

**VERSION DU 9 OCTOBRE 2009
CORRIGEE LE 12 OCTOBRE 2009**

Ce document de travail présente un projet de « version consolidée » du chapitre V du titre IV du livre IV de la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation renommée « Dispositions applicables aux CONVENTIONS D'UTILITÉ SOCIALE entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré ».

Les textes NON SURLIGNÉS correspondent aux articles réglementaires actuels qui sont maintenus, les textes BARRÉS aux parties d'articles réglementaires actuels qui sont supprimés et les textes SURLIGNÉS aux nouveaux articles qu'il est proposé d'ajouter ou aux parties d'articles actuels qu'il est proposé de modifier

« CHAPITRE V »

**« DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONVENTIONS D'UTILITÉ SOCIALE
ENTRE L'ÉTAT ET LES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ »**

Art. R. 445-1.-** Le préfet de la région dans laquelle est situé le siège social de l'organisme signe la convention d'utilité sociale, sur proposition du préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'organisme, après avis, le cas échéant, du ou des préfets des autres départements concernés.

Lorsque l'organisme dispose d'un patrimoine locatif hors de la région de son siège social, le préfet de région précité recueille l'avis du ou des préfets des régions concernées.

SECTION I – Objectifs et organisation de la convention d'utilité sociale

Art. R.* 445-2.- La convention d'utilité sociale est établie sur la base du plan stratégique de patrimoine.

Elle comporte le classement de tous les immeubles ou ensembles immobiliers en catégories conformément aux articles R. 445-2-8, R. 445-3 et R. 445-4.

Elle définit :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment le plan de mise en vente de logements,
- la politique sociale de l'organisme, développée dans le cahier des charges de gestion sociale, comprenant notamment le plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion,
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

Elle prévoit le dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité.

VERSION DU 9 OCTOBRE 2009
CORRIGEE LE 12 OCTOBRE 2009

Pour chaque aspect de la politique de l'organisme, elle comporte :

- un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service,
- les orientations stratégiques,
- le programme d'action.

Les dispositions des articles R*.445-2-1 à R*.445-13, à l'exception de l'article R*.445-3, ne sont pas applicables aux logements-foyers.

Art. R.* 445-2-1.- Pour certains aspects de la politique de l'organisme, le contenu de la convention, mentionné à l'article R.* 445-2, est explicité par segment de patrimoine dont la taille n'excède pas mille logements, sauf si l'existence d'un ensemble immobilier cohérent et homogène pour la mise en œuvre des programmes d'actions justifie une taille supérieure.

Ainsi, chaque immeuble ou ensemble immobilier relève d'une catégorie de classement telle que mentionnée à l'article R.* 445-3 et appartient à un segment de patrimoine.

**SECTION II – Modalités d'élaboration, d'approbation et d'évaluation de la convention
d'utilité sociale**

Art. R.* 445-2-2.- Le conseil d'administration ou, le cas échéant, le conseil de surveillance de l'organisme d'habitations à loyer modéré approuve, par délibération, le plan stratégique de patrimoine, éventuellement actualisé, mentionné à l'article L. 411-9.

Les plans stratégiques de patrimoines approuvés avant le 1^{er} janvier 2008 font l'objet d'une actualisation pour que leur date d'effet et leur durée soient cohérentes avec celles de la convention.

La délibération approuvant ou actualisant le plan stratégique de patrimoine est transmise au préfet signataire de la convention, au préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'organisme et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général de rattachement de l'organisme.

Art. R.* 445-2-3.- Le conseil d'administration ou, le cas échéant, le conseil de surveillance de l'organisme d'habitations à loyer modéré engage, par une délibération, la procédure d'élaboration de la convention.

Art. R.* 445-2-4.- La délibération mentionnée à l'article R 445-2-3 est transmise au préfet signataire de la convention, au préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'organisme, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général de rattachement de l'organisme le cas échéant, ainsi qu'aux établissements publics de coopération intercommunale et aux départements associés à l'élaboration de la convention.

