa politique patrimoniale (notamment avec les objectifs SRU dans les communes soumises à ce dispositif et dans lesquelles il intervient).

L'organisme précise les moyens qu'il met en œuvre pour favoriser la rotation au profit des ménages aux plus faibles ressources, notamment les mutations au sein du parc. Il s'agit, notamment, en zone tendue, du plan d'action que le bailleur met en œuvre pour procéder à un examen tous les trois ans à compter de la date de signature du bail des conditions d'occupation des logements. Il communique à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, la situation des locataires dans l'une des cinq situations prévues à l'article L. 442-5-2 du CCH (sous-occupation, sur-occupation, logement adapté au handicap, besoin d'un logement adapté, dépassement du plafond de ressources).

Il explique également de quelle manière il met en œuvre la perte du droit au maintien dans les lieux dans les cas de dépassements de ressources et de sous occupation (L. 442-3-4 et L. 482-3-1 du CCH).

4.4.3 La politique en matière de logement des publics prioritaires

Le chapitre relatif aux engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale comporte également les engagements de l'organisme pour loger les ménages bénéficiant du DALO, ainsi que des demandeurs prioritaires au sens de l'article L.441-1 (troisième alinéa et suivants du même article). Ces ménages sont en effet au cœur des objectifs d'attribution de logements locatifs sociaux et donc de la politique d'attribution de l'organisme.

Les organismes ont des objectifs chiffrés d'attribution de logements au bénéfice de ces personnes prioritaires, déclinés dans les accords collectifs, les orientations définies à l'échelle des EPCI concernés

par la réforme des attributions (5^e alinéa de l'article L.441-1-5) et a les engagements pris dans la convention intercommunale d'attribution (3^e alinéa de l'article L.441-1-6).

Les orientations stratégiques relatives à l'accueil de ces personnes sont attendues, en précisant notamment les moyens mis en œuvre pour l'accueil de ces ménages.

L'indicateur PS-2 précise les éléments chiffrés attendus pour l'accueil des publics prioritaires dont la part d'attributions en dehors des QPV. L'indicateur optionnel PS-3 précise la part consacrée aux personnes reconnues DALO dont la part des attributions en dehors des QPV.

4.4.4 La nouvelle politique de loyers (facultative)

La NPL est un nouveau dispositif facultatif, définie aux articles L.445-2, L.445-3 et R.445-8 et suivants, intégrée aux engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale de l'organisme. La NPL est mise en œuvre pour rendre compatible des loyers de logements hors de QPV avec l'objectif d'accueil des ménages à bas revenus. C'est un outil de mixité sociale.

Cette adaptation des loyers à la capacité contributive des ménages visés par les attributions à venir, prend en compte les charges associées aux ensembles immobiliers qui leur seront imputées.

La NPL permet de répartir autrement les plafonds de ressources et les loyers maximaux à l'intérieur du parc du bailleur, en fonction du diagnostic établi dans les conditions mentionnées plus haut. La nouvelle répartition des plafonds de ressources, et des loyers afférents, doit donc s'appuyer sur la capacité d'accueil des ensemble immobiliers, au regard de leur occupation sociale et du service rendu.

La NPL est réalisée à masse constante de loyers maximaux, sur la base des loyers maximaux des conventions APL (article L.445-3), ou le cas échéant, de la remise en ordre de loyers (ROLM) à laquelle elle se substitue (article L.445-3-1).

La NPL pourra être mise en œuvre de manière différée au 1^{er} janvier de chaque année et devra être dans ce cas intégrée dans la CUS par avenant.

La NPL est encadrée par les articles R.445-8 et suivants du CCH.

4.5 L'activité de l'organisme pour les logements-foyers (le cas échéant)

Les organismes détenant des logements-foyers doivent consacrer à cette catégorie de patrimoine les développements nécessaires à la CUS qu'ils élaborent.

Elle est conditionnée par l'existence de logements-foyers au sein du parc de l'organisme. Si le parc dont dispose l'organisme est constitué à plus de 50 % de logements-foyers, celui-ci rédige une partie distincte de sa CUS sur les logements-foyers. Si le parc est constitué à moins de 50 % de logements-foyers, il peut se borner au renseignement des indicateurs relatifs aux logements-foyers, ainsi que les explications associées à ces indicateurs.

La politique de l'organisme pour les logements-foyers vise à déterminer l'adéquation entre l'offre de logements foyers et les besoins de la population. L'organisme doit, au même titre que pour la CUS ordinaire, procéder à un état des lieux de son patrimoine et des mesures à prendre afin de l'entretenir et/ou le rénover au travers d'engagements chiffrés déclinés à l'échelle des territoires concernés. Ces engagements sont précisés au moyen d'indicateurs PP-LF prévus à l'article R.445-36.

Le rôle de l'organisme gestionnaire des logements-foyers est alors essentiel dans la prise en compte des éléments relatifs à sa politique et ses projections de développement et de réhabilitation des logements-foyers.

Un développement qualitatif, sur le même modèle que la CUS ordinaire doit figurer à la CUS « logements-foyers » (R.445-39).

4.6 L'activité d'accession sociale à la propriété de l'organisme (le cas échéant)

Si l'organisme exerce une activité d'accession sociale à la propriété, il réalise un plan de développement, et développe cette partie dans la CUS qu'il prépare. Néanmoins, les organismes dont l'activité d'accession était inférieure à 20 ventes pendant les trois années précédant la signature de la CUS ne sont pas tenus de traiter cette partie.

Si l'organisme exerçait une activité d'accession sociale à la propriété pendant la période précédant la CUS, mais qu'il n'envisage pas de la poursuivre pendant la durée de la CUS, il se borne à le préciser dans la CUS.

La politique de l'organisme pour l'activité d'accession vise à déterminer l'adaptation de son offre aux besoins des populations et au marché en déterminant le type de logements produits durant la période de la CUS et le type de clientèle à l'accession visée par l'organisme dans les territoires où il est présent ou envisage de l'être. Cette politique implique que soient indiquées les orientations en termes de produits, de qualité de service rendu et de politique sociale sur son activité accession.

Un plan de développement de l'activité d'accession doit être réalisé, pour les CUS « accession » comme pour les CUS « ordinaires » lorsqu'elles doivent prendre en compte l'accession. Le plan de développement de l'organisme est un document définissant la stratégie de l'organisme à moyen terme. Il comprend des objectifs chiffrés de production, ainsi qu'une stratégie de développement territorialisée. Il s'agit d'un document interne à l'organisme.

La politique de développement inscrite au sein de la CUS est une déclinaison du plan de développement. Elle comprend notamment les moyens que l'organisme met en œuvre pour assurer une bonne adéquation entre son offre de production et le marché local, pour assurer la vente du patrimoine. Cette politique est décrite par l'indicateur PP-ACC-1, explicité dans le guide des indicateurs CUS.

Au même titre que les CUS « ordinaires », la partie « accession » comporte des engagements relatifs à la qualité du service rendu lors de la vente de logements.

La politique sociale est décrite au moyen des indicateurs PS-ACC-1 et PS-ACC-2. L'organisme explique les moyens qu'il met en œuvre relativement aux objectifs qu'il se fixe sur ces indicateurs. Ces indicateurs sont explicités dans la partie relative aux indicateurs CUS.

4.7 La politique d'hébergement de l'organisme (le cas échéant)

Cette partie est conditionnée par l'existence d'une politique d'hébergement propre à l'organisme.

A ce titre, un lien peut être fait avec la politique d'accompagnement de l'organisme.

Des données quantitatives pourront utilement être fournies concernant :

- Le nombre de logements mis à disposition (typologie, adresse, etc.) ;
- Le type d'accompagnement réalisé par l'opérateur ;
- La mise à disposition de logements locatifs pour des besoins d'hébergement et pour répondre aux besoins du plan départemental d'accès au logement, à l'hébergement des populations défavorisées (PDALHPD), et les éventuelles conventions afférentes ;
- La construction de centres d'hébergement.

Elles peuvent concourir à la description de l'état actuel de la politique de l'organisme, ainsi que ses orientations stratégiques. Les partenariats avec les acteurs de l'hébergement et les moyens mis en œuvre pour ce faire doivent également figurer dans l'énoncé.

4.8 La partie relative à la concertation locative du bailleur

Le bailleur présente dans la CUS les modalités de concertation qu'il a définies dans son plan de concertation locative.

En outre, l'organisme expose ses engagements « en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale » (L.445-1).

Cette politique sociale et environnementale comprend notamment :

- La politique sociétale en matière d'emploi et de sous-traitance ;
- L'impact sociétal externe de son activité (sur les locataires) ;
- L'impact environnemental de l'organisme.

5. L'articulation avec les autres documents locaux

5.1 La convention d'utilité sociale et les PLH, NPNRU et conventions de délégation des aides à la pierre

La CUS doit tenir compte des documents de programmation locaux et notamment des programmes locaux de l'habitat (PLH), des conventions de renouvellement signées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et des conventions de délégation des aides à la pierre.

Il ne s'agit pas d'une relation de conformité mais d'assurer une cohérence entre la CUS et ces documents, la CUS ne devant pas remettre en cause les orientations définies dans ceux-ci. Au regard du PLH, la loi précise uniquement « [...] en tenant compte des programmes locaux de l'habitat [...] ».

En l'absence d'un ou de document(s) de programmation à la date de signature de la convention, il est recommandé que l'organisme se rapproche des EPCI ou départements sur le territoire desquels il détient du patrimoine, afin de tenir compte des éventuels travaux engagés.

A contrario, l'élaboration ou la révision des documents de programmation n'auront pas à prendre en compte les CUS en vigueur. En cas d'incohérence majeure entre un nouveau document de programmation et une CUS, un avenant à cette dernière est envisageable, pour le territoire concerné, si les parties en conviennent.

5.2 La convention d'utilité sociale et convention intercommunale d'attribution³

Aux termes de l'article R.445-6, les engagements chiffrés relatifs à la politique sociale de l'organisme reprennent :

- Les obligations issues des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L.441-1 (notamment pourcentage de 25 % d'attributions minimum en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville suivies de baux signés à des demandeurs du 1^{er} quartile ou à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain ou d'une opération de requalification de copropriété dégradée applicable sur le territoire des EPCI concernés par la réforme des attributions) ;

³ Convention d'attribution pour la commune de Paris

- Les obligations issues du trente-neuvième alinéa de l'article L.441-1 (pourcentage minimum d'attributions à des ménages reconnus prioritaires DALO ou, à défaut, les autres catégories de personnes prioritaires) ;
- Les objectifs fixés par les orientations mentionnées à l'article L.441-1-5 ;
- Les engagements pris dans les conventions intercommunales d'attribution mentionnées à l'article L.441-1-6 (sur le territoire des EPCI concernés par la réforme des attributions).

Les engagements relatifs à la politique sociale pris dans les conventions intercommunales d'attributions , en application des orientations élaborées par les conférences intercommunales du logement ⁴(CIL), et approuvées par le préfet et le président de l'EPCI priment sur les engagements de la CUS.

Ainsi, l'organisme s'engage dans sa CUS à respecter les engagements et obligations qui lui incombent en matière d'attribution, dont ceux relevant des CIL et des CIA. Lorsque les orientations des CIL ne sont pas adoptées et que les CIA ne sont pas conclues, l'organisme s'engage *a minima* à respecter les obligations légales.

Il est vivement conseillé que les organismes incluent dans leur CUS une clause permettant de modifier par simple notification au préfet signataire les engagements et orientations relatifs à sa politique sociale en cas de changements d'orientations des CIL ou des engagements prévus dans les CIA durant la période de la CUS.

⁴ Conférence communale du logement pour la commune de Paris

L'ELABORATION DE LA CUS

1. Les parties prenantes

- **L'organisme** : Il est à l'origine du projet de CUS. Il organise l'association avec les personnes publiques associées (PPA), il propose un projet de CUS au préfet de département.
- **Le préfet de département** : il reçoit le projet de CUS et instruit la CUS des bailleurs ayant leur siège social dans son département. Il accorde les reports de conclusion de CUS.
- **Le préfet de région** : il signe la CUS des organismes ayant leur siège social sur son territoire, territorialise les indicateurs, réalise un cadrage régional (via notamment la possibilité de diffuser une note d'enjeux et d'objectifs) et assure la coordination pour les bailleurs présents sur plusieurs territoires. Il peut également instruire les CUS des bailleurs interdépartementaux.
- **Les personnes publiques associées** : il s'agit des EPCI mentionnés au 23ème alinéa de l'article L. 441-1, des communes compétentes pour l'élaboration d'un PLH, la Ville de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon, les départements et la collectivité de Corse. Ces collectivités sont associées dès lors qu'un bailleur détient du patrimoine locatif sur leur territoire et ce, dès le premier logement. Elles peuvent être signataires des CUS. La collectivité de rattachement d'un OPH est signataire obligatoire.

2. Le calendrier

Dans son article 104, non codifié, la loi ELAN prévoit le calendrier suivant :

- Avant le 1^{er} juillet 2019 : transmission du projet de CUS par les organismes au représentant de l'État dans le département de leur siège ;
- Avant le 31 décembre 2019 : signature de la convention ;
- Le 1^{er} juillet 2019 : entrée en vigueur, avec effet rétroactif.

Afin de tenir compte de la réorganisation du secteur du logement social induite à l'article 81 de la loi ELAN, les articles L.445-1 et R.445-2-10 disposent que les bailleurs engagés dans un projet de rapprochement peuvent se voir **octroyer un report d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à leur obligation de conclusion d'une CUS**. Les demandes sont effectuées par les organismes et octroyées par le préfet de département.

