

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré

NOR : DEVX0924429D

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre et du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 445-1 et suivants ;

Vu le code général des impôts, notamment l'article 1388 *bis* ;

Vu 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, notamment l'article 17 ;

Vu la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, notamment l'article 5 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements, notamment l'article 59 ;

Vu le décret n° 2008-825 du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer de solidarité, notamment l'article 3 ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 5 novembre 2009 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Art. 1^{er}. – L'article R.** 445-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par l'article suivant :

« *Art. R.** 445.1.* – La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 est signée, au nom de l'Etat, par le préfet de la région dans laquelle se situe le siège social de l'organisme d'habitations à loyer modéré concerné, 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 recueille l'avis du ou des préfets des autres régions concernées. »

Art. 2. – Dans l'intitulé du chapitre V du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire), les mots : « conventions globales de patrimoine » sont remplacés par les mots : « conventions d'utilité sociale ».

Art. 3. – I. – Après l'article R.* 445-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une section 1 ainsi rédigée : « Section 1 – Objectifs et organisation de la convention d'utilité sociale », qui comprend les articles R.* 445-2 et R.* 445-2-1.

II. – L'article R.* 445-2 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les deux articles suivants :

« *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.
- « 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 les aspects de la politique de l'organisme qui le requièrent et dans les conditions prévues à l'article R. 445-5, le contenu de la convention défini à l'article R. 445-2 est explicité par segment pertinent de patrimoine.

« 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. »

Art. 4. – Après l'article R.* 445-2-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

*« 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 directoire 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 patrimoine 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 maire de la commune ou 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 directoire 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.* – 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 moins :

« 1^o 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, si elles ont été adressées, des précisions complémentaires apportées par le préfet relatives aux enjeux et aux objectifs de l'Etat ;

« 2^o 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 31 mai 2010.

« *Art. R.* 445-2-6.* – Le conseil d'administration ou, le cas échéant, le directoire de l'organisme d'habitations à loyer modéré adopte le projet de convention et autorise sa signature.

« *Art. R.* 445-2-7.* – 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.* 445-2-8.* – Le respect des engagements par l'organisme est évalué deux ans, puis quatre ans après la signature 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 aux dispositions de l'article L. 445-1. »

Art. 5. – I. – Avant l'article R.* 445-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une section 3 ainsi rédigée : « Section 3 – Contenu et indicateurs de la convention d'utilité sociale », qui comprend les articles R.* 445-3 à R.* 445-5-2.

II. – Après le premier alinéa de l'article R.* 445-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Si l'organisme fait usage de la faculté de dérogation mentionnée au sixième alinéa de l'article L. 445-2, le classement peut résulter de la classification du patrimoine en fonction du financement principal d'origine et du conventionnement éventuel. »

III. – L'article R.* 445-5 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R.* 445-5.* – Pour chaque aspect de la politique des organismes mentionné à l'article L. 445-1, la convention fixe les objectifs correspondant à chacun des engagements, selon le tableau ci-dessous. Le respect des engagements et l'atteinte des objectifs sont évalués à l'aide des indicateurs dudit tableau, par département ou par segment de patrimoine.

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

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'Etat ou auprès des délégataires, par an et en cumulé sur les six 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 six ans, répartis selon le mode de financement initial
Développement de l'offre d'insertion, d'hébergement 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'Etat ou auprès des délégataires par an et en cumulé sur les six ans
		B.II – Nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés livrées par an et en cumulé sur les six 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 (dépendances 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 premier 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'accès 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 six ans
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)
		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

