



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## logement social

Question écrite n° 114675

### Texte de la question

M. Dominique Perben attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur les difficultés rencontrées par les acteurs du logement social de la région Rhône-Alpes. Les aires urbaines connaissent aujourd'hui de profonds changements et les politiques publiques visent à déployer des logements sociaux à moindre coût, respectueux des nouvelles contraintes énergétiques. Ces constructions ou réhabilitations s'inscrivent dans une refonte importante du parc de logements sociaux avec un urbanisme plus humain et transformable à moyen terme. Les premiers acteurs de ces changements, les organismes d'HLM, doivent faire face à de nouveaux défis, avec une nécessité de construire rapidement des logements peu onéreux pour répondre à la précarité dans ce domaine. Ils doivent par ailleurs se poser la question de la réhabilitation ou de la construction, dans des délais de réflexion souvent courts. Aussi, il aimerait savoir quelles sont les grandes orientations du Gouvernement sur ce sujet, et comment il prendra en compte, à l'avenir, l'avis essentiel des organismes d'HLM.

### Texte de la réponse

Les conventions d'utilité sociale (CUS), rendues obligatoires, par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, pour tous les organismes d'habitations à loyer modéré (organismes HLM) et les sociétés d'économie mixte (SEM), constituent le nouveau régime de conventionnement patrimonial entre les organismes de logement social et l'État. Elles se situent dans le prolongement historique du conventionnement pour l'aide personnalisée au logement, des démarches de « gestion urbaine de proximité », puis de qualité de service en zones urbaines sensibles et prennent la suite du conventionnement global de patrimoine de 2004. Elles confirment la mission d'opérateur du service d'intérêt économique général du logement social confiée aux organismes HLM et aux SEM. Plus de 90 % des CUS des organismes HLM et des SEM ont été signées dans les délais imposés par la loi, soit avant le 1er juillet 2011. Elles sont signées pour une durée de six ans par l'organisme, le préfet de région et, le cas échéant, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général de rattachement dans le cas d'un office public rattaché à ces collectivités. La CUS est élaborée sur la base du plan stratégique de patrimoine (PSP), rendu obligatoire par la loi n° 2009-323. Elle définit la politique patrimoniale d'investissement de l'organisme et formalise des engagements portant notamment sur la production d'offre nouvelle, la maintenance et la réhabilitation du parc, la rénovation énergétique, la vente aux locataires. L'association des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat (PLH) et des départements à l'élaboration de la CUS était obligatoire ; les organismes HLM et les SEM ont profité de l'élaboration de leur CUS pour associer très largement d'autres collectivités locales et débattre avec elles de leur stratégie patrimoniale et sociale. La CUS permet en effet une déclinaison patrimoniale et sociale des objectifs de la politique nationale du logement, notamment en matière de droit au logement opposable et d'attribution ainsi qu'en matière d'adaptation de l'offre de logements sociaux ou de places d'hébergement aux besoins locaux. Elle constitue également une traduction opérationnelle, à un échelon pertinent, des stratégies poursuivies dans les plans départementaux d'action pour le logement des publics défavorisés (PDALPD), les plans départementaux de l'habitat et les programmes locaux

de l'habitat, les conventions de délégation de compétence des aides à la pierre et les engagements pris dans les accords collectifs en matière d'attribution des logements sociaux. Elle définit également la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires et reprend les engagements des acteurs locaux dans les différentes conventions négociées au titre de la politique de la ville (projets de rénovation urbaine, volet « gestion urbaine de proximité » des contrats urbains de cohésion sociale, conventions « qualité de service » en zone urbaine sensible). La CUS n'est pas qu'un document d'application de la politique publique du logement. Elle doit permettre de repenser de manière innovante le projet d'entreprise de l'organisme pour passer d'une logique de guichet et de flux, programme par programme, à une logique globale de gestion patrimoniale et sociale, en tenant compte des capacités réelles de l'organisme. La CUS formalise la « rencontre » entre une stratégie de politique publique et une logique d'entreprise. Elle constitue le « cahier des charges » du service d'intérêt économique général du logement social. Elle instaure un nouveau mode de relation entre l'État et les organismes, celui d'un pilotage stratégique partagé de l'activité, donnant lieu à des évaluations périodiques de l'atteinte des engagements et des objectifs fixés pour la durée de la convention. Elle va permettre d'organiser des relations institutionnelles durables entre les organismes et les signataires obligatoires et plus généralement avec tous les acteurs de la politique du logement. L'évaluation bisannuelle de sa mise en oeuvre devrait permettre d'en adapter le contenu pour répondre aux enjeux de la production, de la réhabilitation et de l'accès au logement social.

## Données clés

**Auteur :** [M. Dominique Perben](#)

**Circonscription :** Rhône (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 114675

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Écologie, développement durable, transports et logement

**Ministère attributaire :** Écologie, développement durable, transports et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 19 juillet 2011, page 7783

**Réponse publiée le :** 13 septembre 2011, page 9854