

Annexe

**CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (C.U.S.)
DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL**

- Position du Département de Seine-et-Marne -

Il s'agit de dégager les enjeux principaux sur lesquels le Département souhaite qu'une attention particulière soit portée par les organismes à l'occasion de l'élaboration de leur C.U.S..

LA POLITIQUE PATRIMONIALE ET D'INVESTISSEMENT DES ORGANISMES

Le Département est attaché à ce que les objectifs de développement durable, de maîtrise des dépenses énergétiques soient inscrits dans les projets qui se développeront sur les territoires des organismes d'H.L.M.. Une attention particulière sera portée à la question de la performance énergétique des bâtiments. La rénovation thermique des logements devra se traduire par un meilleur cadre de vie pour les locataires et contribuer à la lutte contre la précarité énergétique.

Concernant le développement de l'offre de logements, l'organisme est tenu de définir des objectifs chiffrés de production pour la période 2010-2016, en tenant compte du fait que le parc global de logements sociaux sur le territoire départemental devra, selon les objectifs régionaux progresser de plus de 3 % chaque année pour répondre aux besoins du territoire. Si l'État insiste sur le fait que la construction en zones tendues devra être une priorité, il semble important de prendre en considération le taux important de logements sociaux dont disposent déjà certaines communes du département, mais aussi la nécessité de construire en zones moins tendues afin de maintenir des équilibres de peuplement.

S'agissant des constructions neuves, il faut également veiller au bon équilibre entre le développement de petits logements et de logements familiaux (T4 et plus). Les besoins spécifiques de certaines populations (étudiants, personnes âgées...), sont également à prendre en considération, quand on connaît l'acuité des problèmes qu'elles rencontrent aujourd'hui en terme de précarité.

**LE PLAN DE MISE EN VENTE DES LOGEMENTS A USAGE LOCATIF A LEURS
LOCATAIRES**

Une politique de vente devra être établie par les organismes. Cet objectif est source de beaucoup de méfiance de la part des organismes.

Cette vente de patrimoine devrait permettre aux organismes de consolider leurs fonds propres et donc de s'impliquer davantage sur des opérations nouvelles. Elle ne doit cependant pas pallier le désengagement financier de l'État, ni contribuer à la création de copropriétés dégradées du fait des faibles ou modestes ressources des acheteurs.

Il faudra veiller à ce qu'il y ait bien reconstitution intégrale de l'offre de logements sociaux (au moins un logement construit pour un vendu). Les logements mis à la vente pourraient être des logements dans lesquels les locataires sont installés depuis longtemps et dont ils ne souhaitent pas partir, par exemple des ménages qui sont "ancrés" dans leur quartier, leur ville et qui ne s'imaginent pas vivre ailleurs. Les bailleurs ne devront pas mettre à la vente seulement les logements les plus attractifs, notamment les logements individuels.

LES ENGAGEMENTS EN TERMES DE QUALITE DE SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Il convient que les organismes fournissent un service de qualité aux occupants de leurs parcs en s'appuyant sur une bonne connaissance de leur patrimoine et en gardant une grande réactivité aux demandes des locataires. Il faut pour cela que l'organisme ait du personnel de proximité, en nombre suffisant et connu des locataires, et que les locataires soient régulièrement concertés.

Les organismes rencontrent toutefois des contraintes liées au non respect de certains fournisseurs avec qui ils ont passés des contrats de maintenance, notamment dans le cas où l'organisme s'oriente sur la résiliation des contrats. La réglementation relative à la passation des marchés contraint les organismes à des délais très longs, susceptibles d'occasionner des retards dans le respect des objectifs annuels. Le suivi des réclamations, indicateur de référence pour l'État est donc à nuancer.

Le suivi des réclamations reste cependant un indicateur primordial afin de s'assurer de la qualité du service rendu aux locataires.

LE CAHIER DES CHARGES DE GESTION SOCIALE DE L'ORGANISME

Ce cahier des charges de gestion sociale permet de définir la politique sociale de l'organisme, comprenant notamment le plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement ou d'insertion. Le cahier des charges devra indiquer les moyens d'accompagnement prévus par l'organisme pour la mise en œuvre des engagements pris dans la C.U.S. en terme d'objectifs quantifiés. L'objectif est de s'assurer de la diversité de ménages dans l'occupation et de s'engager sur l'accueil de ménages défavorisés.

Cependant, face à l'arrivée massive des dossiers "droit au logement opposable" (D.A.L.O.), il s'agit de veiller à ce que les populations accueillies ne fragilisent pas davantage le parc social.

LA POLITIQUE DES LOYERS

La C.U.S. offre la possibilité aux organismes d'H.L.M. de modifier les loyers plafonds existants, ainsi que la surface de référence pour les ensembles immobiliers ayant fait l'objet d'une convention A.P.L. antérieure au 1^{er} janvier 2005.

Cette politique permet de :

- moduler la politique tarifaire des résidences en adéquation avec leur classement en matière de service rendu,
- moduler la politique tarifaire des logements au sein d'une même résidence en fonction de leur attractivité (étage, ensoleillement...),
- simplifier le classement des résidences en matière de financement (4 grands types de financement, P.L.A.I., P.L.U.S., P.L.I. et P.L.S.) et de loyers pratiqués,
- homogénéiser les surfaces de référence de loyers (surface habitable, surface utile et surface utile pondérée) en retenant la surface utile comme surface de référence pour l'ensemble du patrimoine H.L.M.,
- dégager des marges de manœuvre en matière d'augmentation de loyers dans le cadre des réhabilitations,
- adapter une politique tarifaire susceptible d'améliorer la mixité sociale sur certains ensembles immobiliers.

Cependant, devant le calendrier très contraint imposé par l'État et la complexité de cette "remise en ordre des loyers", la plupart des organismes d'H.L.M. n'ont pas souhaité engager cette politique de redéfinition des loyers. A partir de 2016 toutefois, cela deviendra obligatoire. Les organismes d'H.L.M. concernés devront donc s'assurer que, pour chacun de leurs ensembles immobiliers, il existe bien une adéquation entre le niveau de service rendu et le taux maximum de loyers, dans les différentes catégories de financement.

Bien que des modulations soient prévues par la loi pour certaines zones, notamment en matière de supplément de loyers, cette obligation faite aux organismes d'H.L.M. risque de rendre encore plus difficile l'accès au logement social des populations les plus démunies. Elle apparaît ainsi être en contradiction avec les attentes en matière de mixité sociale.