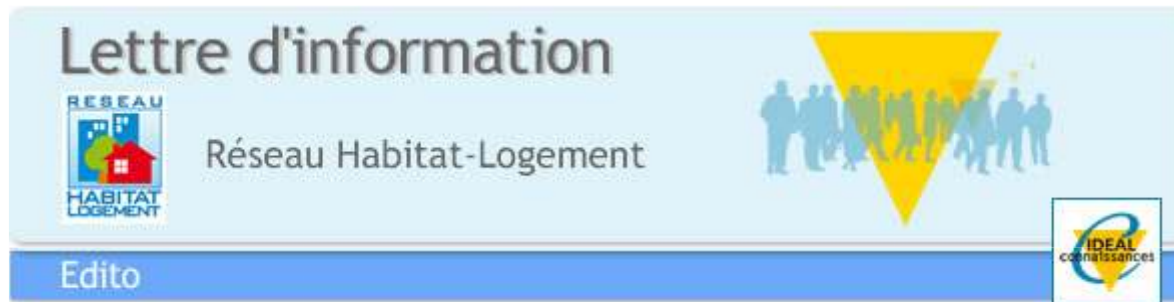


Si ce message ne s'affiche pas correctement, [cliquez ici](#)

<http://www.reseau-habitat-logement.net/>

Lettre d'information du Réseau Habitat-Logement

Décembre 2009



Quelle association des collectivités dans les conventions d'utilité sociale ?

Le 30 juin 2010 au plus tard, tous les organismes HLM devront avoir déposé en Préfecture leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS) qui remplacent désormais les conventions globales de patrimoine et prennent un caractère obligatoire.

Destinées en premier lieu à doter les organismes d'un véritable projet d'entreprise (stratégie patrimoniale, qualité du service apporté, politique de peuplement, etc.), les CUS constituent une réelle opportunité de renforcer la coordination entre les acteurs du logement, et notamment les collectivités locales qui se sont dotées d'un PLH.

Etablie pour 6 ans entre l'Etat (représenté par le préfet de la région dans laquelle se situe le siège social de l'organisme) et un organisme HLM, la CUS est le fruit d'une négociation visant à énoncer des objectifs cohérents avec la réalité des besoins d'un territoire et les conditions de pérennité et de développement de l'organisme. Le décret d'application du 4 décembre 2009 définit avec précision le contenu de la convention d'utilité sociale : politique de patrimoine et d'investissement (construction et vente de logements, ...), politique sociale (accompagnement social, sorties d'hébergement, bénéficiaires du DALO, logement des personnes âgées et personnes handicapées, ...) et qualité du service rendu aux locataires.

Si la loi prévoit l'association obligatoire des EPCI dotés d'un PLH approuvé et des Départements à l'élaboration des dispositions des CUS relatives au patrimoine situé sur leur territoire, aucun document réglementaire n'indique avec précision quelles doivent être les modalités de cette association. Celles-ci relèvent en effet de la responsabilité de chaque organisme qui les définit par délibération en conseil d'administration. Au minimum l'organisme « transmettra », à chaque collectivité associée et pour le patrimoine situé sur leur territoire, « des états des lieux, des orientations stratégiques, des programmes d'actions » et, éventuellement, « des précisions relatives aux enjeux et aux objectifs de l'Etat ». L'organisme devra ensuite organiser « une réunion de présentation et d'échange avec les collectivités associées ».

Alors que la mise en œuvre des conventions d'utilité sociale devrait constituer un moment d'échange privilégié entre les acteurs d'un territoire, l'absence de précisions quant aux modalités d'association et le court délai imposé aux organismes pour le dépôt en préfecture inquiète nombre de collectivités. Assez paradoxalement, le conventionnement d'utilité sociale conforte ainsi les organismes HLM dans leur rôle d'acteurs au service de l'intérêt général, au sens européen du terme, et légitime leur statut de partenaire privilégié de la mise en œuvre des politiques publiques du logement mais n'incite pas réellement à l'élaboration conjointe d'un document où s'expriment pourtant concrètement ces politiques publiques.

Tout l'enjeu porte donc sur la construction d'une vision partagée par l'ensemble des parties prenantes. Le succès ou l'échec de cette démarche dépendra pour beaucoup de la capacité des acteurs, au niveau local, à tenir compte des objectifs et des contraintes qui pèsent sur chacun.

Au travers de sa prochaine Rencontre Technique, le **lundi 1er février**, sur « **L'implication des collectivités dans les conventions d'utilité sociale** », le Réseau Habitat-Logement souhaite ainsi vous offrir un aperçu concret des modalités d'association des collectivités à l'élaboration des CUS, des bonnes pratiques recensées mais aussi des points de blocages rencontrés parfois.

L'objet de cette rencontre invite l'ensemble des acteurs, collectivités territoriales, représentants de l'Etat, et

naturellement les bailleurs sociaux, à venir échanger dans un esprit partenarial plus fort que jamais.

Pour vous inscrire à cette journée, [téléchargez ici le bulletin d'inscription](#).