Art. R.* 445-2-5.- Le préfet signataire peut adresser à l'organisme une note précisant les enjeux et les objectifs de l'Etat.

VERSION DU 9 OCTOBRE 2009
CORRIGEE LE 12 OCTOBRE 2009

Art. R.* 445-2-6.- La délibération prévue à l'article R 445-2-3 précise les modalités de l'association des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et des départements.

L'association des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et des départements, prévue au deuxième alinéa de l'article L. 445-1, comprend au minimum :

1. la transmission à chaque personne publique associée, pour ce qui concerne les immeubles situés sur son territoire, des états des lieux, des orientations stratégiques, des programmes d'actions et, le cas échéant, de la note précisant les enjeux et les objectifs de l'Etat.
2. au moins un mois après la transmission des éléments mentionnés ci-dessus, une réunion de présentation et d'échanges avec les personnes publiques associées.

Le préfet signataire peut demander toute information relative à l'élaboration du projet de convention et à la réalité de la démarche d'association.

Pour la première convention, l'association prend fin à l'adoption du projet de convention et en tout état de cause le 30 avril 2010.

Art. R.* 445-2-7.- Le conseil d'administration ou, le cas échéant, le conseil de surveillance de l'organisme d'habitations à loyer modéré adopte le projet de convention et autorise sa signature.

Art. R.* 445-2-8.- Le classement des immeubles ou ensembles immobiliers fait l'objet d'une concertation avec les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine du bailleur et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu plus de 10% des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires.

Art. R.* 445-2-9.- Le respect des engagements par l'organisme est évalué deux ans, quatre ans après l'adoption de la convention et à l'issue de la convention.

L'organisme transmet au préfet signataire de la convention tous les éléments nécessaires à cette évaluation.

Si le préfet signataire de la convention constate que l'organisme n'a pas respecté, de son fait, les engagements définis par la convention, il engage la procédure contradictoire aux termes de laquelle il peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer, à l'encontre de l'organisme, une pénalité, conformément à l'article L. 445-1.

SECTION III : Contenu et indicateurs de la Convention d'Utilité Sociale

Art. R.* 445-3.- Le classement des immeubles ou ensembles immobiliers locatifs mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 445-1 porte sur l'ensemble des logements locatifs à l'égard desquels l'organisme d'habitations à loyer modéré dispose d'un droit réel. Les immeubles ou

VERSION DU 9 OCTOBRE 2009
CORRIGEE LE 12 OCTOBRE 2009

ensembles immobiliers locatifs sont classés en catégories distinctes en fonction du service rendu aux locataires. Les logements foyers constituent une catégorie autonome.

Si l'organisme déroge au 6^{ème} alinéa de l'article L. 445-2, le classement peut simplement résulter de la classification du patrimoine en fonction du financement principal d'origine et du conventionnement éventuel.

Chaque immeuble ou ensemble immobilier locatif est identifié au moins par son adresse, le nombre de logements qu'il comporte, la nature du financement principal dont il a bénéficié et la mention, s'il y a lieu, de sa situation en zone urbaine sensible.

Art. R.* 445-4.- L'appréciation du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble.

Art. R. 445-5.- Pour chaque aspect de la politique des organismes mentionné à l'article L. 445-1, la convention fixe les objectifs pour chacun des engagements conformément au tableau ci-dessous.

Le respect des engagements et l'atteinte des objectifs sont évalués à l'aide des indicateurs dudit tableau au niveau de patrimoine indiqué, par département ou par segment.

Les valeurs des indicateurs sont fixées sur la durée de la convention.

