

L'infoCUS en PACA

Bulletin d'informations sur les conventions d'utilité sociale en PACA

#1 - mars 2017

Rendues obligatoires par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions, les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) sont des contrats entre l'État et les organismes de logements sociaux. Elles définissent pour chaque organisme ses engagements en matière de politique patrimoniale, de développement de l'offre, de politique sociale et de qualité du service rendu aux locataires. Elles permettent de qualifier l'action des organismes de « service d'intérêt économique général », au sens du droit communautaire. Elles peuvent également conditionner l'octroi de subventions, comme celles du Conseil régional PACA pour la réhabilitation du logement social. Enfin, la récente loi Égalité et Citoyenneté apporte de nouvelles dispositions sur les CUS.

2017 marque donc une année charnière entre deux générations de conventions.

■ De la 1ère à la 2ème génération

Les CUS première génération

La mobilisation des organismes de logements sociaux, des collectivités locales et des services de l'État s'est conclue par la signature de 47 CUS en PACA au 30 juin 2011 entre le préfet de région et chaque opérateur, après avis des préfets de département.

Initialement conclues pour une durée de six ans, les Conventions d'Utilité Sociale ont été modifiées par l'article 81 (titre III) de la loi Égalité et Citoyenneté. Cet article proroge les premières conventions jusqu'au 31 décembre 2017. **Les engagements de 2016 sont reconduits en 2017**, sans qu'il soit nécessaire de conclure des avenants.

Ce même article organise le calendrier d'élaboration des nouvelles CUS.

Evaluation des CUS 1ère génération

En PACA, l'évaluation finale des CUS de première génération sera réalisée sur les mêmes principes de simplification que pour l'évaluation 2013-2014, avec 8 indicateurs relatifs aux trois domaines que sont :

- le financement et la livraison de logements caractérisant la politique de production ;
- la rénovation thermique ;
- la politique sociale de l'habitat.

Ce bilan global des CUS sera réalisé au 2^{ème} semestre 2017.

La deuxième génération de CUS

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 stipule dans son article 81 que les organismes d'habitations à loyer modéré doivent transmettre à l'Etat **un projet de convention d'utilité sociale avant le 1er janvier 2018**. La négociation autour de cette convention doit aboutir à sa **signature avec le préfet de région avant le 1^{er} juillet 2018**. Ces conventions qui s'établissent sur une durée de six ans entrent en vigueur rétroactivement au 1^{er} janvier 2018.

Leur contenu est modifié et comprend un état de l'occupation sociale, un état du service rendu, et, le cas échéant, l'énoncé de la politique de l'organisme en faveur de l'hébergement et celle de sa politique d'accession. Par ailleurs, « chaque groupe de plus de 100 000 logements définit, avant la conclusion des conventions d'utilité sociale, un cadre stratégique commun aux sociétés qui le constituent. »

Qui pilote, qui signe la CUS ?

Les CUS sont pilotées par les services de l'Etat en département ou en région, et sont signées a minima par l'organisme de logements sociaux et le préfet de région.

Les départements et EPCI tenus de se doter d'un PLH ou dotés d'un quartier prioritaire de la politique de la ville et de la compétence habitat sont associés à l'élaboration de la CUS si celle-ci concerne leur territoire, et peuvent en être signataires. Ils sont obligatoirement signataires des CUS des OPH qui leur sont rattachés.

Décret à paraître ...

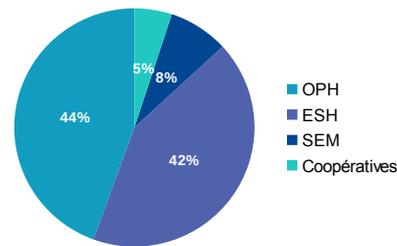
Un décret d'application de la loi égalité et citoyenneté aujourd'hui en projet devrait définir :

- l'obligation pour les organismes concernés par les CUS de disposer d'**un plan stratégique de patrimoine (PSP) actualisé depuis moins de 3 ans** ;
- **6 indicateurs obligatoires** sur la production (financements et mis en service), la rénovation thermique, la mixité sociale, les attributions aux publics prioritaires et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- **5 indicateurs optionnels** portant sur les ventes, les démolitions, le droit au logement opposable, les mutations internes et la vacance.

