



Conventions d'utilité sociale

Quelle place pour les administrateurs et les associations ?

Publié au journal officiel du 10 mai 2017, le décret n°2017-922 précise les engagements que les organismes Hlm et les SEM devront prendre vis-à-vis de l'Etat dans la nouvelle génération de conventions d'utilité sociale (CUS) 2018-2023.

Si la philosophie générale demeure (une convention obligatoire entre le bailleur et l'Etat, conclue pour 6 ans), la loi Egalité & Citoyenneté modifie sensiblement les modalités d'élaboration et le contenu des CUS. Objectifs : améliorer leur pilotage, intégrer les objectifs de mixité sociale (voir Info HLM n° 91/92) et renforcer la concertation au sein des organismes Hlm.

UN CALENDRIER SERRE

Les CUS en cours sont prorogées jusqu'au 31 décembre 2017.

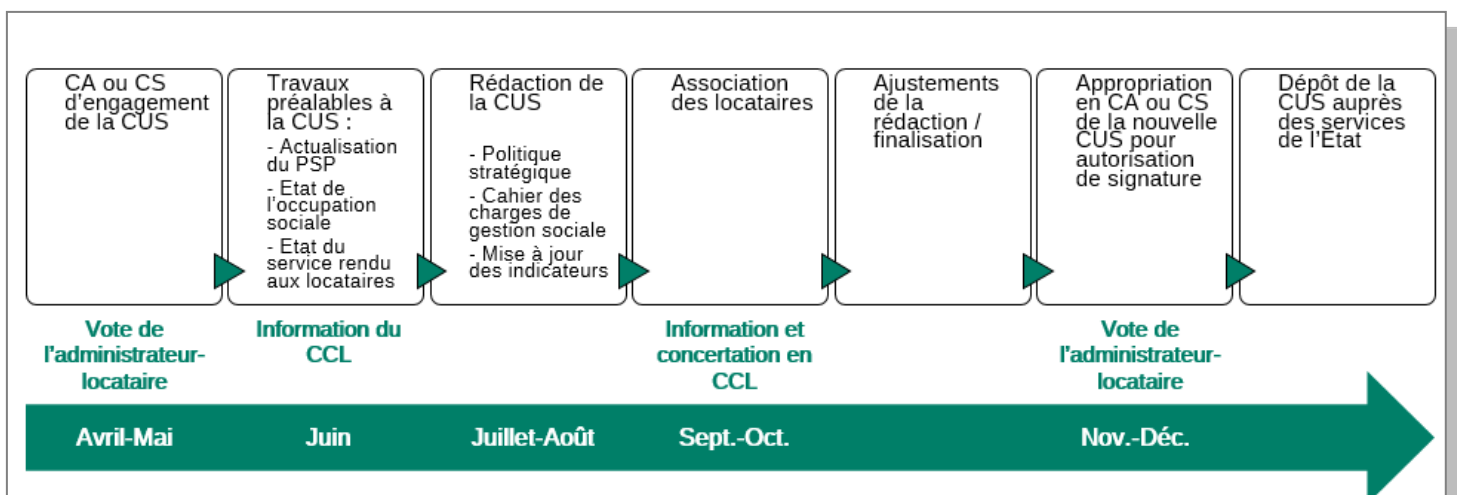
Les organismes Hlm et les SEM ont l'obligation de :

- transmettre leur projet de CUS au préfet du département de leur siège avant le 1er janvier 2018 ;
- signer leur CUS avant le 1er juillet 2018 (avec un effet rétroactif des engagements au 1er janvier 2018).

Afin d'harmoniser leurs pratiques, chaque groupe de plus de 100 000 logements doit également définir un cadre stratégique commun aux sociétés qui le composent, en amont de la conclusion des CUS.

Un calendrier serré si l'on songe au travail préparatoire que les bailleurs doivent réaliser (actualisation du plan stratégique de patrimoine, état des lieux de l'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers, appréciation du service rendu aux locataires, etc.).

Calendrier indicatif



UN CONTENU ETOFFE

La qualification de l'attractivité du patrimoine en fonction du service rendu est maintenue mais le dispositif de remise en ordre des loyers (ROLM), qui conduisait à modifier le loyer des immeubles en fonction de ce critère de service rendu, est supprimé.

Désormais, l'accent est mis sur la mixité. Ainsi, le cahier des charges de gestion sociale de la CUS devra comporter l'ensemble des objectifs d'attribution fixés au bailleur (taux de 25% adaptable et révisable en fonction de la situation locale et des conventions établies au niveau départemental et intercommunal). Il précisera également les actions d'accompagnement mises en place en partenariat avec les associations d'insertion.

