

Ce bulletin présente les grandes lignes du décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 concernant les relations avec l'Etat et les personnes publiques associées dans le cadre de l'élaboration des CUS 2018-2023, et les indicateurs des conventions.

## ■ Etapes préalables

ENONCE d'UN CADRE STRATEGIQUE de GROUPE

- Si l'organisme appartient à un groupe de plus de 100 000 logements, celui-ci doit définir, avant la conclusion des CUS, un cadre stratégique commun aux sociétés qui le constituent.

ELABORATION ou ACTUALISATION du PSP de l'ORGANISME

DELIBERATION ET PSP transmis par l'organisme au préfet de région et de département

- Le plan stratégique de patrimoine (PSP) de l'organisme constitue un document de base pour l'élaboration de la CUS, qui doit être portée à la connaissance de l'Etat.

ENGAGEMENT de la procédure d'élaboration de la CUS par l'organisme

DELIBERATION transmise au préfet de région, de dpt, et aux personnes publiques associées

- L'organisme engage la procédure d'élaboration de la CUS et en informe l'Etat et les personnes publiques associées.
- Les **personnes publiques associées à la CUS** sont les départements et les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et un QPV, dès lors que la convention concerne des immeubles de leur territoire.

## ■ L'association des collectivités

Les personnes publiques font part de leur intention d'être signataire de la CUS sous deux mois. Elles sont obligatoirement signataires des CUS conclues par les organismes qui leur sont rattachés (OPH).

- Lors de la transmission de la délibération engageant la CUS, l'organisme informe les personnes publiques associées (PPA) de la possibilité d'être signataire de la CUS.

- L'absence de signature de la CUS par l'EPCI ou le département ne fait cependant pas obstacle à sa conclusion (L445-1).

- Même si elles ne sont pas signataires, les PPA sont destinataires, pour leur périmètre, de l'état des lieux du parc, des orientations stratégiques et du programme d'action de l'organisme.

L'organisme transmet à toutes les personnes publiques associées les éléments de la convention qui concernent leur territoire, et les associe à une réunion de présentation et d'échanges.

### Ce que dit le décret ...

**CCH R445-2-1**

Ce cadre stratégique « comporte un état des lieux de l'activité des sociétés qui composent le groupe et les orientations stratégiques de celui-ci ».

**CCH R445-2-2**

L'organisme « dispose, à la date d'effet de la convention, d'un **PSP** [...] **approuvé ou actualisé par délibération** de son directoire ou de son conseil d'administration, depuis moins de 3 ans. Le PSP et la délibération approuvant ou actualisant celui-ci sont transmis au préfet signataire de la convention et au préfet du département dans lequel est situé le siège de l'organisme ».

**CCH R445-2-3 / 4**

« Le conseil d'administration ou, le cas échéant, le directoire de l'organisme d'habitations à loyer modéré **engage, par délibération, la procédure d'élaboration de la convention** ». « La délibération [...] est transmise au préfet signataire de la convention, au préfet du département [...], ainsi qu'aux personnes publiques mentionnées au 3ème alinéa de l'art L445-1 lorsque la convention est relative à des immeubles situés sur leur territoire ».

### Ce que dit le décret ...

**CCH R445-2-4 / 5**

« A compter de la date de transmission de la délibération, ces personnes publiques disposent d'un **délai de deux mois pour informer l'organisme de leur demande d'être signataire** de la convention d'utilité sociale ».

« L'association comprend au moins les modalités suivantes : 1° **La transmission** à chaque personnes publique associée, pour ce qui concerne les immeubles situés sur son territoire, **des états des lieux, des orientations stratégiques, des programmes d'actions** et le cas échéant [...] des précisions complémentaires apportées par le préfet relatives aux enjeux et aux objectifs de l'Etat ; 2° Au moins un mois après la transmission des éléments mentionnés ci-dessus, une réunion de présentation et d'échanges [...] ».

