



# **La Convention d'utilité sociale**

---

**Des principes à la réalité**

**Réseau des acteurs locaux de  
l'habitat en Rhône-Alpes**

**27 mars 2009**



# Sommaire

---

1. Les textes
2. Synthèse : ce qu'est la CUS, en six points
3. La CUS : un changement de culture ouvrant des opportunités
4. La démarche
5. Place du dialogue local dans l'élaboration de la convention : les différentes phases de concertation et de consultation à mener par l'organisme hlm
6. Le calendrier
7. Les contenus possible de la CUS



---

## **1- Les textes (état actuel et à venir)**

# CGP ✍ CUS : une transition en cours

---

## Pour le CGP :

**Loi n° 2004-809 du 13 Août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales** (Article 63 : conventionnement global)

✍ création des articles L 445-1 à 445-7 du CCH

✍ **Décret en Conseil d'État** paru le **8 mars 2007**

✍ création des articles R 445-1 à 445-16 du CCH

✍ **Arrêté du 19 mars 2007** (loyers plafonds de zone)

✍ **Circulaire d'application DGUHC** 4 février 2008

✍ Document USH / Fédérations, avec lettre valant validation de la DGUHC

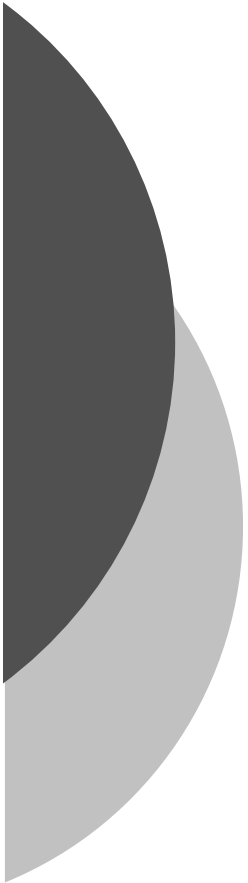
✍ Guide Fédération ESH paru fin mai 07; Guide HTC paru fin Juin 07



---

## Pour la CUS :

- ✍ Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Art 1)
- ✍ ✍ la Convention d'Utilité Sociale constitue une évolution du Conventionnement Global du Patrimoine, défini dans la Loi LRL de 2004



---

## **2- Synthèse : la CUS en 6 points**

# Synthèse : 6 principes essentiels

---

**1- Démarche obligatoire** (était optionnelle dans le CGP)  
Convention **conclue avec l'Etat, pour une durée de six ans renouvelable.**

**2- Démarche contractuelle entre l'Etat et l'organisme**

✍ Les signataires sont pour le compte de l'Etat local :

- Si le patrimoine est concentré dans un seul département : ✍ le préfet de département.
- Si le patrimoine est concentré dans plusieurs départements : ✍ le préfet de région du siège social de l'organisme
- Si le patrimoine est dispersé sur plusieurs régions : le préfet de région coordonne les avis des préfets de région concernés.



---

### 3 – Une évolution du rôle des collectivités locales

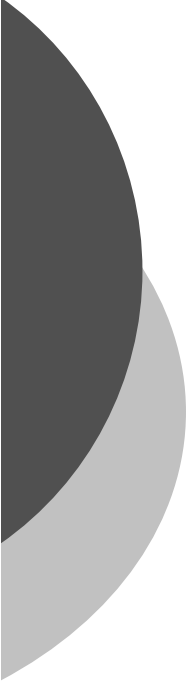
**Amendement du Sénat : association plus large des collectivités (par rapport au CGP) : art 1 de la Loi**

**Art L 445 -1 du CCH modifié**

« Les EPCI dotés d'un PLH et les départements **sont associés** (...) à l'élaboration des dispositions des CUS relatives aux immeubles situés sur leur territoire. »

+ « Ils sont signataires des conventions conclues par les **organismes qui leur sont rattachés**

et peuvent l'être pour les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. » ✍ optionnel



---

✍ Collectivités concernées par la concertation = EPCI dotés d'un PLH et département concernés par l'activité de l'organisme hlm

✍ Précision apportée quant aux signataires de la CUS :

✍ Les collectivités locales avec organismes rattachés

✍ Les collectivités locales avec organismes présents

✍ **Deux typologies de collectivités**

> Signature obligatoire de la CUS par la collectivité locale de rattachement de l'organisme