Un second volet du cahier des charges, facultatif, peut porter sur la nouvelle politique des loyers (NPL). Ce dispositif vise à rendre accessible les loyers des logements situés hors QPV. En faisant abstraction du financement initial des logements (PLAI, PLUS, PLS), la NPL permet de répartir autrement les loyers maximaux, à masse constante, à l'intérieur du parc du bailleur. Information à retenir : contrairement à la ROLM, elle ne s'applique pas aux baux en cours.

Grandes évolutions de la CUS

CUS 2011-2017	CUS 2018-2023
Contenu	
<ul style="list-style-type: none"> • Politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme • Politique de qualité de service • Plan de mise en vente de logements • Cahier des charges de gestion sociale - Actions engagées pour l'accueil des personnes sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion 	<ul style="list-style-type: none"> • Etat de l'occupation sociale • Etat du service rendu aux locataires • Politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme • Politique de qualité de service • Politique menée en faveur de l'hébergement • Politique d'accession de l'organisme • Cahier des charges de gestion sociale - Objectifs de mixité sociale : engagements fixés par les accords collectifs intercommunaux et départementaux - Actions d'accompagnement en faveur des personnes éprouvant des difficultés particulières • Modalités de la concertation locative avec les locataires • Engagements en termes de politique sociale et environnementale
Loyers	
<ul style="list-style-type: none"> • Remise en ordre des loyers (facultative) - Variation des loyers pratiqués en fonction de la qualité de service rendu aux locataires - S'applique aux locataires en place • Dérogations et modulations du SLS 	<ul style="list-style-type: none"> • Nouvelle politique des loyers (facultative) - Variation des loyers à la relocation en fonction des objectifs de mixité fixés au bailleur - S'applique aux seuls nouveaux locataires • Barème unique de SLS
Concertation	
<ul style="list-style-type: none"> • Concertation avec les locataires sur le classement du patrimoine en fonction du service rendu 	<ul style="list-style-type: none"> • Concertation avec les locataires sur l'état du service rendu aux locataires, le cahier des charges de gestion sociale, les modalités de la concertation locative et la politique sociale et environnementale de l'organisme
Evaluation	
<ul style="list-style-type: none"> • 26 indicateurs • Evaluation tous les 2 ans 	<ul style="list-style-type: none"> • 6 indicateurs obligatoires + 5 indicateurs optionnels (au choix du préfet) • Evaluation tous les 3 ans

UNE CONCERTATION RENFORCEE

La loi Egalité & Citoyenneté prévoit que certains volets de la CUS doivent faire l'objet d'une concertation avec les locataires. Le cahier des charges de gestion sociale, l'état du service rendu aux locataires et les modalités de la concertation devront ainsi être discutés dans le cadre des conseils de concertation locative (CCL).

Même si la CUS est un outil complexe, ce renforcement de la concertation est l'occasion pour nos associations de participer aux réflexions locales sur la mixité sociale. Notre objectif : éviter une approche trop normative et statistique. En effet, les « équilibres de peuplement » ne se résument pas à quelques indicateurs (taux d'activité, ressources, APL, etc.). La clé du vivre-ensemble réside aussi dans la dynamique de certains quartiers (services, tissu associatif, dialogue, etc.).

Par ailleurs, à l'heure où le gouvernement rappelle son attachement au « logement d'abord », c'est-à-dire à l'accès direct à un logement stable pour les personnes sans domicile, nos associations doivent être là pour rappeler que l'accompagnement et l'implication des services sociaux, médicaux ou psychiatriques sont une condition nécessaire à la bonne intégration de ces nouveaux locataires dans leur environnement.

L'abandon de la remise en ordre des loyers nous permet, par ailleurs, d'aborder plus sereinement le classement du patrimoine et les indicateurs de qualité de service (suivi des réclamations, enquêtes de satisfaction et certifications ou labellisations). Notre objectif : une prise d'engagements clairs et cohérents avec les attentes des locataires.

De manière générale, la qualité des informations transmises et du dialogue établi avec votre bailleur lors de l'élaboration de la CUS sera pour les administrateurs-locataires le principal indicateur pour voter ou non la nouvelle CUS. Un vote dont vous pourrez bien entendu discuter, à la rentrée, avec vos structures et le Secrétariat national si besoin.