

# L'infoCUS en PACA

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

#8 - nov 2017

EDITION  
SPECIALE

## Le calendrier des CUS reporté d'un an !

Depuis la rentrée 2017, l'annonce de la stratégie logement du Gouvernement et les nombreux débats autour de l'article 52 du projet de loi de finances 2018 sont venus perturber le calendrier de notre feuille de route régionale sur les conventions d'utilité sociale (CUS).

Le sujet a souvent été au cœur des rencontres bilatérales de ces dernières semaines entre les services de l'Etat et les organismes Hlm. Ces derniers ont fait part de leur inquiétude quant à l'impact de ces mesures sur leur équilibre économique à court et moyen terme. La plupart envisagent d'ailleurs une importante réduction de leur activité dès 2018.

Dans ce contexte encore non stabilisé, les organismes ont mis en avant la difficulté de transmettre au 31 décembre 2017 un projet de CUS fiable et équilibré dont les hypothèses deviendraient caduques dès 2018, avec la nouvelle loi de finances et le projet de loi logement annoncé pour le début d'année.

Après l'annonce d'un nécessaire report du calendrier des CUS par le Secrétaire d'État Julien Denormandie à l'Assemblée nationale, la direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) du ministère de la Cohésion des territoires a officiellement informé les préfets et les services de l'Etat le 20 novembre 2017 de son intention de reporter d'une année le calendrier législatif des conventions d'utilité sociale.

Ce bulletin d'informations évoque les conséquences de cette décision, et met l'accent sur les modalités du bilan de la première CUS.

### La première CUS prolongée ...

Les conventions d'utilité sociale (CUS) dites « de première génération » devaient porter sur la période 2011-2016 (loi MOLLE du 25 mars 2009). La loi égalité citoyenneté du 27 janvier 2017 a prorogé une première fois les engagements de ces conventions jusqu'au 31 décembre 2017. La loi sur le logement, annoncée pour le début d'année 2018, devrait entériner une nouvelle prorogation des engagements de ces conventions d'utilité sociale jusqu'au 31 décembre 2018. Pour autant, le calendrier concernant l'évaluation de cette première CUS reste le même.

### ... et la deuxième CUS décalée !

Le décalage calendaire transformerait la CUS « 2018-2023 » en CUS « 2019-2024 ». Les principales échéances à retenir sont les suivantes :

- le dépôt du projet de CUS est attendu pour le 31 décembre 2018
- la signature de la CUS aura lieu avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019, avec une entrée en vigueur rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

L'ensemble de ces éléments devraient être actés dans un article de la loi Logement annoncée début 2018.

### Quelles conséquences sur les points d'étape avec les services de l'Etat ?

Malgré le climat d'incertitude, la plupart des organismes de logements sociaux ont maintenu les rencontres programmées avec les services de l'Etat. Ces premiers échanges ont permis de mettre en place les bases d'un dialogue constructif et transparent sur ce moment charnière entre les deux conventions, même si les plans stratégiques de patrimoine présentés sont susceptibles d'être amendés ultérieurement.

Les échanges bilatéraux prévus au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 sur la base des projets de CUS n'ont plus lieu d'être. Néanmoins, des points d'étape pourront être envisagés au cours du premier semestre pour débattre des conséquences des évolutions législatives sur les engagements des conventions d'utilité sociale des organismes.

# ■ Bilan des CUS de 1<sup>ère</sup> génération

Concernant le bilan de la première CUS, le calendrier initialement prévue par la feuille de route régionale est maintenu. Il est donc demandé aux organismes de logements sociaux de **déposer sur la plateforme de téléprocédure simplifiée (TPS) l'évaluation finale de leur CUS de première génération avant le 31 décembre 2017.**

Comme pour la deuxième évaluation biennale, l'évaluation finale porte essentiellement sur les 8 indicateurs suivants :

- A1 pour les logements locatifs sociaux financés ;
- A2 pour les logements locatifs sociaux livrés ;
- B1 pour les logements foyers financés ;
- B2 pour les logements foyers livrés ;
- C4 pour les logements locatifs sociaux rénovés au sens du 1<sup>er</sup> alinéa du II de l'article 5 de la loi n°2009-967 ;
- F2 pour le nombre d'attributions relevant du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ;
- F3 pour le nombre d'attributions relevant du droit au logement opposable (DALO) ;
- F4 pour le nombre d'attributions concernant les sortants d'hébergement.

Les organismes peuvent toutefois élargir l'évaluation à tout autre indicateur parmi les 26 figurant dans leur CUS.

Si les organismes sont libres de structurer leur évaluation finale comme ils le souhaitent, celle-ci devra néanmoins comprendre des éléments de contexte et d'évolution de l'organisme depuis la signature des engagements en 2011, ainsi que des commentaires relatifs à la réalisation des engagements.

## ■ Une note introductive de contexte

Dans cette introduction, l'organisme resituera de façon synthétique le contexte dans lequel il a élaboré la CUS en 2011 et évoquera les éventuelles évolutions intervenues depuis.

Cette partie sera l'occasion :

- de signaler les partenariats intervenus lors de la CUS, l'intégration dans un groupe ;
- de synthétiser les principales dynamiques des politiques patrimoniales, sociales et de service rendu mises en œuvre par l'entreprise depuis 2011.

## ■ Partie portant sur la réalisation des engagements de la CUS

Pour tous les indicateurs évoqués ci-dessus, il est attendu que l'organisme justifie l'écart entre les engagements de la CUS et les résultats effectivement atteints.

Les services de l'État apprécieront également les développements qualitatifs suivants :

- pour les indicateurs A1 et A2 portant sur la production de logements sociaux, des ordres de grandeur sur la ventilation en PLAI, PLUS et PLS et sur la part globale réalisée en QPV et périmètre ANRU pourront être détaillés. Également, un développement relatif à la territorialisation de la production est attendu si l'organisme a été amené à se recentrer ou élargir sa production dans certains territoires. Enfin il est demandé à l'organisme de signaler les éléments relatifs aux acquisitions et aux ventes en bloc les plus importantes.

- pour l'indicateur C4 portant sur la rénovation énergétique, l'organisme pourra préciser la part de son parc ayant fait l'objet d'un diagnostic (DPE) ou d'un audit énergétique. Également, en vue de futurs engagements pris dans le cadre de la CUS de deuxième génération, il pourra préciser la part de son patrimoine dit « en diffus », en copropriété ou en chauffage électrique.

- pour les indicateurs F2, F3 et F4 portant sur les attributions, nous vous demandons de bien vouloir indiquer le nombre total d'attributions en plus du nombre d'attributions portant sur ces publics spécifiques.

Enfin, l'évaluation finale est également l'occasion pour les organismes de détailler, s'ils le souhaitent, les éventuelles difficultés méthodologiques ou pratiques identifiées lors de cette première génération de CUS.

Ces éléments permettront aux services de l'État d'effectuer une synthèse régionale, que la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) reprendra pour un bilan national de la première génération de conventions d'utilité sociale.

La DREAL PACA (via l'adresse [infocus.paca@developpement-durable.gouv.fr](mailto:infocus.paca@developpement-durable.gouv.fr)) se tient à la disposition des organismes de logements sociaux et des collectivités pour toute information relative aux conventions d'utilité sociale.

| CONTEXTE               |
|------------------------|
| Groupe et partenariats |
| Politique patrimoniale |
| Politique sociale      |
| Service rendu          |
| .....                  |

| REALISATION DES ENGAGEMENTS  |
|------------------------------|
| Indicateur A1<br>Commentaire |
| Indicateur A2<br>Commentaire |
| .....                        |