Pour se voir accorder un report, un organisme doit justifier : d'un regroupement au sein d'un groupe d'organismes de logement social, d'une opération de fusion ou de tout autre projet de réorganisation susceptible de présenter un impact significatif sur son activité.

Conformément à l'article R.445-2-11, l'organisme doit *a minima* transmettre une délibération de son conseil d'administration ou, le cas échéant de son directoire, présentant l'intention de rapprochement.

Le calendrier défini à l'article 104 de la loi ELAN peut donc être entièrement repoussé d'un ou deux ans.

3. Le rôle de l'organisme

3.1 L'association des personnes publiques associées

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

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

Mise à part la Ville de Paris et les communes compétentes pour l'élaboration d'un PLH, les communes 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 et 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.

Il revient ensuite 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 mais il est préférable que ces 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.

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).

Ainsi, un délai de trois mois court après envoi de la délibération par l'organisme aux PPA : un premier délai de deux mois pendant lequel les PPA peuvent demander à être signataires, puis l'association avec l'organisation d'une réunion un mois après l'envoi d'éléments par le bailleur.

3.2 Le cadre stratégique d'utilité sociale et le cadre stratégique patrimonial

Les organismes membres d'un groupe d'organismes de logement social doivent disposer d'un cadre stratégique d'utilité sociale et d'un cadre stratégique patrimonial.

Ces documents ne sont pas contractualisés avec l'État et leur contenu n'est pas encadré juridiquement.

Il n'incombe pas à l'État de contrôler si les organismes respectent les orientations de ces cadres. Il s'agit de stratégies internes aux groupes. Toutefois, les services de l'État doivent s'assurer que les organismes soumis à cette disposition sont bien en possession de ces deux cadres.

3.3 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).

Ces 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 associe :

- 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 ;
- 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 l'organisme n'est pas soumis à cette obligation. Il transmet alors un constat de carence au préfet.

3.4 L'envoi au préfet d'un projet de CUS

Le projet de CUS a dû être déposé au préfet de département au 1^{er} juillet 2019 (ou devra l'être au 1^{er} juillet 2020, voire au ou 1^{er} juillet 2021 en cas de report)⁵. Il contient :

- Le plan stratégique de patrimoine, réalisé ou actualisé depuis moins de trois ans (facultatif au moment du dépôt du projet, 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 ;
- Le cadre stratégique d'utilité sociale et la cadre stratégique de patrimoine, le cas échéant ;
- Un projet de CUS (dont tableaux des indicateurs).

3.5 La signature de la CUS par l'organisme

En application de l'article R.445-2-6, « Le conseil d'administration ou, le cas échéant, le directoire de l'organisme d'habitations à loyer modéré adopte le projet de convention et autorise sa signature. ».

Attention, ici le mot « projet » ne fait pas référence au projet déposé avant le 1^{er} juillet (2019, 2020 ou 2021 en fonction des reports) mais au projet final, post négociation, qui a vocation à être signé.

4. Le rôle des services de l'État

4.1 Les priorités de l'Etat dans la négociation des CUS de 2^{nde} génération

Les priorités de l'Etat vous ont été communiquées notamment par un "flash DGALN" n° 07/2019 du 12 juin 2019. Dans la continuité de la stratégie logement du Gouvernement, des orientations de la loi

⁵ Pour la seule année 2019, et dans le contexte d'élaboration concomitante des textes d'application de la loi, une souplesse opérationnelle avait été accordée jusqu'au 1^{er} octobre 2019 pour le dépôt des projets de CUS, par le flash DGALN du 12 juin 2019.

ELAN et du pacte signé avec les représentants des bailleurs sociaux en avril 2019, trois enjeux nationaux doivent être affirmés en particulier :

4.1.1 Le maintien d'un haut niveau de production de logements sociaux :

- **Les objectifs ambitieux fixés par le Gouvernement en matière de développement de l'offre de logement social**, notamment dans le cadre du plan pour le logement d'abord et de la lutte contre le sans-abrisme et du pacte portant conclusion de la clause de revoyure doivent se traduire par des engagements forts des bailleurs. Le pacte d'avril 2019 retient l'objectif de 110 000 agréments par an de 2020 à 2022 (hors DOM, hors conventions ANRU). Les objectifs proposés dans les CUS devront donc, en moyenne à grande échelle et sous réserve des situations particulières des bailleurs, être égaux ou supérieurs aux agréments constatés en 2017 ou 2018, ou prévus pour 2019.
- **Une attention particulière devra être accordée au financement des logements les plus sociaux (PLAI)**, catégorie dans laquelle l'effort de production doit être amplifié dans les années à venir, pour atteindre les 40 000 PLAI financés annuellement. Cet objectif englobe notamment les objectifs particuliers locaux sur le développement de nouvelles résidences sociales et pensions de familles et de logements pour les jeunes actifs.
- **Dans ce cadre, il convient également de suivre le développement des PLAI adaptés** pour lequel un engagement national entre les acteurs a été signé le 21 décembre 2018, qui a vocation à être décliné, territoire par territoire, bailleur par bailleur, afin qu'à terme 10 % des PLAI financés le soient en PLAI adapté.
- **Les objectifs relatifs au développement des logements étudiants, pourront également être mis en évidence** au niveau des objectifs de financement de logements PLS et PLUS.

Les organismes intervenant dans des territoires à forte tension, sur lesquels les enjeux sont majeurs, doivent prendre des engagements ambitieux et prévoient des actions, à la hauteur de ces enjeux notamment dans les métropoles et les territoires très déficitaires en logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU.

Par ailleurs, les engagements et objectifs contenus dans les CUS doivent nécessairement tenir compte de ceux pris par les bailleurs dans le cadre des conventions conclues ou en cours de conclusion dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). En particulier, la participation des bailleurs à l'atteinte des objectifs de reconstitution de l'offre de logement social démolie dans le cadre du NPNRU et la temporalité envisagée pour le financement de cette production, ainsi que son articulation avec les objectifs de financement de logement social hors zone ANRU doivent y être précisés.

4.1.2 La rénovation énergétique des logements sociaux

En cohérence avec le plan de rénovation énergétique des bâtiments présenté en 2018, le pacte d'investissement signé avec les représentants des bailleurs en avril 2019 fait de la rénovation des logements sociaux un enjeu de développement durable et de pouvoir d'achat pour les locataires avec l'inscription d'un objectif de rénovation annuelle de 125 000 logements sociaux (gain d'au moins 1 étiquette énergétique) couplé à l'accélération du nombre de « passoires thermiques » éradiquées.

Les objectifs inscrits dans les CUS (nouvel indicateur PP-2 relatif aux logements sortis des étiquettes F et G) devront être ambitieux et, en règle générale, en hausse par rapport aux dernières années. La qualité du suivi de cet indicateur sera ensuite décisive, en l'absence de tout type d'autorisation pouvant faire l'objet d'une consolidation statistique : une discussion technique va s'engager sur ce point avec l'USH au niveau national.

4.1.3 Les attributions de logements sociaux, un vecteur pour lutter contre les inégalités et favoriser la mixité sociale

Le logement des publics prioritaires participe de la politique de mixité sociale et constitue un enjeu de société. Sur les territoires mentionnés au 23^{ème} alinéa de l'article L.441-1 du CCH (il s'agit des EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville). L'indicateur PS-1 des conventions permettra de refléter l'atteinte des objectifs d'au moins 25% des attributions annuelles de logements situés en dehors des QPV consacrées aux demandeurs appartenant au premier quartile de ressources ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

En outre, il est nécessaire de vérifier qu'au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destiné aux publics DALO ou, à défaut, aux publics prioritaires, dans le cadre de l'indicateur PS-3 des CUS.

Outre ces trois priorités, une attention est à porter au développement de la vente de logements sociaux. Les procédures de cession de patrimoine des bailleurs sociaux ont été simplifiées dans la loi ELAN, via notamment l'inscription d'un plan de vente pluriannuel valant autorisation globale, qui a été intégré aux CUS. La vente de logements sociaux doit être utilisée par les bailleurs comme un levier pour favoriser l'accession sociale à la propriété et pour générer des ressources augmentant leur capacité d'investissement. Comme pour les processus de cession aujourd'hui autorisés au fil de l'eau, il est nécessaire de rester attentif aux enjeux de mixité sociale puisque la vente, si elle est correctement employée, doit permettre de diversifier les statuts d'occupation dans un quartier.

4.2 La territorialisation des indicateurs par les Services de l'État

La territorialisation des indicateurs et l'éventuelle *note d'enjeux et d'objectifs* permettent au préfet d'apporter un cadrage 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.

Par territorialisation de la CUS, il est entendu le choix des indicateurs optionnels retenus ainsi que le choix des échelles territoriales des indicateurs obligatoires et optionnels. Par exemple, pour les indicateurs « logements-locatifs », le PP-5 (mutations) et le PS-3 (attributions DALO) sont facultatifs. Le préfet de région peut décider de retenir ces deux indicateurs, un seul ou aucun. Il peut ensuite décider une déclinaison à l'échelle d'un EPCI pour un bailleur en particulier, sans imposer cette déclinaison territoriale à tous ces bailleurs.

Attention, l'indicateur G1 n'est pas décliné à l'échelle territoriale.

Type de CUS	Article du CCH	Indicateurs	Territorialisation
CUS ordinaire	R.445-5	PP-1 PP-2 PP-3 PP-4 PS-1	Obligatoire à l'échelle des départements. Le cas échéant, à l'échelle de certains EPCI, désigné par le préfet signataire. Exception pour les indicateurs PS-1 et G-1 : 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

		PS-2 SR-1 G-1	réforme des attributions, afin de permettre un suivi exhaustif de cette politique par la CUS. L'indicateur G1 n'est pas décliné à l'échelle territoriale, il est mesuré à l'échelle de l'organisme.
	R.445-5-1	PP-5, PS-3	Optionnelle (choix du préfet) à l'échelle des départements et à l'échelle des EPCI retenus par le préfet signataire.
CUS pour les logements-foyers ou partie pour les logements-foyers d'une CUS ordinaire	R.445-36	PP-LF-1 PP-LF-2 PP-LF-3	Obligatoire à l'échelle des départements, sans que le préfet signataire puisse demander de déclinaison à une échelle différente.
CUS de « accession » ou partie « accession » d'une CUS ordinaire	R445-22	PP-ACC-1 PS-ACC-1	Obligatoire à l'échelle régionale. Le cas échéant, à l'échelle des départements retenus par le préfet signataire.

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.

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).

4.3 Avis des préfets

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

4.4 La signature du préfet de région

À 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 ;
- S'ils étaient absents du projet de CUS, le plan stratégique de patrimoine, réalisé ou actualisé depuis moins de trois ans, et la délibération approuvant ou actualisant le PSP ;
- La CUS, signée par l'organisme, par le signataire obligatoire et par les signataires facultatifs ;
- 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.

ANNEXES FICHES INDICATEURS

POLITIQUE PATRIMONIALE.....	30
PP1 : Adapter l’offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires.	31
PP2 : Adapter l’offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires	35
PP3 : Adapter l’offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant.....	38
PP4 : Favoriser l’accession à la propriété	41
PP5 : Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes ou externe	44
G1 : Améliorer la performance de la gestion des logements	47
POLITIQUE SOCIALE	50
PS-1 : Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés	51
PS2 : Assurer la diversité des ménages dans l’occupation et s’engager sur l’accueil des ménages défavorisés	54
PS3 : Assurer la diversité des ménages dans l’occupation et s’engager sur l’accueil des ménages défavorisés	57
SR1 : Assurer la qualité du service rendu aux locataires	59
ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	62
PP-ACC-1 : Adapter l’offre d’accession sociale aux besoins des populations et des territoires	63
PS-ACC-1 : Favoriser l’accession à la propriété des ménages modestes	65
LOGEMENTS-FOYERS.....	67
PP-LF-1 : Adapter l’offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant.....	68
PP-LF-2 : Adapter l’offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant.....	71
PP-LF-3 : Adapter l’offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant.....	74

POLITIQUE

PATRIMONIALE

Politique Patrimoniale (PP)

Quantitatif

Qualitatif

**Indicateur
obligatoire**

**Objectifs en
cumulés**

Engagement

PP1 : Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires.

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social) donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'État ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre du renouvellement urbain, à trois et six ans. »
Finalité	Favoriser le développement de l'offre de logements locatifs sociaux, par l'agrément des projets des organismes constructeurs, dans le respect des orientations nationales en matière de mixité sociale et favoriser l'adéquation de l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires.

Échelle territoriale de l'indicateur

Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander une précision de cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 23 de l'article L.441-1 du CCH.