**VERSION DU 9 OCTOBRE 2009
CORRIGEE LE 12 OCTOBRE 2009**

ASPECTS DE LA POLITIQUE	ENGAGEMENTS	OBJECTIFS ET INDICATEURS
DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE INDICATEURS PAR DÉPARTEMENT	Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires en développant le volume de production nouvelle et de reconstitution de logements locatifs sociaux	A.I - Nombre de logements locatifs donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'État ou auprès des délégataires, par an et en cumulé sur les 6 ans, répartis selon le mode de financement initial : prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social A.II - Nombre de logements mis en service par an et en cumulé sur les 6 ans, répartis selon le mode de financement initial
DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE D'INSERTION, D'HEBERGEMENT ET D'ACCUEIL TEMPORAIRE INDICATEURS PAR DÉPARTEMENT	Adapter l'offre de places d'hébergement aux besoins des territoires. Développer le volume de places nouvelles produites par l'organisme	B.I- Nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'État ou auprès des délégataires par an et en cumulé sur les 6 ans B.II- Nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés livrées par an et en cumulé sur les 6 ans
DYNAMIQUE PATRIMONIALE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE INDICATEURS PAR SEGMENT	Entretenir et améliorer le patrimoine existant	C.I – Montant en Euros (Hors Taxe) par logement et par an en investissement (travaux de réhabilitation du parc et de remplacement des composants) C.II - Montant en Euros (Hors Taxe) par logement et par an en exploitation (dépenses de maintenance qui couvrent l'entretien courant et le gros entretien) C.III – Taux de réalisation des diagnostics de performance énergétique établis à l'échelle du bâtiment dans les 18 premiers mois de la convention C.IV - Pourcentage des logements rénovés au sens du 1 ^{er} alinéa du II de l'article 5 de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, en zone urbaine sensible et hors zone urbaine sensible
MISE EN VENTE DE LOGEMENTS AUX OCCUPANTS INDICATEUR PAR SEGMENT	Favoriser l'accession à la propriété des locataires du parc social en augmentant le volume de logements mis effectivement en commercialisation	D.I - Nombre de logements mis effectivement en commercialisation par an et en cumulé sur les 6 ans

**VERSION DU 9 OCTOBRE 2009
CORRIGEE LE 12 OCTOBRE 2009**

ASPECTS DE LA POLITIQUE	ENGAGEMENTS	OBJECTIFS ET INDICATEURS
MUTATIONS INDICATEURS PAR DÉPARTEMENT	Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes ou externes.	E.I - Nombre de mutations internes rapporté au nombre total des attributions (en pourcentage)
DROIT AU LOGEMENT INDICATEURS PAR SEGMENT	Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil de ménages défavorisés	<p>F.I - Pourcentage des logements occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds prévus au premier alinéa de l'article R.331-12, en zone tendue, par catégorie de classement, en zone urbaine sensible et hors zone urbaine sensible</p> <p>F.II - Pourcentage d'attributions de logements aux ménages prioritaires du code de la construction et de l'habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et les accords collectifs</p> <p>F.III - Pourcentage d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part en ZUS</p> <p>F.IV – Nombre de logements locatifs attribués aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté</p> <p>F.V – Pourcentage d'attributions de logements au titre du contingent préfectoral, lorsqu'il est géré en flux</p> <p>F.VI – Taux de la vacance (hors vacance technique) supérieure à 3 mois (en pourcentage)</p>
PRÉVENTION DES EXPULSIONS INDICATEURS PAR DÉPARTEMENT	Détecter les situations d'impayés et prévenir les expulsions	<p>G.I - Nombre de ménages en impayés de plus de 3 mois rapporté au nombre total des ménages en impayés ou retards de paiement, en pourcentage</p> <p>G.II - Nombre de ménages bénéficiant de mesures d'accompagnement financées par l'organisme rapporté au nombre de ménages en impayés de plus de 3 mois, en pourcentage</p> <p>G.III - Nombre de plans d'apurement amiable rapporté au nombre de ménages déclarés en impayés de plus de 3 mois en pourcentage</p>