Signature optionnelle de la CUS par les collectivités locales où l'organisme détient du patrimoine



---

## 4 - Dimension globale de la CUS

### **Explicitation de la stratégie de l'organisme :**

-  classement des immeubles,
-  énoncé des politiques d'investissement et patrimoniale,
-  engagements de qualité de service rendu aux locataires,
-  le cahier des charges de gestion sociale (conditions d'occupation et de peuplement des logements, détermination des loyers, SLS)



---

## 4 - Dimension globale de la CUS (suite)

- ✍ Réaffirmation des **missions sociales de l'organisme : contribution à l'effort global** (contribution au PLH, au PCS, au PDALPD, DALO, projets ANRU, ...)
- ✍ A structurer et contractualiser sous la forme **d'engagements, actions et objectifs à atteindre**



---

## ✍ Engagement sur des objectifs d'activité

- ✍ Politiques d'investissement et patrimoniale
- ✍ Cahier des charges de gestion sociale
- ✍ Qualité du service rendu

Volet « remise en ordre des loyers » peut être reporté à la deuxième convention

La mise en cohérence « qualité du service rendu » et politique de loyers est optionnelle



---

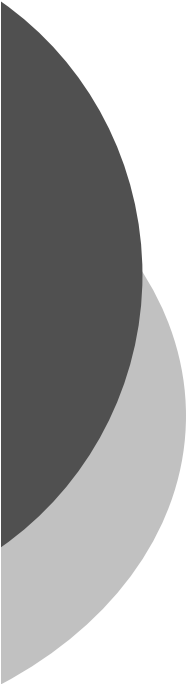
## 5- Mesure de la performance de l'organisme

Mise en œuvre d'indicateurs pour vérifier l'atteinte des objectifs

✍ Contre partie de l'aide financière accordée aux organismes hlm

✍ Rendre compte de sa performance

Définition des indicateurs par décret



## **6- Obligation de conclure avant le 31 décembre 2010 (projet avant le 30/06/2010)**

Sanctions en cas de refus ou dérive grave par rapport aux obligations :

- ✍ Retrait possible de compétences pendant 5 ans maxi
- ✍ Majoration de la cotisation due par l'organisme à la CGLLS (maxi : 5 fois le montant initial pdt 5 ans)
- ✍ Pénalités financières (100 € maxi/logt + exo de TFPB acquis au cours du dernier exercice connu)

### **Si souhait de déroger au décret SLS :**

Démarche engagée par l'organisme avant le 31/12/2008 et **signature de la CUS avant le 31/12/2009**



---

### **3- La CUS : un changement de culture ouvrant des opportunités**



## La CUS : un changement de culture ouvrant des opportunités

---

### ? Au niveau de l'organisme hlm

La CUS permet de :

?Préciser la mission économique et sociale de l'organisme sur les différents champs d'activité

?Définir comment y répondre (objectifs quantifiés et perspectives précisées)

?Indiquer les moyens pour y répondre

 **Clarification du positionnement de l'organisme dans le jeu local**



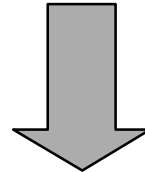
## **La CUS : un changement de culture ouvrant des opportunités**

---

**Cela nécessite de :**

**Adapter la mission aux enjeux locaux**

**Négocier les objectifs et les ressources avec les partenaires**



**Concertation locale pour la fixation des objectifs avec les partenaires**

**Évaluation individuelle contextualisée**



## La CUS : un changement de culture ouvrant des opportunités

---

**? En inter organisme**

**Nécessité de partager un état des lieux, des enjeux et perspectives d'un territoire** en lien avec le développement, la gestion du patrimoine, la gestion sociale ✍ vision collective hlm

Intérêt pour chaque organisme de s'approprier ce diagnostic

Intérêt de le faire partager à la collectivité (fournir des éléments d'observation et d'analyse)



## **La CUS : un changement de culture ouvrant des opportunités**

---

### **> Partager entre acteurs**

- Sur les réalités locales
- Sur les objectifs souhaitables et atteignables

### **> Co construire entre organismes et avec les partenaires pour :**

- Gagner en efficacité : coopérations, synergies, redynamisation interne
- Gagner en lisibilité : vision mieux fondée, positionnement explicité



## La CUS : un changement de culture ouvrant des opportunités

---

**Des avantages** : abattement de 30% de la base d'imposition à la TFPB en ZUS

Principe :

Peuvent bénéficier d'un abattement de TFPB de 30% en ZUS au titre de l'imposition 2008 et 2009, les organismes qui ont conclu ou renouvelé, en 2007, une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc conclue avec le représentant de l'Etat.