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	<p>Les opérations de reconstitution de l'offre dans le cadre du renouvellement urbain ainsi que le développement de l'offre nouvelle financées par le droit commun doivent être localisées hors QPV, sauf dérogation accordée selon les cas par le comité d'engagement de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), par le préfet de département, par le préfet de région ou par le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP).</p> <p>Le projet du bailleur doit être réalisé dans le respect des orientations nationales en matière de mixité sociale de diversification de l'offre en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et dans les quartiers concernés par une convention de renouvellement urbain, le principe de non-financement de logements locatifs sociaux dans ces quartiers.</p> <p>La discussion des organismes avec les préfets signataires doit conduire à ce que les objectifs présentés par les bailleurs coïncident avec les besoins identifiés dans les territoires dans lesquels ils interviennent, en termes de production globale comme de</p>
---	---

	<p>répartition des plafonds de ressource. La démarche sera conduite en s'appuyant en particulier sur les objectifs définis dans les PLH, et le cas échéant des objectifs à plus large échelle (régionale ou départementale).</p> <p>Par ailleurs, les objectifs portant sur les personnes âgées et les étudiants doivent être adaptés aux besoins locaux et ne peuvent pas représenter la part majeure de la production du bailleur. Le logement locatif social doit garder un rôle généraliste.</p>
Détermination d'un niveau d'engagement	<p>Les objectifs demandés définissent le nombre de logements donnant lieu à des dossiers de financement agréés par mode de financement, sur les trois premières années (en cumulé année N, année N+1, année N+2) puis sur les six années de la CUS (en cumulé année N, année N+1, année N+2, année N+3, année N+4, année N+5) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de logements PLAI • Le nombre de PLAI adaptés • Le nombre de logements PLUS, y compris les PLUS CD ; • Le nombre de logements PLS, y compris les logements « étudiants » ; • La part (sur le total) hors des QPV ; • La part (sur le total) hors du cadre des conventions de renouvellement urbain. <p>Pour alimenter la discussion avec les services de l'État et les PPA, l'organisme présente des données de référence, relatives à la période précédant la CUS (période N-3 à N-1), ceci aux fins d'apprécier la croissance de production de l'organisme.</p> <p>Le bailleur prend en compte ses capacités techniques et financières et d'éventuelles autres postes d'investissement importants (réhabilitation, démolition, etc.). Ces informations, d'ordre qualitatives, pourront être utilement précisées dans le développement qualitatif, présenté ci-dessous.</p>
Développement qualitatif	<p>L'article R. 445-5 du CCH précise que l'indicateur PP-1 doit être accompagné d'un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur le descriptif des territoires d'intervention de l'organisme et des zones où il entend se développer, la typologie des logements produits ainsi que son offre de logements en faveur des personnes ayant des besoins spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes à mobilité réduite, etc.). Le choix de l'échelon territorial est laissé à l'appréciation des parties signataires pour le développement qualitatif.</p> <p>Plus précisément, cette présentation doit permettre de démontrer l'adéquation de l'offre de logements proposée par le bailleur avec les caractéristiques et les besoins des ménages pour lesquels les besoins sont les plus forts. Un éclairage spécifique sur les actions mises en œuvre pour le développement d'une offre de logements très sociaux (PLAI adapté) ainsi qu'un bilan du financement de logements dédiés prioritairement aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap (bénéficiant d'une autorisation au titre de la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement) sera effectué.</p> <p>Il convient de rappeler la vocation généraliste des organismes qui n'ont pas vocation à se spécialiser dans un type de produit (logements au titre de l'article 20 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement).</p>
Format et modalités de transmission	<p><u>L'arrêté portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale</u> définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux.</p> <p>Pour l'indicateur PP-1, l'arrêté fixe l'inscription et le format de données de référence historiques afin de faciliter le traitement de l'engagement pris par le bailleur.</p>

Précision sur l'indicateur	
Logements pris en compte	<p><u>Les dossiers de financement agréés ou agréés dans le cadre du renouvellement urbain :</u> Un dossier de financement est considéré comme « agréé » :</p> <ul style="list-style-type: none"> – s'agissant du droit commun, dès lors la décision mentionnée aux articles R.331-6 ou R.323-5 (PALULOS) est signée par le représentant de l'État dans le département ou par le délégataire ; – s'agissant des opérations financées dans le cadre d'une convention de renouvellement urbain, dès lors que la décision est signée par le préfet de département, délégué territorial de l'ANRU (on peut prendre en compte les opérations dès la signature de la convention initiale). <p><u>La prise en compte des reconstitutions :</u> est considérée ici l'offre nouvelle brute, y compris la reconstitution de logements sociaux après démolition.</p> <p><u>Les acquisitions de logements non sociaux :</u> les acquisitions de logements non sociaux transformés en logements sociaux sont également prises en compte ainsi que l'acquisition de logements déjà sociaux lorsque ces opérations font l'objet d'un dossier de financement social.</p> <p><u>Les cas de certains logements des SEM :</u> pour les sociétés d'économie mixte, peut également être prise en compte la transformation en logements sociaux de logement non sociaux leur appartenant, lors d'un conventionnement dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, améliorés avec le concours financier de l'État.</p> <p><u>Les logements étudiants :</u> sont considérés comme des logements ordinaires.</p>

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'indicateur est à fixer à trois et six ans, sur les trois premières années (en cumulé année N, année N+1, année N+2) et sur les six années de la CUS (en cumulé année N, année N+1, année N+2, année N+3, année N+4, année N+5).</p> <p>Soit les données suivantes, sur la période concernée par l'évaluation, pour chaque territoire :</p> <p>N_{PLAI} : Nombre de logements financés en PLAI</p> <p>$N_{PLAI \text{ A DAPTE}}$: Nombre de logements financés en PLAI adaptés</p> <p>N_{PLUS} : Nombre de logements financés en PLUS</p> <p>N_{PLS} : Nombre de logements financés en PLS</p> <p>N_{h-QPV} : Nombre total de logements financés hors QPV</p> <p>N_{h-RU} : Nombre total de logements financés hors RU</p>

	<p>L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque période, et chaque département et EPCI concerné, soit proche de l'engagement correspondant :</p> $N_{PLAI} = \text{Engagement}_{PLAI}$ $N_{PLAIadapté} = \text{Engagement}_{PLAIadapté}$ $N_{PLUS} = \text{Engagement}_{PLUS}$ $N_{PLS} = \text{Engagement}_{PLS}$ $\frac{N_{horsQPV}}{D} = \text{Engagement}_{horsQPV}$ $\frac{N_{horsRU}}{D} = \text{Engagement}_{horsRU}$ <p>Notation: $D = N_{PLAI} + N_{PLUS} + N_{PLS}$</p>
Compléments aux données chiffrées	<p>Pour le bilan qualitatif, le bailleur pourra utilement s'appuyer sur les données suivantes : bilans LLS SISAL (production, financement, territorialisation...), l'état de la demande LLS SNE (global et par territoire, caractéristiques de la demande, ...), les perspectives disponibles (données et objectifs des programmes locaux de l'habitat, des plans départementaux d'action du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, rattrapage SRU, données CUS précédentes...), l'état du parc de logements (extractions RPLS et données INSEE...).</p>
Éléments d'appréciation	<p>Lors de l'évaluation, il est recommandé de prendre en compte prioritairement l'engagement total de production à l'échelle départementale. Ensuite, l'évaluation des engagements à l'échelle des EPCI et par type de produits (PLAI, PLUS, PLS) est réalisée, en prenant en compte la cohérence avec les programmes locaux de l'habitat (PLH).</p>

Sources de données mobilisables

Pour définir la valeur de la période de référence et pour apprécier les objectifs lors de la négociation, les données de l'infocentre Sisal et des CUS précédentes peuvent être mobilisées.

Sisal peut aussi être utilisé pour les évaluations tri annuelles.

Politique Patrimoniale (PP)

Quantitatif

Qualitatif

**Indicateur
obligatoire**

**Objectifs en
cumulés**

Engagement

PP2 : Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G, par année. »
Finalité	Améliorer la performance énergétique des logements locatifs sociaux, grâce à la rénovation au sein du parc de logement de classe énergétique , « F », et « G », selon des objectifs annuels.

Échelle territoriale de l'indicateur

Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander une précision de cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 23 de l'article L.441-1 du CCH.

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	<p>L'engagement de l'organisme s'inscrit dans le cadre du pacte portant conclusion de la clause de revoyure pour le logement social et engagement des parties signé en avril 2019 :</p> <p>« L'État soutient un objectif très ambitieux de 500 000 rénovations thermique par an pour l'ensemble du parc de logements. Le logement social doit prendre toute sa part à cet objectif avec, pour la période 2020-22, un objectif de rénovation annuelle de 125 000 logements (gain d'au moins 1 étiquette énergétique) et une accélération du nombre de « passoires thermiques » éradiquées ».</p> <p>Il est pris en compte l'opportunité de rénovation d'immeubles dont la démolition est prévue à moyen terme, les capacités financières de l'organisme, notamment au regard des autres enjeux de réhabilitation, par exemple liés à la présence d'amiante.</p>
Détermination d'un niveau d'engagement	Pour chaque sous-ensemble territorial, l'organisme s'engage, annuellement, sur un nombre de logements dont la classe énergétique aura évolué après rénovation de « F » ou « G » vers les étiquettes « A », « B », « C », « D » ou « E » pour chaque territoire concerné.

	Dans le cadre des discussions avec les services de l'état et les PPA, l'organisme présente les données relatives à la période précédant la CUS, afin d'apprécier l'évolution de l'effort de rénovation thermique en nombre de logements. Il fournit ainsi le nombre de logements sociaux classés « F » et « G » au 31 décembre de l'année N-1, et les rénovations énergétiques (logements F, G rénovés, passés A, B, C, D, E) réalisées dans le cadre de sa précédente CUS, au cours de l'année N-1.
Développement qualitatif	L'article R.445-5 précise que l'indicateur PP-2 doit s'accompagner d'un développement qualitatif, appuyés de données chiffrées territorialisées, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements. Ce complément vise à avoir une vision globale des changements d'étiquette, par année et de suivre le pacte portant conclusion de la clause de revoiture dans lequel les bailleurs sociaux se sont engagés sur le gain d'au moins une étiquette énergétique pour 125 000 logements sur la période 2020-2022.
Format et modalités de transmission	L'arrêté <i>portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale</i> définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux. Pour l'indicateur PP-2, l'arrêté fixe l'inscription et le format de données de référence historiques afin de faciliter l'analyse des engagements pris par le bailleur. L'arrêté fixe un format pour la transmission de certaines données chiffrées territorialisées l'accompagnant. La transmission de ces données participe à la rédaction d'un développement qualitatif, appuyé de toutes données pertinentes en appui, mais ne remplace en aucune manière cette rédaction.

Précision sur l'indicateur	
Logements pris en compte	<p><u>Les rénovations prises en compte :</u> Seuls les logements locatifs sociaux des organismes sont pris en compte.</p> <p><u>La réglementation en vigueur :</u> La directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil en date du 16 décembre 2002 impose la délivrance d'un certificat de performance énergétique lors de la construction, de la vente ou de la location d'un bâtiment. Les diagnostics de performance énergétique (DPE) à la location sont obligatoires depuis le 1er juillet 2007. L'ordonnance du 8 juin 2005 a inséré dans la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, des dispositions concernant le DPE à la location. Tout bailleur doit communiquer le DPE au locataire éventuel au plus tard à la conclusion du bail, ou lors du renouvellement de bail. La procédure est décrite dans l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine. Lors de la mise en place des DPE à la location, le ministère avait conseillé aux bailleurs sociaux de faire ces diagnostics au bâtiment, afin d'une part de faciliter la procédure et d'autre part pour des raisons d'économie d'échelle. Les bailleurs sociaux ont bénéficié d'un délai de 18 mois après la signature de la première CUS (juillet 2011) pour réaliser les DPE des bâtiments pour lesquels la classe énergétique n'était pas connue. Pour la deuxième génération de CUS, le diagnostic de l'ensemble des logements sociaux doit avoir été réalisé. Tous les bâtiments du parc social doivent être classés dans une classe énergétique connue. Pour les logements collectifs, le DPE du logement peut être celui du bâtiment.</p>

	<p>La classe énergétique du logement doit être indiquée dans le RPLS.</p> <p>Attention, les départements d'outre-mer ne sont pas tenus de produire un DPE. Ces organismes ne sont donc pas tenus de remplir cet indicateur. Les objectifs liés à l'amélioration du bâti seront appréciés dans l'indicateur PP-3 sur la réhabilitation et SR-1 sur l'accessibilité.</p>
--	--

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'indicateur est à fixer annuellement (année N, N+1, N+2, N+3, N+4, N+5).</p> <p>N : Nombre de logements de classe énergétique « A », « B », « C », « D » ou « E » détenus par le bailleur lors de l'année N, N+1, N+2, N+3, N+4, N+5, dont la classe énergétique était, « F », ou « G ». Le cas échéant, les logements rénovés pendant la durée de la CUS mais vendus depuis peuvent être ajoutés.</p> <p>D : Nombre de logements de classe énergétique, « F », ou « G » avant le 31 décembre de l'année N-1.</p> <p>L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque période, et chaque département et EPCI concerné, soit au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $N_{\text{période}} \geq \text{Engagement}_{\text{période}}$
Compléments aux données chiffrées	<p><u>Les changements d'étiquette :</u></p> <p>Des données chiffrées complémentaires sont demandés portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique après la rénovation des logements.</p>
Éléments d'appréciation	<p>Le cas des logements équipés de chauffage électrique, pour lesquels le changement de classe peut s'avérer compliquer, peut également faire l'objet d'un complément qualitatif additif.</p>

Sources de données mobilisables
<p>Les données éco-PLS ou éco-prêts pour les prêts accordés (données non exhaustive étant donné la nature de l'indicateur PP-2).</p> <p>Données issues de RPLS pour la classe énergétique.</p>

Politique Patrimoniale (PP)

Quantitatif

Indicateur
obligatoire

Objectifs
annuels

Engagement

PP3 : Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année. »
Finalité	Favoriser l'effort de réhabilitation du parc ancien de logement social, nécessaire pour l'entretien du bâti, mais également pour le maintien ou l'amélioration de la qualité de vie des locataires et de l'attractivité du parc.

Échelle territoriale de l'indicateur

Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander une précision de cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 23 de l'article L.441-1 du CCH.