**VERSION DU 9 OCTOBRE 2009
CORRIGEE LE 12 OCTOBRE 2009**

ASPECTS DE LA POLITIQUE	ENGAGEMENTS	OBJECTIFS ET INDICATEURS
<p>QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES</p> <p>INDICATEURS PAR SEGMENT</p>	<p>Assurer la qualité du service rendu aux locataires avec les signataires de la CUS (en particulier lorsque les situations ne relèvent pas du seul organisme mais également de ses partenaires : gestion urbaine de proximité)</p>	<p>H.I – Processus opérationnel de traitement des réclamations : mode de dépôt, lieu de dépôt, accusé de réception, traçabilité, suivi du chaînage des interventions (OUI / NON)</p> <p>H.II - Pourcentage des réclamations prises en compte (enregistrement, accusé de réception et réponse au locataire, envoi de l'ordre de service d'intervention) dans un délai de 30 jours</p> <p>H.III - Bon fonctionnement des ascenseurs et des chaudières collectives : nombre d'arrêts de plus de n heures par appareil et par an et typologie des causes d'arrêt (défaillances techniques, usage anormal, malveillance)</p> <p>H.IV - Bon fonctionnement des ascenseurs et des chaudières collectives : généralisation de l'engagement contractuel avec chaque prestataire d'un nombre de pannes annuel inférieur à 8 par appareil (hors cas d'usage anormal ou de malveillance)</p> <p>H.V – Nombre total de logements de l'organisme rapporté à l'effectif de personnel de gardiennage ou de surveillance, selon la définition de l'article R. 127-2</p> <p>H.VI - Propreté des parties communes : valeur de l'indice de satisfaction des locataires, en ZUS et hors ZUS</p>
<p>PERFORMANCE DE LA GESTION</p> <p>INDICATEUR PAR DÉPARTEMENT</p>	<p>Améliorer la performance de la gestion des logements</p>	<p>II - Coût de fonctionnement, à savoir dépenses d'exploitation et de personnel, par logement géré</p>

VERSION DU 9 OCTOBRE 2009
CORRIGEE LE 12 OCTOBRE 2009

Art. R.* 445-5-1.- Indépendamment des engagements et des objectifs obligatoires de l'article R.* 445-5, dans une partie différente de la convention, le préfet signataire de la convention et, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général de rattachement de l'organisme peuvent conjointement avec l'organisme, pour certains aspects de sa politique, fixer des objectifs qui feront l'objet d'une évaluation qualitative au cours des 4^{ème}, 8^{ème} et 12^{ème} semestres de la convention.

Cette évaluation qualitative ne peut en aucun cas donner lieu à l'application d'une sanction.

Art. R.* 445-5-2. - (ancien article R 445-5) Les engagements sur la qualité de service mentionnés au sixième alinéa de l'article L. 445-1 ~~font l'objet d'une concertation avec les représentants des locataires. Ils~~ portent sur les objectifs précis à atteindre et ~~pour les immeubles et ensembles immobiliers situés dans les zones urbaines sensibles,~~ détaillent les actions à mener par l'organisme d'habitations à loyer modéré en vue d'améliorer l'entretien et la gestion.

SECTION IV – Cahier des charge de gestion sociale et remise en ordre des loyers

Art. R.* 445-6.- Le cahier des charges de gestion sociale récapitule les engagements quantifiés d'attribution de logements à des personnes connaissant des difficultés économiques et sociales pris par l'organisme d'habitations à loyer modéré et, en particulier, ceux pris en application des articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2, ainsi que les moyens d'accompagnement prévus par l'organisme pour la mise en œuvre de ces engagements. En l'absence de tels engagements, le cahier des charges de gestion sociale peut fixer des engagements de même nature, pour la durée de la convention.

(Ancien Art. R.* 445-15.-) Le cahier des charges de gestion sociale dresse la liste des conventions ou arrêtés relatifs aux droits à réservation du préfet prévus à l'article R. 441-5.

