

# FAQ CUS : les fondamentaux

18/04/2017 - USH

## Quelle est le 1<sup>er</sup> acte d'élaboration de la CUS 2

- Une délibération sur **l'engagement de la procédure d'élaboration de la CUS** doit être prise par le Conseil d'administration ou le Conseil de surveillance. Pour tenir compte des contraintes de calendrier, il peut être utile de profiter d'un Conseil déjà programmé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017

## Quel est le calendrier d'élaboration des CUS 2

- Les **engagements des CUS** en vigueur au 28 janvier 2017 **sont prorogés** jusqu'au 31 décembre 2017
- **Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018**, transmission au préfet du département du siège d'un **projet de CUS 2**
- **Avant le 1<sup>er</sup> juillet 2018**, signature d'une CUS 2 **avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018**, pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2023

## Quel est le contenu de la CUS 2

- Le cadre de la CUS est clairement défini dans la loi. La CUS 2 comprend :
  - ✓ Une partie stratégique
    - Un état des lieux
    - Des orientations stratégiques
    - Un plan d'actions
  - ✓ Un cahier des charges de gestion sociale qui intègre les nouveaux objectifs de la loi Egalité et citoyenneté
  - ✓ Des engagements chiffrés avec des indicateurs passibles de sanctions

## Est-ce qu'il y a toujours 3 CUS : bailleurs, accession et foyers ?

- **Oui, il y a 3 CUS**
  - ✓ La CUS accession pour les organismes n'ayant qu'une activité d'accession
  - ✓ La CUS foyers pour les organismes n'ayant qu'une activité foyers
- Les indicateurs accession et foyers sont introduits dans la CUS bailleurs pour les bailleurs ayant une activité accession ou foyer

## Quelles sont les personnes publiques associées à la CUS 2

- Les départements, les EPT ainsi que les EPCI "tenus de se doter d'un PLH" ou compétents en matière d'habitat avec au moins un QPV, la commune de Paris, la Métropole de Lyon.

## Quelles sont les modalités d'association des personnes publiques

- Transmission aux personnes publiques associées de la délibération engageant les travaux de la CUS. Lors de cette transmission, l'organisme informe ces personnes publiques de leur qualité de signataire pour les offices publics de l'habitat qui leur sont rattachés et de leur possibilité d'être signataires pour les autres organismes.
- A compter de la date de transmission de la délibération, ces personnes publiques disposent d'un délai de deux mois pour informer l'organisme de leur décision d'être signataire de la CUS. En cas de refus ou à défaut de réponse, ces personnes publiques sont cependant associées à l'élaboration de la CUS.
- Organisation d'une réunion d'échange avec chaque personne publique concernée
- Préparation d'un document présentant un état des lieux et les orientations stratégiques uniquement pour le patrimoine situé sur le territoire concerné
- Transmission de ce document au moins un mois avant la réunion d'échange avec la personne publique concernée

## Quelles sont les personnes publiques signataires de la CUS

- Les personnes publiques associées sont nécessairement signataires pour les OPH qui leur sont rattachés
- Les personnes publiques associées peuvent être signataires, à leur demande, pour les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire
- L'absence de signature des personnes associées ne fait pas obstacle à la conclusion de la CUS, sauf si elles sont signataires obligatoires

## Quels sont les grands changements par rapport à la CUS 1

CUS 1	CUS 2
Remise en ordre des loyers maximaux	Nouvelle politique des loyers (facultative) pour atteindre des objectifs de mixité sociale
Dérogations et modulations du SLS	Barème unique de SLS
Concertation avec les locataires sur le service rendu	Concertation élargie avec les locataires sur le cahier des charges (mixité sociale), l'état du service rendu, la politique sociale et environnementale, l'hébergement...
36 indicateurs	6 indicateurs obligatoires, 5 facultatifs Quantitatifs et qualitatifs
Evaluation tous les 2 ans	Evaluation tous les 3 ans
	Une CUS consolidée pour les groupes (100 000 logements)

## Quelles sont les modalités d'association des locataires

- L'état du service rendu et le cahier des charges de gestion sociale doivent être concertés avec les associations de locataires dans les conditions définies dans le Plan de Concertation Locative dans lequel ces thématiques doivent désormais être inscrites.
- Il peut donc être nécessaire de modifier le Plan de Concertation Locative
- On distingue trois types d'associations de locataires à concerter dans ce cadre :
  - ✓ Les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine du bailleur et affiliés 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
  - ✓ Les administrateurs élus représentant des locataires

## Quelles différences entre CUS 1 et CUS 2 pour le cahier des charges de gestion sociale

Ces différences concernent principalement :

- Les évolutions liées aux des engagements à prendre en faveur de la mixité en conséquence du vote de la loi Egalité et citoyenneté
- La possibilité pour respecter ces engagements de mettre en œuvre la Nouvelle Politique des Loyers

## Comment mettre en œuvre la Nouvelle Politique des Loyers

- La Nouvelle Politique des Loyers est optionnelle
- Elle peut être incluse dans la CUS 2 à sa signature ou par avenant, chaque année
- Elle entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit sa signature
- Donc, au plus tôt, le 1<sup>er</sup> janvier 2019