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	La réhabilitation du parc est importante pour le maintien et l'amélioration de la qualité de vie des locataires et de l'attractivité du parc social. Il est pris en compte pour cet engagement, l'opportunité de réhabilitation d'immeubles dont la démolition est prévue à moyen terme et les capacités financières de l'organisme.
Détermination d'un niveau d'engagement	L'engagement de l'organisme porte sur le nombre de réhabilitations, par année. Dans le cadre du dialogue avec les services de l'État et les PPA, l'organisme fournit le nombre total de logements de son patrimoine au 31 décembre de l'année N-1 et le nombre de logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans son patrimoine au 31 décembre de l'année N-1. Il s'agit d'apprécier l'évolution de l'effort de réhabilitation en nombre de logements.

<p>Format et modalités de transmission</p>	<p>L'arrêté portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux.</p> <p>Pour l'indicateur PP-3, l'arrêté fixe l'inscription et le format de données de référence historiques afin de faciliter le traitement de l'engagement pris par le bailleur.</p>
---	---

<p align="center">Précision sur l'indicateur</p>	
<p>Logements pris en compte</p>	<p><u>Les réhabilitations prises en compte</u></p> <p>Les logements réhabilités concernés sont les logements « appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations », c'est-à-dire les opérations de réhabilitation financées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, (PAM, éco-prêts HLM, prêt amiante), • D'une autre manière (prêts privés, sur fonds propres, etc.), éligibles à des prêts de la CDC, mais pour lesquelles l'organisme n'a pas souhaité faire appel à ce mode de financement. <p>La réhabilitation peut également faire partie d'une opération de renouvellement urbain.</p> <p><u>Les prêts à réhabilitation de la Caisse des Dépôts et des Consignations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le prêt à l'amélioration (PAM) <p>Régi par les dispositions de la circulaire n° 2004-52 du 17 septembre 2004 (modifiée n° 2004-55 du 21 octobre 2004), le prêt PAM de la CDC finance des opérations de réhabilitation du parc HLM</p> <p>Peuvent faire l'objet de ces prêts PAM : les travaux éligibles aux subventions Palulos, tels que définis dans l'arrêté du 30 décembre 1987 pris en application de l'article R. 323-3 du CCH, que ces travaux soient réalisés en logements ordinaires ou en logements foyers.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Précision sur les travaux éligibles tels que définis par l'article R. 323-3 du CCH : <p><u>Dans les logements et immeubles achevés depuis au moins quinze ans</u>, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel par le représentant de l'État dans le département, les travaux ayant pour effet de mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité</p> <p><u>Dans les logements et immeubles existants au 1^{er} juillet 1981</u>, les travaux destinés à économiser l'énergie dans les logements et immeubles existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les travaux destinés à la réalisation d'économies de charges, au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles, y compris les travaux destinés à l'amélioration du confort dans les logements, – d'autres travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne, y compris les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées. <ul style="list-style-type: none"> • Les éco-prêts HLM <p>Sont éligibles à l'éco-prêt les logements de classe énergétique E, F et G. En revanche, les logements de classe D peuvent en bénéficier dans la limite de 14 000 logements par an (soit 20 % de l'objectif total de 70 000). Pour bénéficier du prêt, l'organisme emprunteur doit s'engager sur un programme de rénovation comportant au minimum 30 % de logements de classe énergétique E, F ou G.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le prêt aux travaux de réhabilitation liés à la présence d'amiante dans les bâtiments

	<p>Conformément à la convention <i>pour le financement des travaux liés à l'amiante dans le cadre des réhabilitations de logements locatifs sociaux</i> du 24 mars 2015 entre l'État et la Caisse des dépôts et consignation, le prêt finance ces travaux, définis à l'article 6, dans la limite de 10 000 euros par logement (article 8 de la convention).</p> <p>Il finance ainsi les surcoûts de la réhabilitation liés à la présence d'amiante. Il s'adresse aux gestionnaires et opérateurs mentionnés à l'article R. 323-1 du CCH en France métropolitaine, et l'article R.323-13 du CCH pour les DROM, ainsi qu'aux personnes morales réhabilitant des logements conventionnés au sens des dispositions des articles L351-1 et suivants du CCH.</p>
--	--

Éléments à fournir pour l'évaluation	
<p>Calcul de réalisation de l'engagement</p>	<p>L'indicateur est annuel (année N, N+1, N+2, N+3, N+4, N+5)</p> <p>D : Nombre de logements-foyers réhabilités par année. Le cas échéant, les logements-foyers réhabilités mais vendus depuis peuvent être ajoutés.</p> <p>N : Nombre de logements-foyers au début de la période (1er janvier de l'année N).</p> <p>L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque période soit au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $N_{\text{période}} \geq \text{Engagement}_{\text{période}}$

Sources de données mobilisables
<p>Pour définir la valeur de la période de référence, ou pour retrouver des données utiles pour apprécier les objectifs lors de la négociation, la base de données RPLS peut être mobilisée.</p>

Politique Patrimoniale (PP)

Quantitatif

Qualitatif

**Indicateur
obligatoire**

**Objectifs en
cumulés**

Engagement

PP4 : Favoriser l'accèsion à la propriété

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans. »
Finalité	Favoriser l'accèsion à la propriété des personnes modestes grâce à la vente de logements aux locataires du parc social. La mise en commercialisation des logements est la première étape vers la vente au locataire.

Échelle territoriale de l'indicateur

Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander la fixation d'un engagement pour cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 23 de l'article L. 441-1 du CCH.

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	Les objectifs demandés définissent le nombre de logements en commercialisation, sur chaque territoire concerné, sur les trois premières années (en cumulé année N, année N+1, année N+2) puis sur les six années de la CUS (en cumulé année N, année N+1, année N+2, année N+3, année N+4, année N+5).
Détermination d'un niveau d'engagement	La mise en commercialisation est réalisée en vue de la vente de logements. L'organisme articule donc l'objectif de mise en commercialisation avec un objectif chiffré de vente (dans le complément de l'indicateur). Les mises en commercialisation antérieures à la CUS sont incluses dans la définition de l'engagement. Par exemple, un organisme dispose de 30 logements en commercialisation au 1 ^{er} janvier de l'année N de signature de sa CUS. Ce même organisme souhaite mettre 15 logements en commercialisation entre l'année N et l'année N+2. L'engagement sur la période de l'année N à l'année N+2 est donc de 45 logements (30 + 15). Il souhaite en mettre 40 en commercialisation de l'année N à l'année N+5. L'engagement pour la période de l'année N à l'année N+5 est donc de 70 logements (30 + 40).

	<p>L'OLS s'engage sur le pourcentage de logement en commercialisation, pour chaque territoire de déclinaison de l'indicateur, au 31 décembre de l'année N+2 et au 31 décembre de l'année N+5.</p> <p>Pour le dialogue, l'organisme fournit le nombre de logements mis en commercialisation dans le patrimoine au 31 décembre de l'année N-1.</p>
Développement qualitatif	<p>Comme le prévoit l'article R.445-5, il est demandé que cet indicateur soit complété par un développement qualitatif et des données chiffrées territorialisées.</p> <p>Le développement qualitatif portera sur la stratégie de l'organisme en matière de vente, au regard notamment de la localisation, de l'état et de la qualité énergétique des logements vendus, ainsi que sur les dispositifs de sécurisation des acquéreurs.</p> <p>L'organisme peut par exemple expliquer le taux de vente rapporté à la mise en commercialisation qu'il utilise.</p> <p>Il comporte <u>une prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social, au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré.</u></p> <p>Le choix de l'échelle territoriale est laissé à l'appréciation des parties signataires.</p>
Format et modalités de transmissions	<p>L'arrêté <i>portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale</i> définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux.</p> <p>Pour l'indicateur PP-4, l'arrêté fixe l'inscription et le format de données de référence historiques afin de faciliter le traitement des engagements pris par le bailleur.</p> <p>L'arrêté fixe un format pour la transmission de certaines données chiffrées territorialisées l'accompagnant. La transmission de ces données participe à la rédaction d'un développement qualitatif, appuyé de toutes données pertinentes en appui, mais ne remplace en aucune manière cette rédaction.</p>

Précision sur l'indicateur	
Logements pris en compte	<p><u>Les logements mis en commercialisation :</u></p> <p>Les logements pris en compte sont ceux en commercialisation pendant la période de la CUS, y compris les logements dont la mise en commercialisation est antérieure au 1^{er} janvier de l'année N mais qui ne sont pas encore vendus.</p> <p>Sont considérés comme mis en commercialisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les logements vacants que l'organisme envisage de vendre en application du sixième alinéa de l'article L.443-11 pour lesquels il a recueilli les accords et avis prévus à l'article L.443-7 du CCH et pour lesquels la publicité a été réalisée selon les modalités définies à l'article R.443-12 du CCH ; • Les logements occupés pour lesquels l'organisme a fait une proposition de vente en application du sixième alinéa de l'article L.443-11 et pour lesquels il a recueilli les accords et avis prévus à l'article L.443-7 du CCH.
Ventes prises en compte	<p><u>Les logements effectivement vendus</u></p> <p>Les logements sont considérés effectivement vendus à la date de la signature du contrat de vente. On considère les ventes réalisées en application sixième alinéa de l'article L. 443-11.</p>

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'indicateur est à renseigner à trois ans (au 31 décembre de l'année N+2, soit tous les logements en commercialisation de l'année N à l'année N+2 + les logements mis en commercialisation avant l'année N) et à six ans (au 31 de l'année N+5, soit tous les logements en commercialisation de l'année N à l'année N+5 + les logements mis en commercialisation avant l'année N)</p> <p>Soit les données suivantes, sur la période concernée par l'évaluation, pour chaque territoire :</p> <p>N : Nombre de logements en cours de commercialisation (au 31 décembre de l'année N+2 puis au 31 décembre de l'année N+5)</p> <p>D : Nombre de logements détenus par l'organisme au début de la période (au 1^{er} janvier de l'année N).</p> <p>L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque période soit au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D}\right)_{\text{période}} \geq \text{Engagement}_{\text{période}}$
Autres données de suivi de l'indicateur	<p>De plus, conformément à l'article R.445-5-1 du CCH, l'organisme indique lors de l'évaluation de la CUS, le nombre de ventes réalisées, dont un pourcentage prévisionnel de ventes à des locataires du parc social, un pourcentage prévisionnel de vente réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé, hors société de vente d'habitations à loyer modéré et un pourcentage prévisionnel de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré, à 3 et à 6 ans.</p> <p>N₂ : Nombre de logements effectivement vendus en application de l'article L.443-11, pendant la période étudiée (période N à N+2 puis période N à N+5),</p> <p>N₃ : Pourcentage de logements effectivement vendus <u>à des locataires</u> du parc social en application de l'article L.443-11, pendant la période étudiée (période 2018-2020, puis période 2018-2023),</p> <p>N₄ : Pourcentage de logements effectivement vendus à des personnes morales de droit privé, hors société de vente d'habitation à loyer modéré (période N à N+2, puis période 2N à N+5),</p> <p>N₅ : Pourcentage de logements effectivement vendus au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré (période N à N+2, puis période N à N+5).</p> <p>Le choix de l'échelon territorial est laissé à l'appréciation des parties signataires.</p>

Sources de données mobilisables
<p>Pour définir la valeur de la période de référence, des données utiles pour apprécier les objectifs lors de la négociation, l'info centre Sisal et les CUS précédentes peuvent être utilisées. C'est également le cas pour les évaluations tri annuelles.</p>

Politique Patrimoniale (PP)

Quantitatif

Qualitatif

**Indicateur
facultatif**

**Objectifs
annuels**

Engagement

PP5 : Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes ou externe

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc d'un organisme, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année. »
Finalité	Favoriser la mobilité des locataires du parc social locatif, aux fins d'une meilleure adéquation entre les besoins des locataires et leurs logements.

Échelle territoriale de l'indicateur

Départementale	Indicateur optionnel. Le préfet signataire de la CUS peut demander la fixation d'un engagement pour cet indicateur à l'échelle des départements qu'il choisit
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander la fixation d'un engagement pour cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 23 de l'article L.441-1 du CCH.

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	L'engagement de l'organisme doit permettre d'améliorer les mutations internes, pour répondre aux évolutions des besoins des locataires, l'évolution de leurs situations (taille du ménage, niveau de revenus). Ces mutations internes facilitent également la rotation du parc et donc l'attribution de logements adaptés aux besoins des demandeurs. Pour le dialogue, l'organisme fournit le nombre de mutations de locataires du parc social de l'année N-3 à l'année N-1.
Détermination d'un niveau d'engagement	L'organisme prend des engagements annuels sur un <u>taux de mutation parmi le nombre total d'attributions dans son parc.</u> Les opérations de renouvellement urbain en cours ou à venir, et donc les relogements liés à ces opérations, notamment en cas de démolition ou de réhabilitation lourde, sont à prendre en compte, car ils peuvent influencer de manière importante sur le taux.

