

L'infoCUS en PACA

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

#9 - jan 2019

Principalement destiné aux organismes de logements sociaux, aux services de l'Etat, et aux collectivités de Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'infoCUS en PACA s'inscrit dans la démarche partenariale engagée dès le mois de mars 2017 pour l'élaboration des conventions d'utilité sociale de deuxième génération. Un important travail collectif avait alors été engagé avec bailleurs sociaux, services de l'État et collectivités pour aboutir à une feuille de route régionale en juin 2017 qui donnait un cadrage régional homogène aux conventions d'utilité sociale à venir.

En novembre 2017, le report du calendrier des CUS a été annoncé, dans un climat de débats liés à la loi de finances 2018, aux annonces sur la restructuration du secteur Hlm, et à la préparation du projet de loi ELAN.

La publication de la loi ELAN le 23 novembre 2018, apporte de nouveaux éléments sur les prochaines conventions d'utilité sociale. Elle devrait permettre de renouer avec notre démarche régionale.

Cet infocus n°9 fait le point sur les principales évolutions apportées par la loi ELAN sur le cadrage des conventions d'utilité sociale, et leur nouveau calendrier d'élaboration.

■ Quel cadrage national à venir ?

Si la loi ELAN fixe les nouveaux principes de cadrage des CUS, un décret « CUS » est attendu dans les mois à venir pour leur déclinaison réglementaire. Il sera suivi d'un arrêté sur les modalités de transmission, et d'une actualisation du guide de rédaction diffusé en 2017. Les éléments développés ici annoncent les modifications ou suppléments à intégrer. Le reste du squelette des conventions d'utilité sociale détaillé dans le guide de rédaction national de 2017 ne devrait pas subir d'autres modifications majeures.

■ Quel est le nouveau calendrier des CUS ?

Un projet de CUS attendu au 1^{er} juillet 2019

L'article 104 de la loi ELAN définit le nouveau calendrier des CUS :

« Avant le 1^{er} juillet 2019, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au représentant de l'Etat dans le département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. Avant le 31 décembre 2019, ils concluent avec l'Etat une convention d'une durée de six ans renouvelable, qui prend effet le 1er juillet 2019. »

Jusqu'à la contractualisation d'une nouvelle CUS, les organismes sont tenus à l'exécution des engagements des conventions précédentes.

La possibilité d'un délai supplémentaire

La loi ELAN a pris en compte le contexte de restructuration du secteur en permettant aux organismes concernés de demander un report du dépôt du projet de CUS. L'organisme qui le souhaite doit en faire la demande au préfet de département en la justifiant par un projet de rapprochement avec un ou plusieurs organismes. La démarche est laissée à la libre appréciation du préfet de département, qui peut octroyer un délai supplémentaire d'un an renouvelable une fois. La convention en vigueur est alors prorogée par avenant jusqu'à la conclusion d'une nouvelle convention.

Nous invitons **les organismes concernés par un projet de rapprochement** dans le cadre de la restructuration du secteur Hlm qui envisagent de demander un délai supplémentaire :

- de bien vouloir en informer dès que possible les services de l'État, soit en prenant directement contact avec le service référent de l'organisme lors des échanges de 2017 (DDT(M) ou DREAL) et/ou par l'intermédiaire de la boîte électronique infocus.paca@developpement-durable.gouv.fr
- de formaliser leur demande auprès du préfet de département du territoire où se situe le siège de l'organisme

Une nouvelle délibération à prévoir ?

Au regard des évolutions apportées par la loi ELAN, il est demandé aux organismes de prendre une nouvelle délibération afin de ré-enclencher le processus d'élaboration de la CUS et de consultation des personnes publiques associées.

■ Les évolutions apportées par la loi ELAN

L'article 88 de la loi ELAN apporte quelques modifications sur le contenu des conventions d'utilité sociale.

Ajustement du cadre d'élaboration de la CUS

* La loi précise que les OPH, les SA d'Hlm, les SA coopératives d'Hlm (de production ou d'intérêt collectifs), et les fondations d'Hlm sont tenues de conclure avec l'État une CUS. Les SEM sont soumises aux mêmes dispositions par l'article L.481-2 du CCH. Les unions d'économie sociale n'y sont plus tenues.