Art. R.* 445-7.- ~~Le cahier des charges de gestion sociale prévoit, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier classé dans la meilleure catégorie de service rendu et destiné à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12, un pourcentage minimal de logements devant être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% de ces mêmes plafonds, qui ne peut être inférieur à 30%.~~

~~La vérification de l'engagement d'occupation sociale est effectuée tous les trois ans au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L. 442-5. Les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent à cet effet au préfet du département de situation des immeubles, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier classé dans la meilleure catégorie de service rendu, les pourcentages des ménages, parmi l'ensemble des locataires et parmi les locataires ayant emménagé depuis moins de trois ans, dont les ressources déclarées à l'enquête n'excèdent pas, d'une part, les plafonds prévus au premier alinéa l'article R. 331-12, d'autre part 60% de ces mêmes plafonds.~~

VERSION DU 9 OCTOBRE 2009
CORRIGEE LE 12 OCTOBRE 2009

Si, lors de l'évaluation prévue à l'article R. 445-2-9, le préfet signataire de la convention constate que les objectifs d'occupation sociale prévus au F.I des indicateurs « Droit au logement » n'est pas rempli ne sont pas respectés dans un segment de patrimoine, il notifie à l'organisme que deux tiers des logements attribués dans ces immeubles postérieurement à cette notification devront l'être à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds de ressources prévus au premier alinéa l'article R. 331-12 jusqu'à ce que l'organisme établisse que les objectifs sont à nouveau respectés.

L'indicateur D.I est accompagné d'une prévision du nombre de logements vendus par segment de patrimoine, par an et en cumulé sur les 6 ans. Si, lors de l'évaluation prévue à l'article R. 445-2-9, le préfet signataire de la convention constate que le nombre de logements vendus est significativement inférieur à la prévision, il demande à l'organisme de réviser son plan de mise en vente. Les logements mis en commercialisation par l'organisme, pour lesquels il apparaîtrait que le plan de mise en vente n'a pas été mis en œuvre, ne sont pas pris dans le décompte des logements de l'indicateur D.I.

Art. R.* 445-8.- I - Lorsque les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou un ensemble immobilier, lors de l'établissement du cahier des charges, n'excèdent pas ceux prévus au premier alinéa de l'article R.331-12, le cahier des charges peut, afin de favoriser la mixité sociale, fixer un plafond de ressources supérieur dans la limite de 30%.

II.- Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré constate que les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant des aides personnelles au logement mentionnées au 5° de l'article L. 301-2, il peut être dérogé, pour la durée restant à courir de la convention, aux plafonds de ressources mentionnés à l'article L. 445-3 dans la limite de ceux applicables aux logements financés dans les conditions de l'article R. 391-8. Cette dérogation est subordonnée à l'accord, réputé donné passé un délai de trois mois après la demande, du représentant de l'Etat dans le département de situation des logements et, le cas échéant, du représentant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département ayant conclu, en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, une convention dans le périmètre de laquelle se trouve l'immeuble.

III.- En tout état de cause, les plafonds de ressources fixés dans le cahier des charges de gestion sociale ne peuvent excéder les plafonds applicables aux logements financés dans les conditions de l'article R. 391-8.

« **Art. R.* 445-9.- I.** Le prix au mètre carré fixé en euros dans le cahier des charges pour déterminer le montant maximal des loyers d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier est au plus égal à un montant fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Un plafond spécifique est fixé par le même arrêté pour les immeubles ou ensembles immobiliers comprenant des logements destinés à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12.

Lorsqu'il est exprimé en euros par mètre carré de surface utile, le prix maximal fixé dans le cahier des charges peut être modulé en fonction de la taille moyenne des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

II.- Pour l'application des dispositions de la première phrase du quatrième alinéa de l'article L.445-4, les dispositions du 4° de l'article R. 353-16 s'appliquent au conventionnement d'utilité sociale.