<p>Développement qualitatif</p>	<p>Comme le prévoit l'article R.445-5-1, il est demandé que cet indicateur soit complété par un développement qualitatif et des données chiffrées territorialisées.</p> <p>Le développement qualitatif portera sur la politique menée pour que le loyer, la typologie et les éléments de confort du logement soient adaptés aux besoins des ménages, ainsi qu'un descriptif des dispositifs de mutation mis en place avec d'autres organismes de logement social.</p> <p>Ce développement comporte <u>le nombre de mutations internes (uniquement des locataires du parc du bailleur) prévues, par année.</u></p> <p>Il comporte également des données chiffrées territorialisées sur les mutations et relogements opérés dans le cadre de la rénovation urbaine ainsi que sur ceux opérés entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les quartiers non prioritaires, accompagnées du descriptif des moyens mis en œuvre pour favoriser les mutations et relogements répondant à un objectif de mixité sociale. Le choix de l'échelon territorial est laissé à l'appréciation des parties signataires pour le développement qualitatif.</p>
<p>Format et modalités de transmission</p>	<p>L'arrêté portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux.</p> <p>Pour l'indicateur PP-5, l'arrêté fixe l'inscription et le format de données de référence historiques afin de faciliter le traitement des engagements pris par le bailleur.</p> <p>L'arrêté fixe un format pour la transmission de certaines données chiffrées territorialisées l'accompagnant. La transmission de ces données participe à la rédaction d'un développement qualitatif, appuyé de toutes données pertinentes en appui, mais ne remplace en aucune manière cette rédaction.</p>

Précision sur l'indicateur

<p>Attributions prises en compte</p>	<p>Les mutations correspondent aux attributions de logements à des locataires déjà présents dans le parc social de l'organisme ou d'un autre organisme. Sont aussi pris en compte les relogements consécutifs notamment à des démolitions d'immeubles (relogements liés à la rénovation urbaine).</p>
---	---

Éléments à fournir pour l'évaluation

<p>Calcul de réalisation de l'engagement</p>	<p>En notant, pour chaque année, pour chaque territoire concerné par l'indicateur :</p> <p>N : nombre d'attributions au profit de ménages déjà logés dans le parc social (quel que soit l'organisme bailleur), vers le parc de l'organisme signataire de la CUS,</p> <p>D : nombre d'attributions de logements du parc de l'organisme signataire de la CUS.</p> <p>La réalisation de chaque année doit être au moins également à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D}\right)_{\text{annéeN}} \geq \text{Engagement}_{\text{annéeN}}$
<p>Compléments aux données chiffrées</p>	<p>Comme le prévoit l'article R.445-5-1, cet indicateur doit être complété par un développement qualitatif et des données chiffrées territorialisées.</p> <p>Le développement qualitatif portera sur la politique menée pour que le loyer, la typologie et les éléments de confort du logement soient adaptés aux besoins des ménages, ainsi qu'un descriptif des dispositifs de mutation mis en place avec d'autres organismes de logement social.</p>

Autres données de suivi de l'indicateur	Lors de l'évaluation, l'organisme indique le taux de mutations internes réalisées, par année, rapportées au nombre total de mutations vers son parc, et les comparent au prévisionnel inscrit dans la CUS.
--	--

Sources de données mobilisables

Les mutations internes ou externes sont désormais réalisées dans le cadre des procédures d'attributions. Les extractions issues de l'infocentre SNE permettent d'évaluer la réalisation de l'engagement lors des évaluations.

Gestion (G)

Quantitatif

Qualitatif

**Indicateur
obligatoire**

**Objectifs
annuels**

Engagement

G1 : Améliorer la performance de la gestion des logements

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 342-21, par année. »
Finalité	Maîtriser les coûts de gestion des organismes en s'inscrivant dans la continuité de la réduction du loyer de solidarité (RLS) et des mesures liées à la réorganisation du tissu des organismes de logement social.

Échelle territoriale de l'indicateur

Départementale Intercommunale	Cet indicateur n'est pas décliné à l'échelle territoriale. Il est mesuré à l'échelle de l'organisme.
--	--

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	<p>Cet engagement vise à améliorer l'efficacité des organismes via une meilleure maîtrise de leur coût de gestion.</p> <p>Il ne s'agit pas de comparer les coûts de gestion des organismes entre eux ou de proposer le coût de gestion le plus faible possible.</p> <p>L'objectif est de diminuer les coûts de gestion lorsqu'ils sont élevés, ou les maintenir à un niveau faible. C'est bien l'évolution qui doit être appréciée. Il peut être entendu qu'un organisme engagé dans une procédure de réorganisation voit ses coûts de gestion augmenter (cela peut par exemple être dû à harmonisation des systèmes d'information par exemple) sur une courte période. Les raisons de cette augmentation, qui doit rester temporaire, doivent être présentées lors de la discussion avec le préfet et pourront être utilement détaillées dans le développement qualitatif.</p>
Détermination d'un niveau d'engagement	<p>L'organisme fixe un pourcentage maximal de coût de gestion, par logement, de façon annuelle sur les six années de la CUS (N, N+1, N+2, N+3, N+4, N+5).</p> <p>En points de référence, l'organisme indique le coût de gestion par logement, lors des trois dernières années (N-3, N-2, N-1).</p>

	<p>Les organismes peuvent choisir deux modalités de calcul différentes pour fixer leurs engagements. La première option consiste à utiliser l'indicateur B6LO4 issu de l'application web Boléro. Les organismes ayant une activité spécifique (forte activité d'accession par exemple) et qui considèrent que le B6LO4 ne la prend pas suffisamment en compte, peuvent choisir la deuxième option qui consiste à utiliser l'indicateur coût de fonctionnement par logement de leur dossier individuel de situation (DIS).</p> <p>Attention, dans les deux cas, les dépenses de maintenance, la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et les cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L.452-4-1 et L.342-21 (= cotisations CGLLS) du CCH ne sont pas prises en compte. Les dépenses de personnel sont quant à elles intégrées.</p>
Format et modalités de transmission	L'arrêté <i>portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale</i> définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux.

Précision sur l'indicateur	
Modalités de calcul n°1	<p>Indicateur B6LO4 Boléro :</p> <p>Cet indicateur est calculé dans Boléro à partir des données renseignées, lors de la déclaration annuelle des états réglementaires, par les organismes dans l'application web Harmonia. Des extractions de cet indicateur seront effectuées par la DHUP et envoyées aux services déconcentrés.</p> <p>Les modalités de calcul sont détaillées ci-dessous (voir *)</p>
Modalités de calcul n°2	<p>Indicateur coût de fonctionnement en euros par logement DIS :</p> <p>Cet indicateur est rempli chaque année par les organismes dans le cadre du dialogue avec leurs fédérations respectives.</p> <p>Cette deuxième option est destinée aux organismes estimant que l'exercice d'une activité spécifique, comme l'accession, n'est pas pris en compte de manière suffisante dans le B6LO4, ce qui conduit à augmenter de manière artificielle les coûts de gestion.</p> <p>La DHUP n'a pas accès au DIS. Il s'agit d'éléments complémentaires à leurs états financiers déclarés dans la base Harmonia, à destination des fédérations uniquement.</p>

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	Le coût de gestion doit être inférieur ou égal à l'engagement pris.
Éléments d'appréciation	L'atteinte de l'objectif dépend également de la conjoncture économique et de l'engagement, ou non, dans un processus de réorganisation.

Sources de données mobilisables
La base de données <i>Boléro</i> peut être mobilisé.

*Indicateur B6LO4 : Coût de gestion locative par logement géré

	Intitulé	N° compte ou de données BOLERO	État de référence
Numérateur	Compte achats (sauf accession)	602+6032+606	CR charges non récup.
	+ Services extérieurs	61+62	CR charges non récup.
	– Entretien courant, gros entretien et grosses réparations	6151*+6152	CR charges non récup.
	– Reprises des coûts internes	S-7221	OPH : Annexe V – tableau 15 SA : Annexe II – tableau 11
	– Charges de cotisation versées à la CGLLS**	S-6283CPR** + S-6283CADD**	Annexe taxes et redevances – tableau CGLLS
	+ Charges récupérables	6 (récupérable)	CR charges non récup.
	– charges récupérées	703	CR produits
	+ Impôts et taxes (hors TFPB)	63-63512	CR charges non récup.
	+ Charges de personnel et participation	64+69	CR charges non récup.
	+ Redevances et charges diverses de gestion courante	651+658	CR charges non récup.
	– Charges de maintenance en régie	EGRIGI*+GEREGI	Annexe maintenance du patrimoine locatif
	Dénominateur	Nombre de logements locatifs (hors foyers et résidences universitaires) pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel	S-NLLT
– Nombre de logements gérés par des tiers		S-NLGT	
+ Nombre de logements gérés par des tiers		S-NLPT	

*Sauf B6LO4 **Uniquement B6LO4

POLITIQUE SOCIALE

Politique sociale (PS)

Quantitatif

Qualitatif

Indicateur
obligatoire

Engagement

PS-1 : Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total d'attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année »
Finalité	L'objectif de cet engagement est de permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Échelle territoriale de l'indicateur

Départementale	Cet indicateur ne se décline pas à l'échelle départementale.
Intercommunale	Cet indicateur est obligatoire à l'échelle des EPCI/EPT mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 quel que soit l'état d'avancement des documents locaux (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, orientations de la conférence intercommunale du logement, convention intercommunale d'attribution ou pour la commune de Paris, convention d'attribution, accords collectifs).

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	<p>Les obligations imposées définissent la part d'attributions annuelles de logements, réalisées hors QPV, suivies de baux signés, à destination de demandeurs aux ressources parmi les plus faibles ou relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une ORCOD par rapport au nombre d'attributions réalisées hors QPV.</p> <p>Les objectifs fixés par la CUS doivent récapituler l'ensemble des engagements et obligations issus des alinéas 23 à 26 de l'article L.441-1. Cette récapitulation est un élément d'appréciation des objectifs de mixité que poursuit le bailleur et qui pourraient justifier la mise en place d'une NPL ou, tout autre mesure adoptée par le bailleur, d'adaptation du niveau de certains loyers pratiqués lors de la location de logements vacants.</p>
---	--

<p>Détermination d'un niveau d'engagement</p>	<p>Pour que ses engagements soient valables, l'organisme doit donc reprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les EPCI qui ont élaboré une convention intercommunale d'attribution (CIA), pour la durée de celle-ci, les engagements qu'elle lui fixe, exprimés dans les mêmes termes, en % du nombre d'attributions de l'année (comme la CIA répartit les attributions réalisées au titre du vingt-deuxième au vingt-cinquième alinéa de l'article L.441-1, sur la base d'une estimation du nombre totale d'attribution hors QPV pour chaque bailleur, ce chiffre peut toujours être traduit en pourcentage) ; • Sur les EPCI qui n'ont pas encore élaboré de CIA, ou pour les périodes au-delà de la période couverte par la CIA : <ul style="list-style-type: none"> ↳ L'objectif légal de 25 % inscrit au L.441-1, ↳ Le cas échéant, adapté par les orientations des CIL, pour les années couvertes par ces orientations.
<p>Modification des objectifs en cours de CUS</p>	<p>Cet indicateur a la particularité de faire référence à une obligation introduite à l'article L.441-1 du CCH. La CUS doit prendre en compte le fait que les obligations ou engagements mentionnés au titre du L. 441-1 peuvent évoluer au cours de la CUS.</p> <p>Dans ce cas, une clause ainsi formulée doit être ajoutée :</p> <p>« Après l'entrée en vigueur de la CUS, lorsqu'une nouvelle orientation d'une conférence (intercommunale) du logement ou une nouvelle répartition des objectifs d'attribution dans la convention (intercommunale) d'attribution apporte une modification aux objectifs du bailleur de l'engagement PS-1 de la CUS, cette modification s'applique à la CUS, conformément à l'article R.445-6 du CCH, dès son entrée en vigueur. Le bailleur en informe le préfet signataire et le préfet de département de l'EPCI concerné, par simple notification. »</p>
<p>Coordination des services de l'Etat</p>	<p>La négociation de cet indicateur nécessite la coordination des services de l'État, notamment une implication forte des DDCS(PP) et des DDT(M).</p>
<p>Format et modalités de transmission</p>	<p>L'arrêté portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux.</p>

<p align="center">Précision sur l'indicateur</p>	
<p>Attributions prises en compte</p>	<p><u>Le suivi de baux signés</u> : Pour être prise en compte par l'indicateur PS-1 (au dénominateur comme au numérateur), l'attribution doit être suivie de la signature du bail par le demandeur et l'organisme. Ne sont pas prises en compte les attributions qui, après avoir reçu un avis favorable de la commission d'attribution des logements, ont été refusées par le demandeur et n'ont donc pas donné lieu à une entrée effective des ménages dans le logement.</p> <p><u>L'année prise en compte</u> : Pour déterminer l'année concernée par une attribution, la date de référence est la date de signature du bail.</p> <p><u>Le patrimoine pris en compte</u> : Seul le patrimoine locatif social pour lesquels s'applique l'article L.441-1 est pris en compte.</p> <p><u>Les bénéficiaires des attributions concernées</u> : les attributions de logements réalisées en application des vingtième-troisième à vingt-cinquième alinéas de l'article L.441-1 du CCH doivent être effectuées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de ville, pour deux catégories de locataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au montant fixé par arrêté du représentant de l'État dans le département. Ce

	<p>montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, pour l'Île-de-France, de la région.</p> <p>– les personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. À ce titre, seules sont comptabilisées les opérations (a) réalisées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) défini aux articles 9-1 à 9-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 <i>d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine</i>, insérés par le 3° de l'article 3 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 <i>de programmation pour la ville et la cohésion urbaine</i>, ou, (b) contractualisées avec l'ANRU dans les conditions prévues à l'article 10-3 de la loi du 1er août 2003 précitée, inséré par le 4° de l'article 3 de la loi du 21 février 2014 précitée.</p> <p>- les personnes relogées dans le cadre d'une opération de requalification de copropriété dégradée</p>
--	--

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'organisme fourni, pour chaque année, les données suivantes :</p> <p>N : nombre d'attributions de logements en application des vingtième-troisième à vingt-cinquième alinéas de l'article L.441-1 du CCH,</p> <p>D : nombre d'attributions de logements, hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, suivis de baux signés.</p> <p>L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque année soit au moins également à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D}\right)_{\text{annéeN}} \geq \text{Engagement}_{\text{annéeN}}$
Compléments aux données chiffrées	<p>L'article R.445-5 du CCH précise que « l'indicateur PS-1 devra être accompagné de données chiffrées portant sur les refus des ménages ». Ce développement portera notamment sur les principaux motifs de refus (la localisation du logement proposé, la typologie du logement, le montant du loyer et/ ou des charges...).</p>
Éléments d'appréciation	<p>L'évaluation de cet indicateur est une occasion supplémentaire de vérifier l'atteinte des obligations et engagements de l'organisme mentionnés à l'article L.411-1. Pour rappel, en cas de non-respect de cette obligation, le préfet procède à l'attribution du nombre de logements manquants pour atteindre l'objectif.</p> <p>Le pourcentage défini par les CIA ou dans les orientations des CIL, est en partie calculé en fonction d'un taux de rotation prévisionnel, pour estimer le nombre d. La fluctuation du taux de rotation doit être prise en compte lors de l'évaluation.</p>

Sources de données mobilisables
<p>L'atteinte des objectifs est évaluée grâce aux données fournies par l'info centre SNE.</p> <p>La note technique du 25 avril 2017 <i>relative aux conditions d'application dans l'espace et dans le temps des principales dispositions de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté relative aux attributions et à la gestion de la demande</i> (NOR : LHAL1712312N) apporte des précisions sur les obligations relatives aux attributions, et le lien avec le SNE.</p> <p>Le SNE évolue pour permettre la prise en compte des obligations au titre de l'article L.411-1 et donc permettra le suivi des indicateurs PS-1 et PS-2.</p>

Politique sociale (PS)

Quantitatif

Indicateur
obligatoire

Engagement

PS2 : Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation décliné par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total d'attribution, par année. »
Finalité	L'objectif de cet engagement est la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Cet indicateur traite de la politique sociale du bailleur pour l'attribution aux publics prioritaires, en considérant les obligations réglementaires ayant trait aux attributions des logements.