ASPECTS DE LA POLITIQUE	ENGAGEMENTS	OBJECTIFS ET INDICATEURS
Droit au logement Indicateurs par segment	Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil de ménages défavorisés	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
		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 zone urbaine sensible
		F.IV – Nombre de logements locatifs attribués aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté
		F.V – Pourcentage d'attributions de logements au titre du contingent préfectoral, lorsqu'il est géré en flux
		F.VI – Taux de la vacance (hors vacance technique) supérieure à trois mois (en pourcentage)
Prévention des expulsions Indicateurs par département	Détecter les situations d'impayés et prévenir les expulsions	G.I – Nombre de ménages en impayés de plus de trois mois rapporté au nombre total des ménages en impayés ou retards de paiement, en pourcentage
		G.II – Nombre de ménages bénéficiant de mesures d'accompagnement financées par l'organisme rapporté au nombre de ménages en impayés de plus de trois mois, en pourcentage
		G.III – Nombre de plans d'apurement amiable rapporté au nombre de ménages déclarés en impayés de plus de trois mois en pourcentage
Qualité du service rendu aux locataires Indicateurs par segment	Assurer la qualité du service rendu aux locataires avec les signataires de la convention d'utilité sociale (en particulier lorsque les situations ne relèvent pas du seul organisme mais également de ses partenaires : gestion urbaine de proximité)	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)
		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 trente jours
		H.III – Bon fonctionnement des ascenseurs et des chaudières collectives : nombre d'arrêts de plus de <i>n</i> heures par appareil et par an et typologie des causes d'arrêt (défaillances techniques, usage anormal, malveillance)
		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)
		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
		H.VI – Propreté des parties communes : valeur de l'indice de satisfaction des locataires, en zone urbaine sensible et hors zone urbaine sensible
Performance de la gestion Indicateur par département	Améliorer la performance de la gestion des logements	I.I – Coût de fonctionnement, à savoir dépenses d'exploitation et de personnel, par logement géré

Art. 6. – Après l'article R.* 445-5 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés les articles suivants :

« *Art. R.* 445-5-1.* – Indépendamment des engagements et des objectifs obligatoires mentionnés à 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 dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article R. 445-2-8.

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

« *Art. R.* 445-5-2.* – Les engagements sur la qualité de service mentionnés au sixième alinéa de l'article L. 445-1 portent sur les objectifs précis à atteindre et détaillent les actions à mener par l'organisme d'habitations à loyer modéré en vue d'améliorer l'entretien et la gestion. »

Art. 7. – I. – Avant l'article R.* 445-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une section 4 ainsi rédigée : « Section 4 – Cahier des charges de gestion sociale et remise en ordre des loyers », qui comprend les articles R.* 445-6 à R.* 445-11.

II. – L'article R.* 445-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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. »

III. – Le premier alinéa de l'article R.* 445-7 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

IV. – Le second alinéa de l'article R.* 445-7 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Si, au cours de la durée de la convention, le préfet signataire de la convention constate que les objectifs d'occupation sociale prévus au F.I des indicateurs "Droit au logement" ne sont pas respectés dans un segment de patrimoine, il demande à l'organisme de lui faire, dans le délai d'un mois, des propositions tendant à la réalisation des objectifs de la convention, de telle sorte, notamment, que deux tiers des logements attribués dans ces immeubles postérieurement à cette notification le soient à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de 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 six ans. Les logements mis en commercialisation par l'organisme, pour lesquels il apparaîtrait que les efforts de commercialisation ont été insuffisants, ne sont pas pris dans le décompte des logements. Si, au cours de la durée de la convention, 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 lui faire, dans le délai d'un mois, des propositions tendant à la révision de son plan de mise en vente. »

V. – Au II de l'article R.* 445-9 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « conventionnement global de patrimoine » sont remplacés par les mots : « conventionnement d'utilité sociale ».

VI. – L'article R.* 445-11 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par l'article suivant :

« 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 révisés chaque année au 1^{er} janvier 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. »

Art. 8. – Avant l'article R.* 445-12 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une section 5 ainsi rédigée : « Section 5 – Supplément de loyer de solidarité et convention d'utilité sociale. »

Art. 9. – L'article R.* 445-16 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Art. 10. – Au 3° de l'article R. 353-16 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « convention globale de patrimoine » sont remplacés par les mots : « convention d'utilité sociale ».

Art. 11. – Au dernier alinéa de l'article 3 du décret du 21 août 2008 susvisé, les mots : « 1^{er} janvier 2010 » sont remplacés par les mots : « 1^{er} janvier 2011 ».

Art. 12. – Pour les organismes ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration de la convention avant la date de publication du présent décret, 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.

Art. 13. – Les dispositions du présent décret, à l'exception de celles de l'article 1^{er}, peuvent être modifiées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 14. – A l'exception de l'article 11, le présent décret entre en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat mentionné à la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 15. – Le Premier ministre, le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 3 décembre 2009.

NICOLAS SARKOZY

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
FRANÇOIS FILLON

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat,*
JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre du budget, des comptes publics,
de la fonction publique
et de la réforme de l'Etat,*
ERIC WOERTH

*Le secrétaire d'Etat
chargé du logement et de l'urbanisme,*
BENOIST APPARU