



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais
Séance Plénière du 21 février 2011

Convention d'utilité sociale

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 introduit dans son article premier, la notion de conventionnement d'utilité sociale (CUS) qui se substitue au dispositif initial de conventionnement global de patrimoine (CGP).

Informations d'ordre générales :

A la différence du CGP, la signature de la CUS est obligatoire pour tout organisme HLM (OPH, ESH, SCOOP HLM et SEM) avant le 1er juillet 2011 suite au report de la date limite de signature initialement fixée au 31 décembre 2010 par l'article 210 de la loi de finances 2011.

La CUS, établie sur la base du plan stratégique de patrimoine de l'organisme, est signée pour une durée de six ans et concerne l'ensemble des logements sur lesquels l'organisme HLM détient un droit réel ou la fraction du patrimoine d'une SEM conventionnée à l'APL ou ayant bénéficié d'un concours financier de l'Etat. Outre l'organisme HLM et le préfet de région, les EPCI dotés d'un programme local de l'habitat et les départements sont signataires des CUS conclues par les organismes qui leur sont rattachés et peuvent l'être pour les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire.

Le contenu de la CUS est le suivant :

- un classement des immeubles ou ensembles immobiliers établi en fonction du service rendu aux locataires, après concertation avec les locataires
- un énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu au locataire
- un cahier des charges de gestion sociale de l'immeuble

Il convient de noter que le classement des immeubles ou ensembles immobiliers en fonction du service rendu aux locataires peut aboutir à une remise en ordre des loyers maximaux fixés dans les conventions APL, qui sera obligatoirement effectuée à masse constante. Cette remise en ordre des loyers ne sera obligatoire que lors de la première révision du cahier des charges de gestion sociale, soit au terme des premières CUS.

Le CUS doit comporter des engagements obligatoires et éventuellement des engagements facultatifs de l'organisme qui feront tous l'objet d'une évaluation bisannuelle. Les engagements obligatoires et les objectifs associés seront évalués à l'aide de 26 indicateurs de performance couvrant les différents domaines concernés.

Mise en oeuvre régionale :

Les 32 organismes HLM (dont 7 OPH, 21 ESH, 2 SEM et 2 SCP) ayant leur siège social en région Nord Pas de Calais sont concernés par la signature d'une CUS avant le 1er juillet 2011. En outre, 4 organismes n'ayant pas leur siège social en Nord Pas de Calais mais disposant d'une fraction de leur patrimoine en région Nord Pas de Calais devront également signer une CUS dans ce délai avec leurs préfets de région respectifs.

Au 15 février 2010, les conventions d'utilité sociale de sept organismes régionaux ont été reçues par les services de l'Etat dans leur version définitive signée par l'organisme, dont six provenant de SA d'HLM (Notre Logis, Norevie, Logis Métropole, SRCJ, SIA, Logis 62) et une provenant d'un OPH (OPH de Fourmies).

Au delà de l'étape de signature des CUS et de leur évaluation bisannuelle, il est opportun et nécessaire de poursuivre, avec les organismes HLM et leurs représentants régionaux, la réflexion collective autour de sujets à forts enjeux, d'une mise en oeuvre complexe, et demandant très souvent un approfondissement de la stratégie des bailleurs. Parmi ces sujets, figurent en premier lieu le développement de l'offre très sociale et la relation avec les structures associatives, la réhabilitation thermique du patrimoine, la vente de logements sociaux, l'accueil des populations défavorisées au service de l'objectif du « logement d'abord » et enfin la maîtrise des charges locatives. Cette démarche pourra être engagée dans le courant du premier semestre 2011 au moyen de groupes de travail animés par la DREAL et les DDTM.