A compter de 2011, cet abattement sera acquis par les organismes dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale qu'ils auront obligatoirement signées (avant le 31 décembre 2010)



## La CUS : un changement de culture ouvrant des opportunités

---

### Et pour 2010 ?

Possibilité aux organismes de conserver le bénéfice de l'abattement pour l'année 2010 même si la CUS n'est pas signée courant 2009 ✍ modification de l'art 1388 bis du CGI

Ainsi,

Pour bénéficier de l'abattement de 30% sur l'assiette de la TFPB établie au titre de 2010, les organismes devront :

- soit conclure une CUS, avant le 31.12.2009, l'abattement s'appliquant à compter du 1er janvier 2010
- soit renouveler (ou conclure) la convention relative à l'entretien et à la gestion du parc, avant fin 2009.

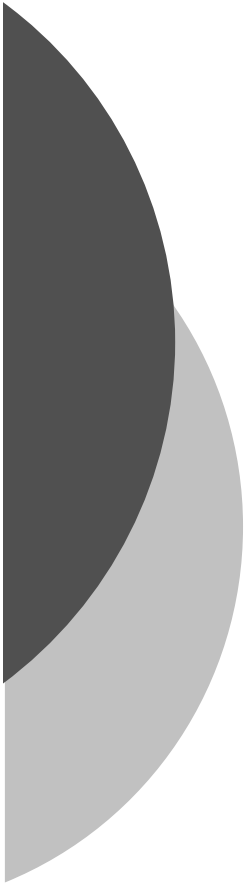


## La CUS : un changement de culture ouvrant des opportunités

---

Réglementation spécifique sur les loyers (✍️ volet optionnel, reporté à la 2eme convention)

- > Déplacement de marges sur loyers plafonds, déplafonnement des loyers des réhabilitations
- > Expérimentation d'un dispositif de modulation des loyers en fonction des revenus des locataires
- > Possibilité de prévoir, **dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement**, un dispositif de **modulation du SLS** selon seuil et modalités définis par décret en C.E.



---

## **4- Démarche**

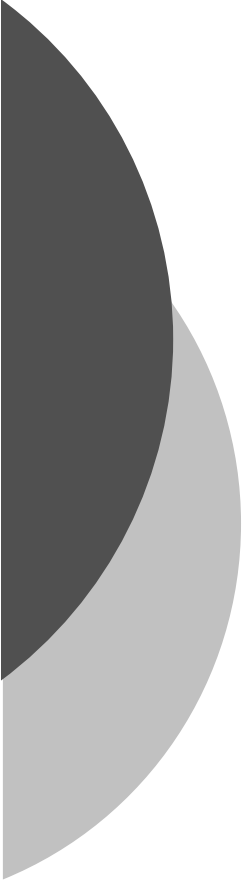


# Préparation et signature de la convention

---

- ✍ Étapes à respecter : concertation, consultation, signature avec les partenaires
  
- ✍ **Les trois délibérations du CA de l'organisme :**
  - sur l'engagement de la procédure,
  - l'adoption du projet de convention soumis aux EPCI dotés d'un PLH et départements,
  - l'autorisation donnée au représentant légal à signer avec l'Etat la convention

sont **espacées d'au moins deux mois.**



---

**5- Place du dialogue local dans  
l'élaboration de la convention :  
les différentes phases de  
concertation et de consultation à  
mener par l'organisme hlm**



# Démarche de concertation et de consultation avec les représentants des locataires

---

- ✍ Concertation très en amont (élaboration du projet de convention) avec les représentants des locataires sur :
  - ✍ Le classement du parc selon le service rendu
  - ✍ Les engagements de qualité de service, dans le cadre du conseil de concertation locative
  
- ✍ Consultation :
  - Au moment de la validation du projet de convention : le projet est communiqué par l'organisme aux représentants des locataires pour avis
  - Cet avis est transmis au Préfet et au CA de l'organisme avant toute délibération autorisant la signature de la convention