Échelle territoriale de l'indicateur

Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander une précision de cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 23 de l'article L441-1 du CCH, quel que soit l'état d'avancement des documents locaux (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, convention intercommunale d'attribution, accords collectifs). Si l'indicateur PS-3 est retenu dans certains départements, il est utile que l'éventuelle territorialisation infra-départementale des indicateurs PS-2 et PS-3 soit cohérente.

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	L'organisme s'engage par la CUS à ce dont il est réglementairement responsable, c'est-à-dire les attributions de logements non réservés, ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué (dits « rendus pour un tour »). Cet engagement porte sur la politique du bailleur en matière d'attribution aux publics prioritaires, au-delà de la seule obligation légale.
---	--

<p>Détermination d'un niveau d'engagement</p>	<p>L'organisme prend des engagements annuels sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le taux des attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué, destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1, Le taux d'attribution dans les mêmes conditions, pour ce qui concerne les territoires hors QPV. <p>Il respecte l'obligation réglementaire d'un taux minimal de 25 % (à l'échelle départementale, sans distinction par EPCI). L'engagement au titre de la CUS n'a donc de valeur contractuelle que lorsqu'il va au-delà des obligations du bailleur. L'engagement contractuel de la CUS ne peut en aucun cas permettre à l'organisme de déroger à l'obligation susmentionnée résultant de l'application de l'article L.441-1.</p> <p>Cet engagement doit être supérieur ou égal à 25 %, pour l'ensemble du parc non réservé du bailleur à l'échelle départementale.</p> <p>L'organisme ne prend pas ici d'engagement sur les attributions de logements réservés.</p>
<p>Coordination des services de l'Etat</p>	<p>La négociation de cet indicateur nécessite la coordination des services de l'État, notamment une implication forte des DDCS(PP) et des DDT(M).</p>
<p>Format et modalités de transmission</p>	<p>L'arrêté portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux.</p>

<p align="center">Précision sur l'indicateur</p>	
<p>Attributions prises en compte</p>	<p><u>La prise en compte des attributions avec rang de classement :</u></p> <p>Une règle de gestion sera fixée dans le SNE pour les attributions prononcées avec rang de classement.</p> <p>Si une CAL attribue un logement à 3 personnes, avec classement en rang 1, 2 ou 3, seront comptabilisées comme attributions celles qui seront suivies de la signature de bail ou du refus du logement.</p> <p>Concrètement, cela prendra la forme d'une attribution particulière à enregistrer et d'une modification lorsque l'on sait qui prendra vraiment le logement.</p>

<p align="center">Éléments à fournir pour l'évaluation</p>	
<p>Calcul de réalisation de l'engagement</p>	<p>En notant, pour chaque année, pour chaque territoire concerné par l'indicateur :</p> <p>N_1 : nombre d'attributions (décision favorable de la commission d'attribution) de logements aux personnes prioritaires, c'est-à-dire reconnu prioritaire DALO, ou à défaut relevant d'une des catégories de publics prioritaires définies à l'article L. 441-1, dans les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué,</p> <p>N_{1bis} : nombre d'attributions (décision favorable de la commission d'attribution) de logements aux personnes prioritaires, c'est-à-dire reconnu prioritaire DALO, ou à défaut relevant d'une des catégories de publics prioritaires définies à l'article L. 441-1, dans les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué, hors QPV,</p> <p>D_1 : nombre d'attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué,</p> <p>La réalisation de chaque année doit être au moins également à l'engagement correspondant :</p>

	$\left(\frac{N_1}{D_1}\right)_{\text{annéeN}} \geq \text{Engagement}_{\text{annéeN}}$ $\left(\frac{N_{1\text{bis}}}{D_1}\right)_{\text{annéeN}} \geq \text{Engagement}_{\text{annéeN}}^{\text{horsQPV}}$
Autres données de suivi de l'indicateur	<p>En notant, pour chaque année, pour chaque territoire concerné par l'indicateur :</p> <p>N_2 : nombre d'attributions (décision favorable de la commission d'attribution) de logements aux personnes prioritaires, c'est-à-dire reconnu prioritaire DALO, ou à défaut relevant d'une des catégories de publics prioritaires définies à l'article L. 441-1, dans les attributions de logements réservés par Action Logement, par des collectivités territoriales ou leurs groupements, et par l'État ;</p> <p>D_2 : nombre d'attributions de logements réservés par Action Logement, par des collectivités territoriales ou leurs groupements, et par l'État.</p>
Éléments d'appréciation	<p>Les attributions des logements réservés par Action Logement, par des collectivités territoriales ou leurs groupements, et par l'État sont aussi concernés par des obligations à l'égard des publics prioritaires. L'organisme fournit donc à l'appui des données sur ces attributions réalisées le taux minimum que la réglementation imposait, afin d'apprécier le cas échéant les attributions supplémentaires réalisées.</p>

Sources de données mobilisables	
<p>L'atteinte des objectifs est évaluée grâce aux données fournies par l'info centre SNE.</p> <p>La note technique du 25 avril 2017 <i>relative aux conditions d'application dans l'espace et dans le temps des principales dispositions de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté relative aux attributions et à la gestion de la demande</i> (NOR : LHAL1712312N) apporte des précisions sur les obligations relatives aux attributions, et le lien avec le SNE.</p> <p>Le SNE évolue pour permettre la prise en compte des obligations au titre de l'article L. 411-1 et donc permettra le suivi des indicateurs PS-1 et PS-2.</p>	

Politique Sociale (PS)

Quantitatif

Indicateur
facultatif

Engagement

PS3 : Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année. »
Finalité	L'objectif de cet engagement est la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Il mesure la contribution de l'organisme au logement des personnes reconnues prioritaires par la commission prévue à l'article L. 441-2-3 (prioritaire DALO).

Échelle territoriale de l'indicateur

Départementale	Indicateur optionnel. Le préfet signataire de la CUS peut demander la fixation d'un engagement pour cet indicateur à l'échelle des départements qu'il choisit.
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander la fixation d'un engagement pour cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 23 de l'article L441-1 du CCH, quel que soit l'état d'avancement des documents locaux (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, convention d'attribution, accords collectifs). Si l'indicateur PS-3 est retenu dans certains départements, il est utile que l'éventuelle territorialisation infra-départementale des indicateurs PS-2 et PS-3 soit cohérente.

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	<u>L'articulation avec l'obligation de 25 % des attributions aux personnes prioritaires :</u> Cet engagement doit contribuer au respect de l'obligation légale de loger les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO et au respect de l'obligation de consacrer une part des attributions aux personnes reconnues prioritaires en application de l'article L. 441-2-3 (prioritaires DALO), ou prioritaire au titre du L.441-1, pour les logements non réservés ou dont la réservation a échoué, réservés par Action Logement ou les collectivités et leur groupement ou par l'État.
---	---

	<p>Cet indicateur mesure l'obligation mentionnée uniquement pour les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO, pour l'ensemble des attributions.</p> <p>Localement, les CIA peuvent définir, à l'échelle de l'EPCI, des objectifs quantifiés différents par organisme. Si c'est le cas, l'engagement de l'organisme de la CUS doit être compatible.</p>
Détermination d'un niveau d'engagement	<p>L'organisme prend des engagements annuels sur le taux d'attribution aux personnes prioritaires DALO.</p> <p>Sur chaque territoire concerné, l'organisme propose :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un taux d'attribution à ces personnes, parmi le total de ses attributions à l'échelle territoriale de l'indicateur, • Un taux de ces mêmes attributions, uniquement pour la partie concernant les territoires hors QPV. <p>Pour alimenter la discussion, l'organisme présente les données relatives à la période précédant la CUS (sur les 2 ou 3 années précédentes, indicateur F. III de la précédente CUS), ceci aux fins d'apprécier l'évolution des attributions aux personnes prioritaires DALO qu'il envisage.</p>
Coordination des services de l'Etat	<p>La négociation de cet indicateur nécessite la coordination des services de l'État, notamment une implication forte des DDSCS(PP) et des DDT(M).</p>
Format et modalités de transmission	<p>L'arrêté portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux.</p> <p>Pour l'indicateur PS-3, l'arrêté fixe l'inscription et le format de données de référence historiques afin de faciliter l'appréciation de l'engagement du bailleur.</p>

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>En notant, pour chaque année, pour chaque territoire concerné par l'indicateur :</p> <p>N_1 : nombre d'attributions de logements à des personnes prioritaires DALO,</p> <p>N_{1bis} : nombre d'attributions de logements à des personnes prioritaires DALO, hors QPV,</p> <p>D : nombre d'attributions de logements.</p> <p>La réalisation de chaque année doit être au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N_1}{D}\right)_{\text{année}N} \geq \text{Engagement}_{\text{année}N}$ $\left(\frac{N_{1bis}}{D}\right)_{\text{année}N} \geq \text{Engagement}_{\text{année}N}^{\text{horsQPV}}$

Sources de données mobilisables
L'atteinte des objectifs est évalué grâce aux données fournies par l'info centre SNE.

Service Rendu (SR)

Quantitatif

Qualitatif

Indicateur
obligatoire

Engagement

SR1 : Assurer la qualité du service rendu aux locataires

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année. »
Finalité	Favoriser l'accessibilité aux logements à l'ensemble des publics dans le parc social, et faciliter ainsi l'adaptation future des logements aux évolutions des besoins des personnes logées au cours de leur vie.

Échelle territoriale de l'indicateur

Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
Intercommunale	Le préfet signataire de la CUS peut demander une précision de cet indicateur à l'échelle des EPCI/EPT qu'il choisit, parmi les EPCI/EPT visés à l'alinéa 23 de l'article L441-1 du CCH.

Inscription des engagements dans la CUS

Précisions sur la définition des objectifs	<p>Cet indicateur mesure la possibilité pour les personnes à mobilité réduite d'accéder aux logements de l'organisme. Le logement n'est donc pas forcément adapté mais il doit être accessible.</p> <p>Le nombre de logements accessibles dans un immeuble va donc dépendre essentiellement des abords et des espaces communs.</p> <p>L'accessibilité est importante pour permettre à des visiteurs d'accéder aux logements ou d'y être hébergés temporairement. Elle est aussi une étape nécessaire, avant l'adaptation des logements.</p> <p>Des travaux dans les espaces communs et les abords (création d'une rampe par exemple) peuvent permettre de rendre un grand nombre de logements accessibles, si la circulation verticale le permet. Une progression du nombre de logement accessible est donc attendue.</p>
---	---

<p>Détermination d'un niveau d'engagement</p>	<p>Pour chaque sous-ensemble territorial choisit par le préfet, et obligatoirement à l'échelle départementale, l'organisme s'engage sur une évolution de la part de logements de son parc accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), par année, entre l'année N et l'année N+5. Il est attendu que la proposition de l'organisme consiste en la croissance de cette part des logements accessibles, par la production de logements neufs, mais également par des rénovations d'immeubles anciens.</p> <p>La valeur demandée est le stock total de logements accessibles aux PMR de l'organisme, pour chaque année de la durée de la CUS (et non le nombre de logements rendus accessibles aux PMR chaque année). Sont donc pris en compte non seulement les logements neufs mais aussi les logements réhabilités ou ayant fait l'objet d'une adaptation les rendant accessibles aux PMR.</p> <p>Le cas échéant, l'organisme peut choisir de faire la distinction entre immeubles collectifs et maisons individuelles.</p> <p>La valeur de référence permettant d'évaluer l'effort consenti par l'organisme est le nombre total de logements accessibles aux PMR, au 31 décembre de l'année N-1. Cette donnée est essentielle pour définir les objectifs des années à venir.</p>
<p>Format et modalités de transmission</p>	<p>L'arrêté portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux.</p> <p>Pour l'indicateur SR-1, l'arrêté fixe l'inscription et le format de données de référence historiques afin de faciliter le traitement des engagements pris par le bailleur.</p>
<p>Développement qualitatif</p>	<p>L'article R. 445-5 précise que l'indicateur SR-1 doit s'accompagner d'un volet qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur le diagnostic réalisé par l'organisme sur l'adaptation de son patrimoine à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap et les procédures mises en œuvre pour y répondre (relogement, adaptation du logement, résidence spécifique).</p> <p>Par ailleurs, le développement qualitatif doit permettre de faire le point sur la stratégie développée par l'organisme en matière d'offre de logements accessibles aux PMR. Il peut à cette occasion exprimer les difficultés rencontrées dans cette mise en œuvre.</p>

