Publié le 27 février 2024

Préparation des nouvelles Conventions d’utilité sociale

La Dhup a communiqué à la FedEpl le calendrier d’élaboration des nouvelles conventions d’utilité sociale (CUS), que chaque bailleur social doit signer avec certaines collectivités locales et l’Etat. Ces documents contractuels permettent de définir un certain nombres d’objectifs concernant en particulier la production, la gestion patrimoniale, les services aux locataires ou encore la concertation locative, qui seront évalués par des indicateurs sur une période de six ans.

Les différentes réformes qui ont impacté les bailleurs sociaux en 2028 ont conduit le législateur à décaler le calendrier des dernières CUS. En effet, l’article 104 de la loi Elan a permis aux organismes de pouvoir conclure leur convention avec l’Etat jusqu’au 31 décembre 2019 avec une prise d’effet au 1er juillet 2019, pour une durée de six ans.

Selon l’analyse de la Dhup communiquée aux DREAL, à droit constant du code de la construction et de l’habitation, le calendrier qui s’applique au renouvellement des CUS 2019-2024 est le suivant :

- **Avant le 1er juillet 2025 : dépôt d’un projet de CUS au préfet de département.** Ce qui implique d’engager la définition des états des lieux de l’occupation sociale des ensembles immobiliers et du service rendu aux locataires dès cette année.
- **Avant le 31 décembre 2025 : signature de la CUS**. Il convient également de souligner qu’à cette même échéance, les bailleurs auront à réaliser l’évaluation finale à 6 ans des CUS 2019-2024. Les bailleurs ont donc tout intérêt à anticiper cette évaluation de façon simultanée aux états des lieux s’agissant des mêmes indicateurs ;
- **1er juillet 2025 : entrée en vigueur de la nouvelle CUS, avec effet rétroactif de 6 mois ;**
- 1er janvier 2025 au 31 décembre 2030 : calendrier des engagements chiffrés de la CUS, qui sont pris en années civiles.

Pour les CUS signées en 2020 et 2021, ce calendrier est donc décalé respectivement sur 2026 et 2027.

Il est à souligner qu'un **plan stratégique de patrimoine (PSP) actualisé depuis moins de 3 ans** ainsi que les **deux cadres stratégiques** pour les organismes appartenant à un groupe constituent des prérequis pour les prochaine CUS.

Prioriété accordée à la rénovation énergétique

Par ailleurs, la Dhup alerte sur le fait qu'une attention particulière devra être portée aux **objectifs en matière de rénovation énergétique**, à la mise à disposition par les groupes d'OLS des cadres stratégiques à ses membres mais aussi, pour **les objectifs en matière d'accession sociale à la propriété**, à la prise en compte des opérations en BRS prévus par l'organisme dans le cadre de sa prochaine CUS.

Il convient également de rappeler **l'obligation, depuis fin 2022, de signature des CUS par les EPCI reconnus autorités organisatrices de l'habitat (AOH)**, qui s'appliquera donc à la prochaine génération de CUS. Néanmoins, comme précisé à l'article D.445-1-1 du CCH, les AOH ont la possibilité de renoncer à être signataire.

La FedEpl vous alerte néanmoins que le fait que selon l'article L.445-1 du CCH, les organismes doivent transmettre à l'Etat leur projet de CUS au moins six mois avant la date d'échéance de la précédente, sous peine de ne pas pouvoir bénéficier de la possibilité d'augmenter les loyers au delà de l'IRL en cas réhabilitation d'une partie du patrimoine ou de plan Cglls, voire de se faire retirer plusieurs compétences par le ministère chargé du logement. Ainsi, **les dernières CUS étant en principe valables jusqu'au 30 juin 2025, nous vous conseillons de prévoir de les déposer avant la fin de l'année 2024.**

Contenu de la CUS

Pour rappel, la convention d'utilité sociale comporte :

- l'état de l'occupation sociale des immeubles décliné selon qu'ils soient situés ou non dans un QPV ;
- l'état du service rendu aux locataires après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative ;
- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente des logements et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente.
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;
- les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec les associations et organismes agréés en vue d'accompagner les personnes relevant du DALO ;
- le cas échéant, l'énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement ;
- le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accession de l'organisme ;
- les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale, établis après concertation avec les locataires.
- les modalités de la concertation locative avec les locataires ;

- les engagements pris par l’organisme en faveur d’une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.