

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER

*Direction Régionale de l'Environnement de
l'Aménagement et du Logement du Nord - Pas-de-Calais*

CRH du 29 mars 2010
Information sur les conventions d'utilité sociale (CUS)

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a substitué au conventionnement global du patrimoine, la convention d'utilité sociale (CUS) à caractère obligatoire pour tout organisme d'habitations à loyer modéré.

La convention d'utilité sociale détermine le programme stratégique de l'organisme bailleur pour une période de six ans et constitue un véritable projet d'entreprise. Elle fixe les engagements de la part de l'organisme HLM sur l'ensemble de son domaine de compétence. Signée avec l'Etat, la CUS correspond à une conception renouvelée du service d'intérêt général du logement social.

Elle permet notamment une déclinaison des objectifs de la politique nationale du logement social en matière de droit au logement opposable et d'attribution, et l'adaptation de l'offre de logements sociaux aux besoins locaux.

Tout en confirmant la mission d'opérateur du service d'intérêt général du logement social confié aux organismes HLM, elle est également la traduction opérationnelle des politiques locales de l'habitat poursuivies dans les Plans Départementaux Aide au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH), les Plans Locaux de l'Habitat (PLH), les conventions de délégation de compétence des aides à la pierre et enfin les accords collectifs départementaux relatifs aux attributions de logements sociaux.

La mise en place de ces conventions d'utilité sociale devra se faire en cohérence avec les grands enjeux régionaux de l'Etat :

- Le développement de l'offre de logements

Compte tenu des difficultés d'accès au logement, la CUS fixera des engagements quantitatifs précis qui seront à minima territorialisés selon le zonage \uparrow Scellier \uparrow . Ces engagements préciseront la production PLAI, PLUS et PLS. Enfin ces engagements feront la part entre la construction neuve, sur laquelle les efforts doivent porter en priorité, et les acquisitions-améliorations.

- La prise en compte des enjeux du \uparrow Grenelle de l'environnement \uparrow

La loi n° 2009-967 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle fixe des objectifs de rénovation des bâtiments composant le parc social. Dans ce sens, un effort particulier sur la rénovation énergétique du patrimoine des organismes est attendu. Le plan énergétique portera en priorité sur les immeubles classés en catégorie E, F et G. Par ailleurs, la production de construction neuve dans la classification \uparrow Bâtiment Basse Consommation \uparrow doit être accentuée, avant sa généralisation à partir de 2013.

- La vente de logements

L'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement doit clairement exprimer les engagements quantitatifs sur la mise en commercialisation des logements et les orientations retenues pour le réinvestissent des fonds. Cette vente doit permettre notamment la reconstitution des fonds propres des organismes afin de pouvoir financer de nouvelles constructions, tout en confortant la mise en place d'une politique relative à l'accession sociale

- L'accueil des populations défavorisées

Les résolutions visant à l'accueil des publics défavorisés ou au maintien en place de ces populations dans leur logement constituent des éléments centraux de la CUS. Une stricte cohérence sera notamment attendue entre les divers dispositifs de planification territoriale de l'offre d'accueil d'hébergement, et d'insertion des personnes sans domicile et les conventions d'utilité sociale. Les organismes doivent s'engager quantitativement sur l'accueil des ménages issus des centres d'hébergement. Ils devront également s'engager en matière de développement d'une offre adaptée ou spécifique, comme la construction de maison relais.

- La prise en compte du vieillissement

La dernière enquête sur l'occupation du parc social régional montre un vieillissement très marqué de ces locataires, estimant en 2006, à 36 000 le nombre de chefs de ménages âgés de plus de 75 ans, soit 12% de la population du parc. Cette tendance se confirmera dans la période à venir. Dès lors, il est essentiel que chaque organisme détaille la politique qu'il entend mettre en œuvre face à cet enjeu, notamment en vue de renforcer l'accessibilité et l'adaptation de son patrimoine.

- Le service rendu aux locataires

Enfin, la mise en place des CUS vise à faire progresser les services rendus aux locataires. En la matière, les sujets sur lesquels l'organisme peut s'engager sont nombreux et divers et des engagements précis sont attendus. Parmi ces derniers, devront bien entendu figurer ceux pris au titre des dispositifs antérieurs relatifs à la politique de la Ville. En outre, il conviendra d'attacher une importance particulière à ce que l'organisme décrive les méthodes et les outils auxquels il aura recours pour mesurer de façon continue la qualité du service rendu, tout particulièrement au travers d'enquêtes de satisfaction dont il précisera la fréquence.

Les directions départementales du territoire et de la mer (DDTM) ont en charge la négociation des CUS avec les organismes HLM qui ont leur siège social dans leur département. En tenant compte de ces orientations régionales, et après les avoir adaptées ou complétées au regard des contextes départementaux, les DDTM viennent d'adresser à chaque bailleur une note de cadrage des engagements et informations attendus de sa part.

En retour, près de 35 conventions portant sur 325 000 logements locatifs sociaux doivent être proposées avant le 30 juin 2010 en vue d'une signature par le préfet de région avant le 31 décembre 2010.

Compte tenu des enjeux, la DREAL a constitué un comité de suivi avec l'ensemble des partenaires : L'Association Régionale pour l'Habitat Nord Pas de Calais et les directions départementales territoriales et de la mer. Ce comité s'est réuni pour la première fois le 23 février 2010. Il a pour objectif d'élaborer une stratégie globale de mise en place de la CUS au niveau régional et de veiller à l'harmonisation d'une telle démarche.