VERSION DU 9 OCTOBRE 2009
CORRIGEE LE 12 OCTOBRE 2009

Art. R.* 445-10.- Lorsque la réglementation en vigueur à la date d'établissement du cahier des charges de gestion sociale ne prévoit pas de plafond de loyer pour un immeuble ou un ensemble immobilier, le calcul prévu à l'article L.445-4 du montant maximal de la masse des loyers de l'organisme d'habitations à loyer modéré s'effectue en prenant en compte la somme des loyers pratiqués dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier, dans la limite d'un montant mensuel fixé par arrêté du ministre chargé du logement, et exprimé en euros par mètre carré de surface utile, ou de surface corrigée lorsque le loyer pratiqué est exprimé en euros par mètre carré de surface corrigée.

Art. R.* 445-11.- Le prix en euros par mètre carré fixé dans le cahier des charges pour déterminer le montant maximal des loyers d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier et le montant du loyer maximal applicable à chaque logement prévus à l'article L.445-4 sont actualisés au 1^{er} juillet de chaque année révisés chaque année au 1er janvier conformément au mode de calcul défini en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au d de l'article 17 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

SECTION V – Supplément de loyer de solidarité et Convention d'Utilité Sociale

Art. R.* 445-12.- Le supplément de loyer de solidarité n'est pas applicable, dans le respect des orientations du programme local de l'habitat prises en application de l'article L. 441-3-1, aux immeubles ou ensembles immobiliers faisant l'objet des dérogations aux plafonds de ressources mentionnées aux I et II de l'article R. 445-8.

Art. R.* 445-13.- L'organisme d'habitations à loyer modéré porte sur la quittance de chaque locataire le montant du loyer maximal applicable à son logement.

~~**Art. R.* 445-14.-** L'organisme d'habitations à loyer modéré fournit à tout moment à la demande du préfet du département de situation des logements toutes les informations et tous les documents nécessaires au contrôle du respect des engagements de la convention globale de patrimoine.~~

~~**Art. R.* 445-14.-** Le dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité prévu à l'article L. 445-1 est applicable dans les conditions fixées à l'article R. 441-21-1.~~

~~**Art. R.* 445-15.-** Le cahier des charges de gestion sociale dresse la liste des conventions ou arrêtés relatifs aux droits à réservation du préfet prévus à l'article R. 441-5.~~

~~**Art. R.* 445-15.-** La dérogation au supplément de loyer de solidarité prévue aux articles L. 441-12 et L. 445-5 est applicable dans les conditions fixées à l'article R. 441-21-2.~~

VERSION DU 9 OCTOBRE 2009
CORRIGEE LE 12 OCTOBRE 2009

Art. R.* 445-16. – A l'issue de la révision du cahier des charges de gestion sociale prévue au deuxième alinéa de l'article L. 445-2, la convention d'utilité sociale est renouvelée pour une nouvelle période de six ans, selon les modalités prévues aux articles R. 445-1 et R. 445-2-3 à R.445-2-7.

SECTION VI – Convention d'utilité sociale « accession »

Art. R.* 445-16 – Lorsque l'organisme ne dispose pas d'un patrimoine locatif mais exerce une activité d'accession sociale à la propriété, il est tenu de conclure une convention d'utilité sociale « accession » dans les conditions fixées par la présente section.

Un organisme ayant un patrimoine locatif mais exerçant également une activité d'accession sociale à la propriété peut également demander au préfet de la région dans laquelle est situé son siège social de conclure une convention d'utilité sociale « accession ». Dans ce cas, cette convention s'ajoute à celle prévue aux articles R445-2 et suivants.

Les dispositions des articles R.* 445-2, R.* 445-2-1, R.* 445-2-2, R.* 445-2-4, R.* 445-2-6, R.* 445-2-8, R.* 445-3, R.* 445-4, R.* 445-5, R.*445-5-2, R.*445-6 à R.* 445-15 ne sont pas applicables à l'activité d'accession sociale à la propriété des organismes d'habitations à loyer modéré.