# Les engagements chiffrés de la convention

## Indicateurs généraux

La convention fixe des engagements chiffrés pour 6 indicateurs obligatoires. Le préfet signataire peut demander que la convention fixe des objectifs chiffrés sur 5 autres indicateurs optionnels.

	Intitulé complet (décret)	Échelle
INDICATEURS OBLIGATOIRES	<b>PP-1 Nbre de logts locatifs agréés [3 - 6 ans]</b> avec ventilation PLAI / PLUS / PLS, hors QPV, hors RU	Nbre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (PLAI, PLUS, PLS), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.
	<b>PP-1 bis Nbre de logts locatifs mis en service [3-6 ans]</b> , avec ventilation PLAI / PLUS / PLS, hors QPV, hors RU	Nbre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (PLAI, PLUS, PLS), mis en service, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.
	<b>PP-2 Part des logements EFG ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique [3 - 6 ans]</b>	Nbre de logements rénovés au sens du 1er alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logts de classe énergétique E , F , G , à trois et six ans.
	<b>PS-1 Part des attributions (baux signés) hors QPV aux ménages modestes (1er quartile), par an</b>	Nbre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.
	<b>PS-2 Part des attributions aux publics prioritaires, par an</b> avec ventilation hors QPV	Nbre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH déclinés par le PDALHPD et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors QPV, parmi le nombre total des attributions, par année.
	<b>SR-1 Part des logements accessibles aux PMR, par an</b>	Nbre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.
IND. OPTIONNELS	<b>PP-3 Part des logements réhabilités [3 - 6 ans]</b>	Nbre 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, à trois et six ans.
	<b>PP-4 Part des logts mis en commercialisation, [3 - 6 ans]</b>	Nbre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.
	<b>PP-5 Nombre de mutations internes ou externes, par an</b>	Nbre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre OLS, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nbre tot des attributions, par année.
	<b>PS-3 Part des attributions au public DALO, par an</b> avec ventilation hors QPV	Nbre 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.
	<b>G-1 Tx de vacance, par an</b>	Taux de vacance commerciale supérieure à trois mois, par année.

A minima à l'échelle des départements

et,

à la demande du préfet de région, à l'échelle des EPCI identifiés parmi ceux tenus de se doter d'un PLH, et ceux ayant la compétence habitat et au moins un QPV (lorsque la convention est relative à des immeubles situés sur leur territoire)

## Indicateurs « accession sociale »

Trois indicateurs obligatoires concernent les organismes qui ont une activité d'accession sociale qui a concerné les 3 dernières années un volume supérieur à 20 logements. Ils sont déclinés à l'échelle régionale ainsi que, à la demande du préfet de région, à l'échelle de chaque département qu'il identifie.

**PP-ACC-1.** 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 détenue 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.

**PS-ACC-1.** 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.

**PS-ACC-2.** Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont l'apport personnel ne dépasse pas 10 % du prix de vente.

## Indicateurs « logements-foyers »

Trois indicateurs obligatoires et un indicateur optionnel concernent les organismes qui ont une activité de production ou un patrimoine de logements-foyers. Ils sont déclinés à l'échelle des départements.

**PP-LF-1.** Nbre de logts équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.

**PP-LF-1 bis.** Nbre de logements équivalents mis en service, à trois et six ans.

**PP-LF-2.** Nbre de logements équivalents rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n. 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements équivalents de classe énergétique «E», «F», «G», à trois et six ans.

**Indicateur optionnel PP-LF-3.** Nbre 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 logts équivalents, à trois et six ans.

### SEMINAIRE CUS

Présentation du cadre régional des conventions d'utilité sociale 2018-2023

SAVE THE DATE !

**Jeudi 22 juin 2017, de 10h à 12h30**  
À la préfecture de région, place Félix Baret, Marseille

Informations et inscriptions :  
[infoCUS.PACA@developpement-durable.gouv.fr](mailto:infoCUS.PACA@developpement-durable.gouv.fr)