## Quels sont, du point de vue de l'Etat, les objectifs de la Nouvelle Politique des Loyers

- La Nouvelle Politique des Loyers est un outil devant favoriser le respect des objectifs d'accueil et de mixité issus de la loi Egalité et citoyenneté
- La Nouvelle Politique des Loyers s'applique aux nouvelles locations seulement. Elle peut concerner tout ou partie du patrimoine
- Ceux-ci sont peuvent être révisés par les EPCI dans le cadre des une convention intercommunale d'attribution (CIA) avec une modulation par territoire et par bailleur social
- Le calendrier de chaque EPCI sera différent
- En conséquence, il pourra être nécessaire de signer des avenants à la CUS 2 pour introduire progressivement les objectifs d'accueil et de mixité et la Nouvelle Politique des Loyers si celle-ci apparaît nécessaire

## La Nouvelle Politique des Loyers présente-t-elle des avantages, au-delà d'être un outil destiné à favoriser la mise en œuvre des objectifs de la loi

- La Nouvelle Politique des Loyers permet de redistribuer les masses de loyers maximums entre ensembles immobiliers
- La Nouvelle Politique des Loyers permet de définir plusieurs niveaux de loyers maximums par ensemble immobilier (PLAI, PLUS, PLS)
- Elle est mise en œuvre au travers des nouvelles locations. Sa mise en œuvre peut donc prendre du temps
- En cas de réhabilitations, la Nouvelle Politique des Loyers permet d'augmenter la masse des loyers maximums de l'ensemble immobilier concerné (et en conséquence de l'ensemble du parc)
- La Nouvelle Politique des Loyers permet le passage à la surface utile

## Quels sont les indicateurs de la CUS 2

- Indicateurs obligatoires

Indicateur	Contenu	Développement qualitatif	Segment
PP-1	Nombre de logements locatifs, par mode de financement à trois et six ans	Données chiffrées territorialisées, descriptif des territoires d'intervention de l'organisme et de développement, la typologie des logements, des besoins spécifiques.	Département EPCI sur décision du Préfet
PP-1bis	Nombre de logements locatifs, par mode de financement, mis en service, dont part hors QPV et part hors RU, à trois et six ans		Département EPCI sur décision du Préfet
PP-2	Nombre de logements rénovés (Grenelle), parmi le parc de logements classés E, F, G, à trois et six ans	Données chiffrées territorialisées pour les logements de classe D	Département EPCI sur décision du Préfet
PS-1	Nombre d'attributions de logements réalisées en application des obligations de la Loi Egalité et citoyenneté	Données chiffrées portant sur les refus des ménages	EPCI
PS-2	Nombre d'attributions de logements aux ménages prioritaires déclinés dans le PDALHPD et/ou orientations intercommunales, dont part hors QPV, par année	Développement qualitatif	EPCI/Département
SR-1	Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, par année.		Département EPCI sur décision du Préfet

- **Indicateurs optionnels**

<b>Indicateur</b>	<b>Contenu</b>	<b>Développement qualitatif</b>	<b>Segment</b>
PP-3	Nombre de logements réhabilités, éligible à un prêt relatif à réhabilitation, parmi le nombre total de logements, à trois et six ans.		Département EPCI sur décision du Préfet
PP-4	Nombre de logement mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.	Développement qualitatif territorialisé : stratégie en matière de vente, la localisation, état et qualité énergétique, dispositifs de sécurisation des acquéreurs. Prévision du nombre de logements vendus à trois et six ans, dont le nombre de ventes au bénéfice des locataires du parc social	Département EPCI sur décision du Préfet
PP-5	Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc d'un organisme parmi le nombre total des attributions, par année.	Politique pour que loyer, typologie et éléments de confort soient adaptés aux évolutions des ménages, dispositifs de mutation mis en place avec d'autres organismes de logement social, mutations opérées dans le cadre du renouvellement urbain ou des QPV	Département EPCI sur décision du Préfet
PS-3	Nombre d'attributions Dalo, dont part hors des QPV, parmi le parc total de logements, par année.	Accompagné de données chiffrées portant sur les refus des ménages (Supprimé dans décret ?)	Département EPCI sur décision du Préfet
G-1	Taux de vacance commerciale supérieure à trois mois, par année		Département EPCI sur décision du Préfet

- **Indicateurs accession obligatoires : pour la CUS accession et pour les bailleurs ayant une activité accession**

<b>Indicateur</b>	<b>Contenu</b>	<b>Développement qualitatif</b>	<b>Segment</b>
PS-ACC-1.	Pourcentage de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds PLUS		Département EPCI sur décision du Préfet
SR-ACC-1	Proportion de contrats signés par an qui comportent les clauses de garanties sur la totalité des ventes de l'année		

## Indicateurs foyers : pour la CUS foyers et pour les bailleurs ayant une activité foyers

- **Indicateurs obligatoires**

Indicateur	Contenu	Développement qualitatif	Segment
PP-LF-1	Nombre de logements locatifs, par mode de financement à trois et six ans	Données chiffrées territorialisées, descriptif des territoires d'intervention de l'organisme et de développement, la typologie des logements, des besoins spécifiques.	Département EPCI sur décision du Préfet
PP-LF -1bis	Nombre de logements locatifs, par mode de financement, mis en service, dont part hors QPV et part hors RU, à trois et six ans		Département EPCI sur décision du Préfet
PP-LF -2	Nombre de logements rénovés (Grenelle), parmi le parc de logements classés E, F, G, à trois et six ans	Données chiffrées territorialisées pour les logements de classe D	Département EPCI sur décision du Préfet

- **Indicateurs optionnel**

PP-LF-3	Nombre de logements réhabilités, éligible à un prêt relatif à réhabilitation, parmi le nombre total de logements, à trois et six ans		Département EPCI sur décision du Préfet
---------	--	--	--