



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais
Séance Plénière du 15 février 2012

Convention d'utilité sociale

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

Rappel d'ordre général :

La CUS « logements locatifs », établie sur la base du plan stratégique de patrimoine actualisé de l'organisme, est obligatoirement signé pour six ans par tout organisme HLM et SEM. Elle 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.

La CUS comporte :

- un classement des immeubles ou ensembles immobiliers en fonction du service rendu
- un énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement
- les engagements pris sur la qualité du service rendu au locataire
- un cahier des charges de gestion sociale de l'immeuble

Le classement des immeubles ou ensembles immobiliers peut aboutir à une remise en ordre des loyers maximaux des conventions APL (effectuée à masse constante). Cette remise en ordre des loyers ne sera toutefois obligatoire que lors de la première révision du cahier des charges de gestion sociale, soit au terme des premières CUS.

Enfin, les engagements de l'organisme et les objectifs associés seront évalués tous les 2 ans à l'aide notamment de 26 indicateurs de performance couvrant les différents domaines concernés.

Mise en oeuvre régionale :

30 organismes HLM ayant leur siège en région Nord Pas de Calais sont finalement signataires d'une CUS en 2011. En outre, 3 organismes ayant leur siège social hors Nord Pas de Calais mais disposant d'une fraction de patrimoine en région Nord Pas de Calais sont également signataires d'une CUS avec leur préfet de région respectifs, après consultation du préfet de région Nord Pas de Calais.

6 des 30 organismes signataires ont choisi de procéder à une remise en ordre des loyers maximaux dès cette première génération de CUS.

Poursuite du dialogue Etat – Organismes HLM :

Au delà de l'étape de signature des CUS, et en parallèle de leur suivi en continu et de leur évaluation bisannuelle par les DDTM, il a été jugé 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. Ce travail aura pour point de départ la compilation régionale des CUS.

Parmi ces sujets, figurent notamment 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 » ou encore la maîtrise des charges locatives.

Cette démarche sera engagée dans le courant du premier semestre 2012 au moyen de groupes de travail animés par la DREAL et les DDTM. Une première réunion de lancement de la démarche dans le cadre du comité de pilotage régional CUS s'est ainsi déroulée le 10 février 2012.

CUS Accession

La loi du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit introduisait la notion de CUS accession avant la publication du décret correspondant le 29 septembre 2011. La signature d'une CUS accession est obligatoire pour tous les organismes HLM qui ne disposent pas d'un patrimoine locatif et qui exercent exclusivement une activité d'accèsion à la propriété.

En région Nord Pas de Calais, 12 organismes étaient concernés par la signature obligatoire d'une CUS accession. A ce jour, 11 des CUS accession ont été signées et 1 projet est toujours en discussion.

CUS Logements – foyers

Le décret CUS logements –foyers est publié le 06 janvier 2012 et lance, suite aux CUS « logements locatifs » et à la CUS accession, la démarche finale de mise en œuvre de la première génération de CUS.

3 seuils sont définis pour la mise en œuvre cette CUS :

- Si moins de 50% du patrimoine constitué de logements-foyers, la CUS logements locatifs est complétée par les 9 indicateurs spécifiques obligatoires.
- Si 50 à 100% du patrimoine est constitué de logements-foyers, la CUS logements locatifs comprend une partie intitulée « logements foyers »
- Enfin, si 100% du patrimoine est constitué en logements-foyers, une CUS spécifique logements-foyers doit être négociée et signée.

En région Nord Pas de Calais, 2 CUS logements foyers devront ainsi être signées d'ici le 06 juillet 2012, les CUS logements locatifs signées en 2011 devront le cas échéant être modifiées par avenant afin d'intégrer les indicateurs relatifs aux logements foyers (9 indicateurs spécifiques obligatoires et 3 facultatifs).