## Démarche de concertation avec l'Etat

- ✍ Concertation très en amont (élaboration du projet de convention) sur la réflexion stratégique globale :
  - ✍ les objectifs souhaitables et atteignables :  
élaboration d'un plan d'actions réaliste
- ✍ Au moment de la validation du projet :
  - le projet de convention adopté par le CA de l'organisme est transmis au **Préfet** ;
  - ✍ celui-ci consulte pour avis les collectivités et département concernés par le dispositif
  - ✍ il recueille les avis des collectivités avant toute délibération autorisant le représentant légal de l'organisme à signer la convention
- Signature de la CUS : Etat – organisme hlm

# Démarche de concertation et de consultation avec les collectivités

---

**2 typologies de collectivités (EPCI dotés d'un PLH et département) concernées par la CUS**

**Collectivité locale avec organisme hlm rattaché**

**Collectivité locale avec organisme présent**

**✍ Concertation très en amont sur :**

✍ La démarche de convention

✍ Le pré projet de convention

avec ces deux catégories de collectivités, partenaires de l'organisme hlm dans la mise en œuvre de sa mission économique et sociale

✍ Choix de l'organisme d'associer telle ou telle collectivité à l'élaboration des dispositions de sa convention ✍ en lien avec son activité et sa stratégie de développement (PSP)



# Démarche de concertation et de consultation avec les collectivités

---

## ✍ Consultation :

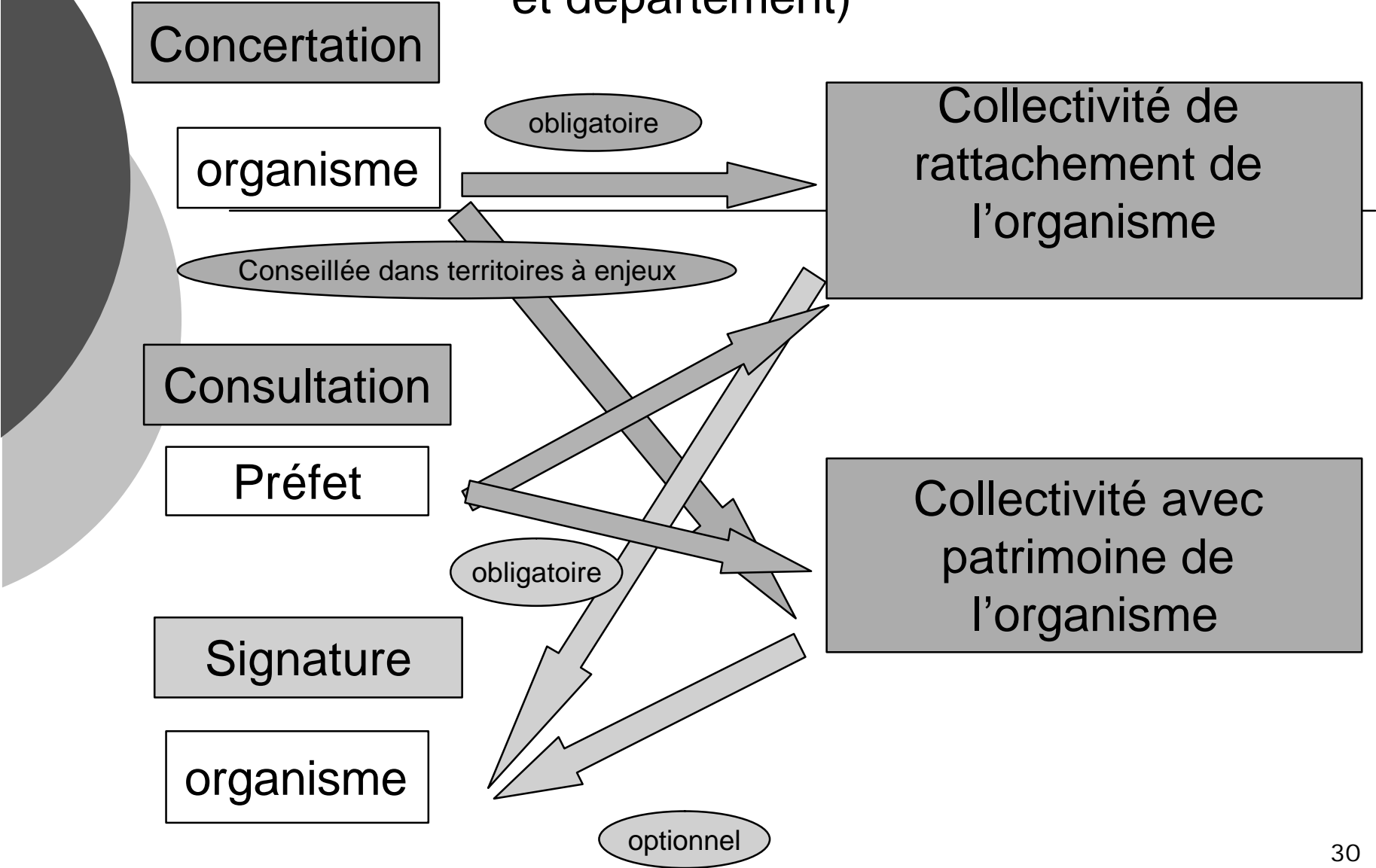
Au moment de la validation du projet : le préfet transmet le projet de convention aux EPCI avec PLH et département concernés (que l'organisme aura associés, en amont, à sa démarche)