■ Déclinaison en région PACA

Les organismes concernés

Parmi les 59 organismes de logements sociaux (hors associations) possédant du patrimoine dans la région PACA, 50 organismes ont leur siège social dans un des six départements de la région. Ils sont donc concernés par une CUS qui sera pilotée par les services de l'État en PACA. Ces organismes représentent un patrimoine total de 282 860 logements sociaux (RPLS, 1^{er} janvier 2016), soit 96 % du parc locatif social total. Ils comptent 11 OPH, 16 ESH, 21 SEM et 2 coopératives.



Répartition du parc de logements sociaux par statut d'organismes (RPLS 01.01.2016)

Alpes-de-Haute-Provence (04)
ESH HABITATIONS HAUTE PROVENCE

Hautes-Alpes (05)
OPH 05

Alpes-Maritimes (06)
OPH CÔTE D'AZUR HABITAT
OPH CANNES ET RIVE DROITE DU VAR
ESH LOGIS FAMILIAL
ESH NOUVEAU LOGIS AZUR
SEM HABITAT 06
SEM de Vence
SEM SACEMA
SEM SAIEM de Saint-Jean-Cap-Ferrat
SEM SEMIVAL
SEM SOCACONAM
COOP POSTE HABITAT PROVENCE

Bouches-du-Rhône (13)
OPH HABITAT MARSEILLE PROVENCE
OPH 13 HABITAT
OPH PAYS D'AIX HABITAT
ESH DOMICIL
ESH ERILIA
ESH IMMOBILIERE MEDITERRANEE
ESH NOUVEAU LOGIS PROVENCAL
ESH LOGIREM
ESH SFHE
ESH LOGEO MEDITERRANEE
ESH PHOCEEENNE D'HABITATIONS
ESH LOGIS MEDITERRANEE
ESH FAMILLE ET PROVENCE
ESH Sté NOUVELLE D'HLM de Marseille
SEM MARSEILLE HABITAT
SEM OUEST PROVENCE HABITAT
SEM SOGIMA

13 (suite)
SEM SACOGIVA
SEM SAEM de Mallemort
SEM SEMISAP
SEM SEMIVIM
SEM SEMPA

Var (83)
OPH VAR HABITAT
OPH TOULON HABITAT MEDITERRANEE
OPH TERRES DU SUD HABITAT
ESH PROLETAZUR
ESH LOGIS FAMILIAL VAROIS
SEM SAEM
SEM SAGEM
SEM SAIEM de Draguignan
SEM SEGRIM
SEM SEMEXVAL

Vaucluse (84)
OPH MISTRAL HABITAT
OPH Grand Avignon Résidences
SEM SEMIB+
SEM SEMIS
COOP GRAND DELTA HABITAT

Cette liste est susceptible d'être complétée par d'autres organismes ayant un patrimoine de logements-foyers ou une activité recentrée sur l'accession sociale à la propriété.

Un groupe de travail « CUS » pour une feuille de route régionale

En partenariat avec l'ARHLM PACA & Corse, la DREAL PACA met en place un groupe de travail qui aura pour missions de définir une méthodologie à l'échelle régionale pour l'élaboration des CUS de deuxième génération. Il travaillera à la définition des indicateurs optionnels, proposera un modèle de convention pour les nouvelles CUS, et soumettra au préfet de région et aux préfets de département un cadre de négociation pour l'ensemble des CUS de la région.

Ce groupe de travail réunira notamment des représentants des services de l'État (DREAL, DDT(M) et DDCS), des collectivités (EPCI, département), et des organismes de logements sociaux.

Participez à l'élaboration de la feuille de route régionale sur les CUS !

Pour rejoindre ce groupe de travail CUS, merci de bien vouloir proposer votre participation à la DREAL PACA par un message à l'adresse électronique suivante : infoCUS.PACA@developpement-durable.gouv.fr

La première séance du groupe de travail « CUS » aura lieu le mercredi 29 mars 2017, 9h30

à Aix-en-Provence (CVRH, 680 av. Albert Einstein, salle Sainte Victoire)

Un séminaire en juin 2017 pour partager la feuille de route régionale

Un séminaire dédié aux Conventions d'Utilité Sociale sera organisé à la fin du mois de juin 2017. Il présentera aux collectivités et à l'ensemble des organismes de logements sociaux ayant leur siège en PACA la feuille de route régionale sur les CUS (calendrier, méthode, note d'enjeux...). Il marquera le lancement des procédures de bilan des CUS de première génération et l'élaboration des CUS de deuxième génération.