<p>Précision sur l'indicateur</p>	
<p>Logements pris en compte</p>	<p>Les logements considérés comme accessibles au titre de cet indicateur sont tous les logements auxquels une personne à mobilité réduite peut accéder : cela signifie qu'une PMR doit pouvoir entrer dans le logement. Le logement n'est quant à lui pas forcément adapté mais son accès doit être possible.</p> <p>Cela comprend les abords, les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les conditions d'accès aux bâtiments, les circulations intérieures horizontales et verticales des parties communes, les portes et les sas des parties communes, les revêtements des parois des parties communes, les locaux collectifs, celliers et caves, ainsi que les équipements susceptibles d'être installés dans les parties communes, notamment les dispositifs d'éclairage et d'information des usagers.</p>

	<p>Cette notion d'accessibilité correspond aux conditions à remplir, pour ce qui concerne les parties extérieures au logement, pour les bâtiments de logements construits ou existants faisant l'objet de travaux, définies par la Section 3 : <i>Personnes handicapées</i>, du Chapitre 1er : <i>Règles générales</i>, du Titre 1er : <i>Construction des bâtiments</i>, du Livre 1er : <i>Dispositions générales</i>, du CCH. L'accessibilité mesurée par l'indicateur SR-1 est relative à tous les bâtiments détenus par les organismes de logement social, quelle que soit leur date de construction.</p> <p>Les logements des bâtiments construits ou rénovés en conformité avec les dispositions du CCH relatives aux personnes handicapées répondent aux critères de l'indicateur.</p>
--	---

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'organisme fourni, pour chaque année, les données suivantes :</p> <p>N : nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, D : nombre total de logements dans le parc de l'organisme.</p> <p>L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque année soit au moins également à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D}\right)_{\text{annéeN}} \geq \text{Engagement}_{\text{annéeN}}$

Sources de données mobilisables
<p>Cet indicateur correspond dans RPLS, à partir de 2018, à la somme des logements accessibles et adaptés, et des logements accessibles mais non adaptés.</p>

ACCESSION SOCIALE A **LA PROPRIETE**

Politique Patrimoniale (PP)

Quantitatif

Indicateur
obligatoire

Objectifs en
cumulés

Engagement

PP-ACC-1 : Adapter l'offre d'accession sociale aux besoins des populations et des territoires

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans. »
Finalité	Le prêt social de location-accession est un outil d'accession à la propriété. L'objectif de cet engagement est pour l'organisme d'entreprendre, si nécessaire, un ajustement de son offre.

Échelle territoriale de l'indicateur

Régionale	Indicateur obligatoire à l'échelle de la région. Cet indicateur est obligatoire, pour les organismes exerçant une activité d'accession sociale à la propriété, défini au dixième alinéa de l'article L411-2 du CCH. Cependant, les organismes ayant vendu moins de 20 logements dans des opérations d'accession à la propriété, entre 1 ^{er} janvier de l'année N-3 et le 31 décembre de l'année N-1, en sont exemptés.
Départementale	Il peut être décliné, à la demande du préfet signataire de la convention à l'échelle des départements qu'il choisit. Ce choix de passage à l'échelle départementale est apprécié au regard des enjeux locaux, mais peut demeurer à l'échelle régionale pour les organismes dont l'activité n'est pas jugée significative à l'échelle départementale.

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	La location-accession permet une accession progressive à la propriété grâce à une phase transitoire de location. Cette phase se termine normalement par une levée d'option d'achat. Nonobstant l'étude de marché, qui doit limiter les aléas du projet (individuels, marges d'erreurs liées à l'étude), il subsiste un risque de non commercialisation. Dans les cas où le logement n'est pas commercialisé (absence de locataire-accédant, non levée d'option du locataire accédant), l'organisme peut demander au préfet la transformation de son logement en logement locatif social, en le maintenant dans son
---	--

	<p>parc. Ces résultats peuvent s'expliquer de diverses manières, au regard du marché local mais aussi de situations individuelles des locataires-accédant.</p>
<p>Détermination d'un niveau d'engagement</p>	<p>L'organisme propose au préfet un niveau d'engagement. Il fournit des éléments de comparaisons sur les années précédentes (pour la période de l'année N-3 à l'année N-1). Les engagements demandés définissent le pourcentage de logements agréés transformés en logements locatifs sociaux (en cumulé du 01 janvier de l'année N au 31 décembre de l'année N+2) et jusqu'en 2023 (en cumulé du 1^{er} janvier de l'année N au 31 décembre de l'année N+5)</p> <p>La tendance recherchée est, soit le maintien du niveau de réalisation des années précédentes, soit une baisse du taux de transformation de PSLA en logement locatif social. L'engagement pris varie en fonction des caractéristiques de marché et de public cible, inhérent au plan de développement de l'organisme.</p>
<p>Format et modalités de transmission</p>	<p>L'arrêté portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux.</p> <p>Pour l'indicateur PP-ACC-1, l'arrêté fixe l'inscription et le format de données de référence historiques afin de faciliter l'appréciation de l'engagement du bailleur.</p>

Précision sur l'indicateur	
<p>Ventes prises en compte</p>	<p>Les logements pris en compte dans le cadre de l'activité d'accession sociale à la propriété sont ceux qui répondent aux conditions fixées au dixième alinéa de l'article L. 411-2 du CCH, pour intégrer le service d'intérêt économique général.</p> <p>La date de prise en compte de la vente est celle de la levée d'option. La date de transformation en logement locatif social prise en compte est celle correspondant au conventionnement à l'APL du logement.</p>

Éléments à fournir pour l'évaluation	
<p>Calcul de réalisation de l'engagement</p>	<p>En notant, pour l'activité sur les 3 premières années, puis sur les 6 années de la CUS :</p> <p>N : nombre de logements agréés PSLA qui ont fait l'objet d'un conventionnement en logements locatifs sociaux par l'organisme sur la période concernée (de 3 ou de 6 ans),</p> <p>D₁ : nombre de logements agréés PSLA, gérés par l'organisme, occupés ou non par un locataire-accédant (à la fin de la période concernée, soit au 31/12 de l'année N, soit au 31/12 de l'année N+5)</p> <p>D₂ : nombre de transferts de propriété suite à la levée d'option au bénéfice de titulaires de contrats (PSLA) sur la période concernée (de 3 ou de 6 ans).</p> <p>La réalisation à 3 et à 6 ans doit être, au plus, égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D_1 + D_2}\right)_{\text{annéeN}} \leq \text{Engagement}_{\text{annéeN}}$

Source de données mobilisables
Ressources internes de l'organisme.

Politique Sociale (PS)

Quantitatif

Indicateur
obligatoire

Engagement

PS-ACC-1 : Favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« <i>Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.</i> »
Finalité	L'objectif de cet engagement est qu'une partie des contrats d'accèsion soit conclue avec des personnes dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources du prêt locatif à usage social (PLUS). Ce seuil correspond à des ressources plus faibles que les seuils légaux relatifs à l'accèsion sociale.

Échelle territoriale de l'indicateur

Régionale	Indicateur obligatoire à l'échelle de la région. Cet indicateur est obligatoire, pour les organismes exerçant une activité d'accèsion sociale à la propriété, définit au dixième alinéa de l'article L411-1 du CCH. Cependant, les organismes ayant vendu moins de 20 logements dans des opérations d'accèsion à la propriété, entre le 1 ^{er} janvier de l'année N-3 et le 31 décembre de l'année N-1, en sont exemptés.
Départementale	Il peut être décliné, à la demande du préfet signataire de la convention à l'échelle des départements qu'il choisit. Ce choix de passage à l'échelle départementale est apprécié au regard des enjeux locaux, mais peut rester à l'échelle régionale pour les organismes dont l'activité n'est pas jugée significative à l'échelle départementale.

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	Cet indicateur vise spécifiquement les ménages disposant de ressources inférieures au plafond PLUS, qui est plus faible que les plafonds applicables à l'accèsion sociale à la propriété. L'engagement pris par l'organisme par cet indicateur porte sur le profil de ménages qu'il recherche pour ses opérations. Il s'engage à développer au moins une partie de son offre et de sa commercialisation à des ménages dont le niveau de ressources est inférieur à ce plafond.
---	---

<p>Détermination d'un niveau d'engagement</p>	<p>L'organisme propose au préfet un niveau d'engagement. Il fournit des éléments de comparaisons sur les années précédentes (par exemple la réalisation lors de sa précédente CUS, le cas échéant).</p> <p>La tendance recherchée pour cet indicateur est soit le maintien du niveau de réalisation des années précédentes, s'il correspond aux besoins, soit une augmentation du taux.</p>
<p>Format et modalités de transmission</p>	<p>L'arrêté portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux.</p> <p>Pour l'indicateur PS-ACC-1, l'arrêté fixe l'inscription et le format de données de référence historiques afin de faciliter l'appréciation de l'engagement du bailleur.</p>

<p align="center">Précision sur l'indicateur</p>	
<p>Ventes prises en compte</p>	<p>Les logements pris en compte dans le cadre de l'activité d'accession sociale à la propriété sont ceux qui répondent aux conditions fixées au dixième alinéa de l'article L. 411-2 du CCH, pour intégrer le service d'intérêt économique général.</p> <p>La date de prise en compte de la vente est celle du contrat de vente, pour le nombre au numérateur comme au dénominateur. Les contrats de location-accession sont pris en compte à la date de la levée d'option.</p> <p>Le plafond de ressource du PLUS est défini conformément à l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 22 décembre 2015 <i>relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.</i></p>

<p align="center">Précision sur l'indicateur</p>	
<p>Calcul de réalisation de l'engagement</p>	<p>En notant, pour chaque année :</p> <p>N : nombre de contrats d'accession sociale à la propriété signés avec des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLUS, sur l'année ;</p> <p>D : nombre de contrats d'accession sociale à la propriété signés, sur l'année.</p> <p>La réalisation de chaque année doit être au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D}\right)_{\text{annéeN}} \geq \text{Engagement}_{\text{annéeN}}$

<p align="center">Sources de données mobilisables</p>	
<p>Les données sont obtenues par l'organisme auprès des ménages concernés.</p>	

LOGEMENTS-FOYERS

Politique Patrimoniale (PP)

Quantitatif

Indicateur
obligatoire

Objectifs en
cumulés

Engagement

PP-LF-1 : Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans. »
Finalité	Favoriser le développement de l'offre de logements-foyers sociaux, par l'agrément des projets des organismes constructeurs, dans le respect des orientations nationales en matière de mixité sociale et favoriser l'adéquation de l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires.

Échelle territoriale de l'indicateur

Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
-----------------------	--

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	<p>Le projet du bailleur doit être réalisé dans le respect des orientations nationales en matière de mixité sociale. Il favorise l'adéquation de l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires.</p> <p>La discussion des organismes avec les préfets signataires doit conduire à ce que les objectifs de production globale présentés par les bailleurs coïncident avec les besoins identifiés, en lien avec le gestionnaire, dans les territoires dans lesquels ils interviennent. La démarche sera conduite en s'appuyant en particulier sur les objectifs définis dans les PLH et dans les PDALHPD (plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées).</p>
Détermination d'un niveau d'engagement	<p>Les objectifs demandés définissent le nombre de logements-foyers donnant lieu à des dossiers de financement agréés, sur les trois premières années (en cumulé année N, année N+1, année N+2) puis sur les six années de la CUS (en cumulé année N, année N+1, année N+2, année N+3, année N+4, année N+5).</p> <p>Pour le dialogue, l'organisme présente les données relatives à la période précédant la CUS, ceci aux fins d'apprécier la croissance de production de l'organisme, en particulier pour les territoires à fort besoin.</p>

	<p>Le bailleur prend en compte ses capacités techniques et financières et d'éventuelles autres postes d'investissement importants (réhabilitation, démolition, etc.).</p> <p>La part des résidences sociales agréées dans le cadre du plan de traitement des FTM est à préciser.</p>
Format et modalités de transmission	<p>L'arrêté <i>portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale</i> définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux.</p> <p>Pour l'indicateur PP-LF-1, l'arrêté fixe l'inscription et le format de données de référence historiques afin de faciliter l'appréciation de l'engagement du bailleur.</p>

Précision sur l'indicateur	
Logements-foyers pris en compte	<p><u>Les logements-foyers :</u></p> <p>Sont considérés logements-foyers l'ensemble des logements relevant de l'article L.633-1 du CCH. « Un logement-foyer [...] est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. »</p> <p><u>Les agréments de résidences sociales dans le cadre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) :</u></p> <p>Les foyers de travailleurs migrants (FTM) destinés à être transformés en résidence sociale financée en PLAI ou en Palulos, dans le cadre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et de leur transformation en résidences sociales dont la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI) assure le suivi (article 1^{er} de l'arrêté du 10 juillet 2015 <i>relatif à la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées</i> – NOR : INTV1505068A), sont pris en compte par cet indicateur. Ces opérations sont comptabilisées comme des mises en service de résidences sociales. Il convient toutefois de préciser la part relative à ces opérations de traitement des FTM.</p> <p><u>La prise en compte des reconstitutions :</u> est considérée ici l'offre nouvelle brute, y compris la reconstitution, par exemple dans des opérations de démolition.</p> <p><u>Les logements étudiants :</u> pour rappel, les logements étudiants ne sont pas considérés comme des logements-foyers. Ce sont des logements ordinaires pris en compte à raison d'un logement ordinaire par logement étudiant.</p>
Equivalents-logements des logements-foyers	<p>Les logements-foyers sont exprimés en équivalent logement au sens de l'article R302-15 du CHH, c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un logement équivalent pour chaque logement-foyer s'il est autonome au sens de l'article R.111-3 du CCH, - pour les logements-foyers qui ne sont pas autonomes au sens de l'article R.111-3, le nombre de logements équivalents est obtenu en retenant la partie entière issue du calcul effectué à raison d'un logement pour trois lits de logements-foyers.