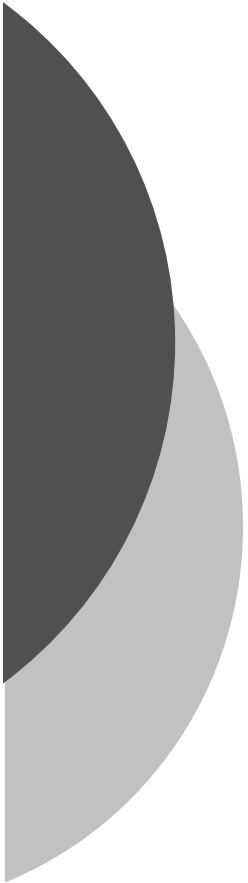
✍ **consultation officielle des collectivités par le Préfet** ; il recueille leur avis

✍ Signature de la CUS : Etat – organisme hlm – collectivité de rattachement

✍ Signature **optionnelle** de la CUS par les collectivités où l'organisme dispose d'un patrimoine et qu'il aura sollicités en amont

# Collectivités concernées par la démarche de CUS (EPCI doté d'un PLH et département)





---

## **6- Le calendrier**



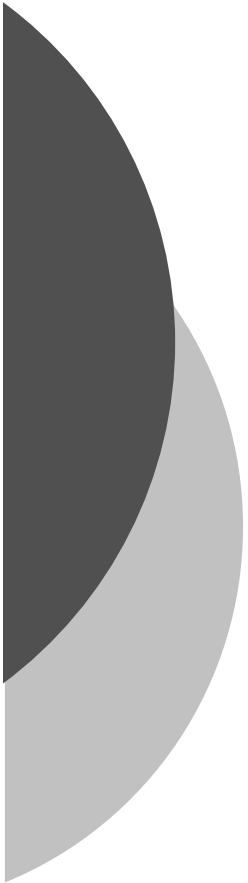
## Articulation calendrier CUS

---

**Signature de la CUS avant le 31/12/2010** et être prêt avant le 30/06/2010 (= projet de CUS adressé au représentant de l'État local) ✍ art 1 de la loi MOLE

**Si souhait de déroger au décret SLS :**

Démarche engagée par l'organisme avant le 31/12/2008 et **signature de la CUS avant le 31/12/2009** (+ projet de CUS adressé au représentant de l'État local avant le 31 octobre 09)



---

## **7- Les contenus possibles de la CUS**



## Structuration de la convention autour des **grandes missions sociales de l'organisme.**

Celles-ci pourraient être :

---

- ✍ « **Investir** pour proposer une offre de logements de qualité, adaptée aux besoins des territoires »
- ✍ « **Accueillir** les publics sociaux et notamment les plus prioritaires, dans un souci de mixité sociale ; inciter et faciliter les parcours résidentiels »
- ✍ « **Offrir un service** de qualité aux locataires, en matière de gestion locative et technique »
- ✍ Conclusion / récapitulatif : les **engagements de l'organisme / les indicateurs de performance**