Jean-Charles DAVID

Votre animateur

Solution du mois

La solution du mois vous permet de faire le point sur certaines contributions du forum Habitat-Logement. Ce mois-ci nous vous proposons de retrouver [le Guide de l'ANIL](#) :

"Devenir propriétaire : Avec l'ADIL, construisez votre scénario logement"

Ce guide comprend une série de 14 fiches allant de l'établissement du budget jusqu'à la remise des clés :

- Faites vos comptes
- Les frais annexes
- L'emprunt immobilier : le contrat de prêt
- Se porter caution d'un emprunt immobilier
- Les autorisations d'urbanismes : permis de construire, déclaration préalable
- L'achat d'un terrain
- La construction d'une maison par un constructeur
- La construction d'une maison par un architecte ou un entrepreneur
- La construction d'une maison avec un maître d'oeuvre
- L'achat d'un logement neuf ou sur plan
- L'achat d'un logement existant
- Les garanties en cas de désordres
- Acheter un logement en union libre : les précautions à prendre
- L'achat d'un logement dans le cadre d'un PACS

Pour retrouver les 14 fiches composant le guide, [cliquez ici](#).

Prochains Rendez-Vous

- **L'implication des collectivités dans l'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale**
Lundi 1er Février 2010 - Rencontre Technique du Réseau Habitat-Logement
Pour consulter le préprogramme de cette rencontre et vous inscrire, [cliquez ici](#)
- **Les politiques concertées d'attribution et de peuplement et leur application à l'échelle intercommunale**
Mercredi 24 Mars 2010 - Rencontre Technique du Réseau Habitat-Logement
- **L'évolution de l'Accompagnement Social Lié au Logement**
Jeudi 7 octobre 2010 - Rencontre Technique du Réseau Habitat-Logement

NB: Les dates et thèmes de ces rencontres sont susceptibles de modification en fonction de l'actualité.

Vie de la communauté

Appel à témoignages

Voici des questions du forum Habitat-Logement qui attendent vos réponses. Merci par avance d'y consacrer quelques minutes.

Critères d'intervention pour Pass Foncier

Bonjour. Nous sommes en train de définir les critères pour les Pass Foncier. Est-ce que 2000€/m² de Surface Utile en THPE semble réaliste ? Quelle majoration pour atteindre le label BBC ? Auriez-vous des exemples de prix/m² de cet ordre pour le Pass Foncier ? Merci par avance.

[Répondre sur le forum](#) / [Envoyer votre réponse à l'animateur](#)

Convention de réservation de logements

Bonjour. Notre Communauté d'agglomération soutient financièrement les opérations de logements sociaux ; en contrepartie nous sommes réservataires de logements. Auriez-vous des exemples de conventions de réservations qui précisent les modalités de gestion de ces logements, le droit de regard sur l'attribution, le fonctionnement, etc. ? Merci d'avance pour vos contributions.

[Répondre sur le forum](#) / [Envoyer votre réponse à l'animateur](#)

Durée de commercialisation d'une opération immobilière

Bonjour. De manière à suivre précisément l'évolution du marché immobilier en ces temps de crise, je suis en train d'essayer de regarder les durées de commercialisation de certaines opérations "phares" à travers les données de la matrice cadastrale. Est ce que quelqu'un possède des éléments de comparaison en la matière ? Par exemple j'ai une opération de 177 logements, typique programme investisseurs avec 61% de locatif, dont la commercialisation s'est étalées sur quatre ans ? Qu'en pensez-vous ? Merci de vos avis

[Répondre sur le forum](#) / [Envoyer votre réponse à l'animateur](#)

Renouvelez votre abonnement à la communauté professionnelle Habitat-Logement en 2010 !

La plateforme d'échange du Réseau Habitat-Logement vous permet d'interroger vos homologues au quotidien et de partager vos expériences de terrain.

Mais savez-vous qu'en vous abonnant, vous bénéficiez de services sur mesure et complémentaires ?

- **4 formations par an** (Rencontres Techniques, Colloques nationaux ou régionaux, Conférences téléphoniques, etc.)
- **Des expertises sur demande** auprès de notre pôle Experts, constitué de près de 50 partenaires
- **Un accompagnement opérationnel** par un animateur dédié

En 2010, le Réseau Habitat-Logement vous propose :

- **L'implication des collectivités dans l'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale**
Lundi 1er Février 2010 - Le Kremlin-Bicêtre
- **Les politiques concertées d'attribution et de peuplement et leur application à l'échelle intercommunale**
Mercredi 24 Mars - Le Kremlin-Bicêtre
- **L'évolution de l'Accompagnement Social Lié au Logement**
Jeudi 7 Octobre - Le Kremlin-Bicêtre
- **Des conférences téléphoniques** seront également organisées selon les besoins de la communauté professionnelle

Téléchargez dès à présent le bulletin d'abonnement qui vous concerne :

- [Organismes adhérents à l'association Réseau IDEAL](#)
- [Conseils généraux non adhérents à l'association Réseau IDEAL](#)
- [Conseils régionaux non adhérents à l'association Réseau IDEAL](#)
- [Villes, Syndicats et Intercommunalités non adhérents à l'association Réseau IDEAL](#)
- [Organismes spécifiques \(Services déconcentrés de l'Etat, associations, ...\)](#)



Le Réseau Habitat-Logement vous souhaite de

***joyeuses fêtes de fin d'année et vous dit
à l'année prochaine !***

**Pour tout renseignement sur le Réseau Habitat Logement et ses Rencontres,
contactez Jean-Charles DAVID au 01 45 15 13 23 ou par e-mail**

[Cliquez ici](#) pour vous désabonner (jc.david@idealconnaissances.com)