Éléments à fournir pour l'évaluation

**Calcul de
réalisation de
l'engagement**

L'indicateur est à fixer à trois et six ans, à N+2 (en cumulé année N, année N+1, année N+2) et à N+5 (en cumulé année N, année N+1, année N+2, année N+3, année N+4, année N+5). L'organisme doit indiquer le nombre de logements foyers ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés par l'État.

Sources de données mobilisables

Pour définir la valeur de la période de référence, et apprécier les objectifs lors de la négociation, l'info centre Sisal, BoleroWeb, Finess et les CUS précédentes peuvent être utilisés.

Sisal peut aussi être utilisé pour les évaluations trisannuelles.

Politique Patrimoniale (PP)

Quantitatif

Indicateur
obligatoire

Objectifs
annuels

Engagement

PP-LF-2 : Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« <i>Nombre de logements équivalents rénovés disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G, par année.</i> » »
Finalité	Améliorer la performance énergétique des logements-foyers, grâce à la rénovation au sein du parc de logement de classe énergétique , « F », et « G », selon des objectifs annuels.

Échelle territoriale de l'indicateur

Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
-----------------------	--

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	<p>L'engagement de l'organisme s'inscrit dans le cadre du pacte portant conclusion de la clause de revoyure pour le logement social et engagement des parties signé en avril 2019 :</p> <p>« L'État soutient un objectif très ambitieux de 500 000 rénovations thermique par an pour l'ensemble du parc de logements. Le logement social doit prendre toute sa part à cet objectif avec, pour la période 2020-22, un objectif de rénovation annuelle de 125 000 logements (gain d'au moins 1 étiquette énergétique) et une accélération du nombre de « passoires thermiques » éradiquées ».</p> <p>Il est pris en compte l'opportunité de rénovation d'immeubles dont la démolition est prévue à moyen terme, les capacités financières de l'organisme, notamment au regard des autres enjeux de réhabilitation, par exemple liés à la présence d'amiante.</p>
Détermination d'un niveau d'engagement	<p>Pour chaque sous-ensemble territorial, l'organisme s'engage, annuellement, sur un nombre de logements dont la classe énergétique aura évolué après rénovation de « F » ou « G » vers les étiquettes « A », « B » « C », « D » ou « E » pour chaque territoire concerné.</p> <p>Dans le cadre des discussions avec les services de l'état et les PPA, l'organisme présente les données relatives à la période précédant la CUS, afin d'apprécier l'évolution de l'effort de rénovation thermique en nombre de logements. Il fournit ainsi le</p>

	nombre de logements sociaux classés « F » et « G » au 31 décembre de l'année N-1, et les rénovations énergétiques (logements F, G rénovés, passés A, B, C, D, E) réalisées dans le cadre de sa précédente CUS, au cours de l'année N-1.
Format et modalités de transmission	L'arrêté portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux. Pour l'indicateur PP-LF-2, l'arrêté fixe l'inscription et le format de données de référence historiques afin de faciliter l'appréciation de l'engagement du bailleur.

Précision sur l'indicateur	
Logements-foyers pris en compte	<p><u>Les logements-foyers :</u> Sont considérés logements-foyers l'ensemble des logements relevant de l'article L.633-1 du CCH. « Un logement-foyer [...] est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. »</p> <p><u>Les rénovations prises en compte :</u> Seuls les logements-foyers des organismes sont pris en compte. En classe énergétique, la rénovation doit faire évoluer le logement des classes « G », « F », à « E » « D » à « C », « B », « A ».</p> <p><u>La réglementation en vigueur :</u> La directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil en date du 16 décembre 2002 impose la délivrance d'un certificat de performance énergétique lors de la construction, de la vente ou de la location d'un bâtiment. Les diagnostics de performance énergétique (DPE) à la location sont obligatoires depuis le 1er juillet 2007. L'ordonnance du 8 juin 2005 a inséré dans la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, des dispositions concernant le DPE à la location. Tout bailleur doit communiquer le DPE au locataire éventuel au plus tard à la conclusion du bail, ou lors du renouvellement de bail. La procédure est décrite dans l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine. Lors de la mise en place des DPE à la location, le ministère avait conseillé aux bailleurs sociaux de faire ces diagnostics au bâtiment, afin d'une part de faciliter la procédure et d'autre part pour des raisons d'économie d'échelle. Les bailleurs sociaux ont bénéficié d'un délai de 18 mois après la signature de la première CUS (juillet 2011) pour réaliser les DPE des bâtiments pour lesquels la classe énergétique n'était pas connue. Pour la deuxième génération de CUS, le diagnostic de l'ensemble des logements sociaux doit avoir été réalisé. Tous les bâtiments du parc social doivent être classés dans une classe énergétique connue. Pour les logements collectifs, le DPE du logement peut être celui du bâtiment. La classe énergétique du logement doit être renseignée dans RPLS.</p>
Equivalents-logements des logements-foyers	Les logements-foyers sont exprimés en équivalent logement au sens de l'article R302-15 du CHH, c'est-à-dire : - un logement équivalent pour chaque logement-foyer s'il est autonome au sens de

	<p>l'article R.111-3 du CCH, - pour les logements-foyers qui ne sont pas autonomes au sens de l'article R.111-3, le nombre de logements équivalents est obtenu en retenant la partie entière issue du calcul effectué à raison d'un logement pour trois lits de logements-foyers.</p>
--	--

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'indicateur est à renseigner de façon annuelle.</p> <p>N : Nombre de logements-foyers de classe énergétique « A », « B », « C », « D » ou « E » détenus par le bailleur lors de l'année N, N+1, N+2, N+3, N+4, N+5, dont la classe énergétique était, « F », ou « G ». Le cas échéant, les logements rénovés pendant la durée de la CUS mais vendus depuis peuvent être ajoutés.</p> <p>D : Nombre de logements de classe énergétique, « F », ou « G » avant le 31 décembre de l'année N-1.</p> <p>L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque période, sur chaque département, soit au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D}\right)_{\text{période}} \geq \text{Engagement}_{\text{période}}$
Éléments d'appréciation	<p>Le cas des logements équipés de chauffage électrique, pour lesquels le changement de classe peut s'avérer compliquer, peut également faire l'objet d'un complément qualitatif additif.</p>

Sources de données mobilisables
<p>Données éco-PIs ou éco-prêts pour les prêts accordés (données non exhaustive étant donné la nature de l'indicateur PP-LF-2).</p> <p>Données issues de RPLS pour la classe énergétique.</p>

Politique Patrimoniale (PP)

Quantitatif

Indicateur
obligatoire

Objectifs
annuels

Engagement

PP-LF-3 : Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant

Intitulé et finalité de l'indicateur

Intitulé	« Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, par année. »
Finalité	Favoriser l'effort de réhabilitation du parc ancien de logement social, nécessaire pour l'entretien du bâti, mais également pour le maintien ou l'amélioration de la qualité de vie des locataires et de l'attractivité du parc.

Échelle territoriale de l'indicateur

Départementale	Indicateur obligatoire à l'échelle départementale.
-----------------------	--

Inscription des engagements dans la CUS

Précision sur l'objectif poursuivi	La réhabilitation du parc est importante pour le maintien et l'amélioration de la qualité de vie des locataires et de l'attractivité du parc social. Il est pris en compte dans cet engagement, l'opportunité de réhabilitation d'immeubles dont la démolition est prévue à moyen terme et les capacités financières de l'organisme.
Détermination d'un niveau d'engagement	Pour chaque département concerné, l'engagement de l'organisme porte sur le nombre de réhabilitations, réalisée annuellement (année N, année N+1, année N+2, année N+3, année N+4, année N+5), rapporté à la taille totale du parc sur ce territoire. Pour le dialogue, l'organisme présente les données relatives à la période précédant la CUS (au 31 décembre de l'année N-1 afin d'apprécier l'évolution de l'effort de réhabilitation en nombre de logements-foyers. Un élément pertinent de l'analyse de l'état de rénovation du parc est le nombre de logements appartenant à des immeubles construits et non réhabilités depuis plus de 25 ans.
Format et modalités de transmission	L'arrêté portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale définit un format et des modalités de transmission des indicateurs de la CUS, sous la forme de tableaux.

Pour l'indicateur PP-LF-3, l'arrêté fixe l'inscription et le format de données de référence historiques afin de faciliter l'appréciation de l'engagement du bailleur.

Précision sur l'indicateur

Logements-foyers pris en compte

Les logements-foyers :

Sont considérés logements-foyers l'ensemble des logements relevant de l'article L.633-1 du CCH. « Un logement-foyer [...] est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. »

Les réhabilitations prises en compte

Les logements réhabilités concernés sont les logements « appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations », c'est-à-dire les opérations de réhabilitation financées :

- Par un prêt de la Caisse de dépôt et consignations, (PAM, éco-prêts HLM, prêt amiante),
- D'une autre manière (prêts privés, sur fonds propres, etc.), éligibles à des prêts de la CDC, mais pour lesquelles l'organisme n'a pas souhaité faire appel à ce mode de financement.

La réhabilitation peut également faire partie d'une opération de renouvellement urbain.

Les prêts à réhabilitation de la Caisse des Dépôts et des Consignations :

- **Le prêt à l'amélioration (PAM)**

Régi par les dispositions de la circulaire n° 2004-52 du 17 septembre 2004 (modifiée n° 2004-55 du 21 octobre 2004), le prêt PAM de la CDC finance des opérations de réhabilitation du parc HLM

Peuvent faire l'objet de ces prêts PAM : les travaux éligibles aux subventions Palulos, tels que définis dans l'arrêté du 30 décembre 1987 pris en application de l'article R. 323-3 du CCH, que ces travaux soient réalisés en logements ordinaires ou en logements foyers.

- **Précision sur les travaux éligibles tels que définis par l'article R. 323-3 du CCH :**

Dans les logements et immeubles achevés depuis au moins quinze ans, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel par le représentant de l'Etat dans le département, les travaux ayant pour effet de mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité

Dans les logements et immeubles existants au 1^{er} juillet 1981, les travaux destinés à économiser l'énergie Dans les logements et immeubles existants :

- les travaux destinés à la réalisation d'économies de charges, au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles, y compris les travaux destinés à l'amélioration du confort dans les logements,
- d'autres travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne, y compris les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées.

	<ul style="list-style-type: none"> • Les éco-prêts HLM Sont éligibles à l'éco-prêt les logements de classe énergétique E, F et G. En revanche, les logements de classe D peuvent en bénéficier dans la limite de 14 000 logements par an (soit 20 % de l'objectif total de 70 000). Pour bénéficier du prêt, l'organisme emprunteur doit s'engager sur un programme de rénovation comportant au minimum 30 % de logements de classe énergétique E, F ou G. • Le prêt aux travaux de réhabilitation liés à la présence d'amiante dans les bâtiments Conformément à la convention <i>pour le financement des travaux liés à l'amiante dans le cadre des réhabilitations de logements locatifs sociaux</i> du 24 mars 2015 entre l'État et la Caisse des dépôts et consignation le prêt finance ces travaux, définis à l'article 6, dans la limite de 10 000 euros par logement (article 8 de la convention). Il finance ainsi les surcoûts de la réhabilitation liés à la présence d'amiante. Il s'adresse aux gestionnaires et opérateurs mentionnés à l'article R. 323-1 du CCH en France métropolitaine, et l'article R.323-13 du CCH pour les DROM, ainsi qu'aux personnes morales réhabilitant des logements conventionnés au sens des dispositions des articles L351-1 et suivants du CCH.
Equivalents-logements des logements-foyers	<p>Les logements-foyers sont exprimés en équivalent logement au sens de l'article R302-15 du CHH, c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un logement équivalent pour chaque logement-foyer s'il est autonome au sens de l'article R.111-3 du CCH, - pour les logements-foyers qui ne sont pas autonomes au sens de l'article R.111-3, le nombre de logements équivalents est obtenu en retenant la partie entière issue du calcul effectué à raison d'un logement pour trois lits de logements-foyers.

Éléments à fournir pour l'évaluation	
Calcul de réalisation de l'engagement	<p>L'indicateur est à fixer annuellement.</p> <p>N : Nombre de logements-foyers réhabilités par année. Le cas échéant, les logements-foyers réhabilités mais vendus depuis peuvent être ajoutés.</p> <p>D : Nombre de logements-foyers au début de la période (1er janvier de l'année N).</p> <p>L'engagement consiste à ce que la réalisation de chaque période soit au moins égale à l'engagement correspondant :</p> $\left(\frac{N}{D}\right)_{\text{période}} \geq \text{Engagement}_{\text{période}}$

Sources de données mobilisables
Données internes au bailleur.