* Le cadre stratégique commun, pour les groupes supérieurs à 100 000 logements, est supprimé. Cependant, si l'organisme est rattaché à un groupe, sa CUS doit s'appuyer sur le **cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale du groupe**.

* Enfin, si les communes compétentes pour l'élaboration du PLH sont rajoutées aux personnes publiques associées, cette disposition ne concerne pas PACA.

Engagements partenariaux concernant l'accompagnement de certains publics

* La CUS doit faire figurer les engagements de l'organisme pour le développement de partenariat avec le SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation) et avec les structures accompagnant les publics DALO et les ménages prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH complété.

Un plan de mise en vente qui vaut « autorisation de vendre »

* L'énoncé de la politique patrimoniale intègre désormais un plan de mise en vente qui comprend la liste des logements que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et soumis à autorisation. La CUS signée vaut alors autorisation pour l'organisme de vendre les logements désignés dans le plan de mise en vente.

L'organisme est cependant tenu de consulter la commune d'implantation (ainsi que les collectivités ayant accordé un financement ou une garantie d'emprunt pour réaliser l'opération) : **la commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation**. La vente n'est pas autorisée si une commune SRU déficitaire en logement social s'y oppose.

Il convient sur ce sujet d'anticiper les modalités d'élaboration de ce plan de mise en vente, avec notamment :

* pour l'organisme, un plan de mise en vente qui correspond à une stratégie patrimoniale opportune et permet de réinvestir le produit de la vente selon les dispositions de l'article L443-13 du CCH (art 97, XII de la loi ELAN (*))

* pour la collectivité, une réflexion sur l'opportunité des ventes Hlm proposées par l'organisme au regard des politiques territoriales de l'habitat et de l'atteinte des objectifs SRU de production de logements sociaux sur la commune

* pour les services de l'État, une vigilance particulière sur le fait que les stratégies de ventes des CUS soient concomitantes aux développements d'une politique d'offre nouvelle contribuant aux objectifs de rattrapage SRU.

(*) La loi ELAN apporte un nouveau cadre sur les ventes Hlm et précise que 50 % du produit de la vente Hlm sur les communes déficitaires doit être réaffecté sur la commune pour le développement et/ou l'amélioration de l'offre. Sous réserve de l'accord du préfet et de la commune, cette réaffectation peut se faire sur l'EPCI ou le département.

Par ailleurs, la loi prévoit une procédure d'autorisation de vente pour les logements qui n'auraient pas été inscrits dans le cadre du plan de mise en vente de la CUS.

Autres dispositions

* Des « engagements en matière de gestion sociale », précisés à l'article L 445-2 du CCH, remplacent l'ancien cahier des charges de gestion sociale ;

* Une nouvelle CUS peut être conclue dans un délai de trois ans si l'activité de l'organisme Hlm a connu des modifications substantielles non prévues ;

* Les sociétés de ventes Hlm sont tenues d'élaborer une convention d'utilité sociale selon le contenu et les modalités indiquées dans l'article L 445-1-1 du CCH.

Ce bulletin d'informations a été élaboré par la DREAL PACA en collaboration avec l'ARHlm PACA & Corse. Pour toute question, remarque ou suggestion concernant ce bulletin d'informations ou les conventions d'utilité sociale, vous pouvez vous adresser à la DREAL PACA par l'intermédiaire de l'adresse mail suivante : infocus.paca@developpement-durable.gouv.fr

Journée d'échanges sur la vente Hlm le 1^{er} mars à Aix

Au vu des enjeux, la DREAL PACA et l'ARHlm proposent aux organismes de logements sociaux, aux collectivités et aux services de l'État de débattre de la question de la vente Hlm au regard du nouveau cadre apporté par la loi ELAN à l'occasion d'une rencontre le vendredi 1^{er} mars, de 10h à 13h, au CVRH d'Aix-en-Provence (680 Rue A Einstein, Les Milles) Merci de vous inscrire avant le 20/02 par mail à infocus.paca@developpement-durable.gouv.fr