Art. R* 445-17 - La convention d'utilité sociale « accession » est établie sur la base du plan de développement de l'organisme.

Elle définit :

- la politique de développement de l'organisme, comprenant notamment les territoires d'intervention, les produits envisagés et la cible de clientèle visée,
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux accédants.

Art. R.* 445-18 - La délibération mentionnée à l'article R. 445-2-3 est transmise au préfet signataire de la convention et au préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'organisme.

Art. R.* 445-19 - Pour chaque aspect de la politique des organismes mentionné à l'article R. 445-17, la convention fixe les objectifs pour chacun des engagements conformément au tableau ci-dessous.

Le respect des engagements et l'atteinte des objectifs sont évalués à l'aide des indicateurs dudit tableau par département.

Les valeurs des indicateurs sont fixées pour la durée de la convention.

**VERSION DU 9 OCTOBRE 2009
CORRIGEE LE 12 OCTOBRE 2009**

ASPECTS DE LA POLITIQUE	ENGAGEMENTS	OBJECTIFS ET INDICATEURS
POLITIQUE SOCIALE	Adapter l'offre de logements sociaux aux besoins des populations	J.I – Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R.331-12
QUALITE DE SERVICE	Accompagner les accédants à la propriété dans leur parcours et dans la durée	K.I – Proportion de contrats signés par an qui comportent les clauses de garanties prévues aux articles R.443-2 et à l'article R. 331-76-5-1 sur la totalité des ventes de l'année

Modification article R 353-16.-

3° Par dérogation au 2° ci-dessus, le loyer maximum des logements conventionnés à l'occasion de travaux d'amélioration ou des logements conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation est fixé au mètre carré de surface corrigée, telle que celle-ci résulte des dispositions de l'article R. 442-1, du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960 modifié, sauf en cas de signature d'une convention d'utilité sociale telle que prévue à l'article L. 445-1 fixant le montant maximal des loyers au mètre carré de surface utile.

ARTICLES NON CODIFIÉS

Art. XXX : Au dernier alinéa de l'article 3 du décret n° 2008-825 du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer de solidarité, les mots « 1^{er} janvier 2010 » sont remplacés par les mots « 1^{er} janvier 2011 »

Art. XXX : Les dispositions des articles R.* 445-5 et R.* 445-18 du Code de la construction et de l'habitation peuvent être modifiées par décret simple.

Art XXX : Pour les organismes ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration de la convention avant la publication du décret 2009-XX, la délibération prévue à l'article R 445-2-3 peut se limiter à préciser les modalités de l'association des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et des départements.

Pour les SEM :

L'article R.*481-5-1 prévoit déjà que :

« Les dispositions du chapitre V du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2. »

VERSION DU 9 OCTOBRE 2009
CORRIGEE LE 12 OCTOBRE 2009

Pour les DOM :

L'article R.*472-3 prévoit déjà que :

« Les dispositions du chapitre V du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 tendant à l'établissement, au financement et à l'exécution de plans d'équipement et de développement des territoires relevant du ministère de la France d'outre-mer et aux sociétés d'économie mixte locales, pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Pour l'application de ces dispositions :

- la surface utile est la surface financée définie par l'arrêté prévu à l'article R. 372-2 déterminant les caractéristiques techniques à respecter pour bénéficier des subventions de l'Etat ;
- aux articles R. 445-7, R. 445-8 et R. 445-10, les références aux plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 sont remplacées par les références aux plafonds prévus au premier alinéa de l'article R. 372-7. La référence à 60 % de ces plafonds est remplacée par les plafonds de ressources prévus au deuxième alinéa de l'article R. 372-7 ;
- les arrêtés mentionnés aux articles R. 445-9 et R. 445-10 applicables dans les départements d'outre-mer et fixant des plafonds de loyer sont signés conjointement par les ministres chargés de l'outre-mer, de l'économie et des finances, et du logement. »