

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 modifiant le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relatif au régime juridique des logements locatifs conventionnés et le titre IV du livre IV du même code relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires

NOR : LHAL1703961D

Publics concernés : organismes d'habitations à loyer modéré, sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, départements, établissements publics de coopération intercommunale, établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, commune de Paris, métropole de Lyon, préfets, locataires et résidents du parc social.

Objet : conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte ; diverses dispositions applicables aux rapports entre ces organismes de logement social et leurs locataires ou résidents.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le décret modifie les engagements conclus entre les organismes de logement social et l'Etat pour la prochaine génération de conventions d'utilité sociale. Il porte application des dispositions relatives à ces conventions modifiées par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. A la suite de l'adoption de cette même loi, il actualise également les dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité et à la perte du droit au maintien dans les lieux, ainsi que celles relatives aux redevances pratiquées dans les logements-foyers.

Références : les dispositions du code de la construction et de l'habitation modifiées par le présent décret peuvent être consultées, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 353-9-3, L. 441-4, L. 442-3-4, L. 445-1 et suivants et L. 482-3-1 ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment ses articles 81 à 83 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 6 mars 2017 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 9 mars 2017 ;

Vu la saisine du conseil régional de La Réunion en date du 2 mars 2017 ;

Vu la saisine du conseil départemental de La Réunion en date du 2 mars 2017 ;

Vu la saisine du conseil régional de Guadeloupe en date du 2 mars 2017 ;

Vu la saisine du conseil départemental de Guadeloupe en date du 2 mars 2017 ;

Vu la saisine de l'assemblée de Guyane en date du 2 mars 2017 ;

Vu la saisine de l'assemblée de Martinique en date du 2 mars 2017 ;

Vu la saisine du conseil départemental de Mayotte en date du 2 mars 2017 ;

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

Décrète :

Art. 1^{er}. – Le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article R. 353-157 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, le mot : « échant » est remplacé par le mot : « échéant » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « d de l'article 17 de la loi » sont remplacés par les mots : « I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 » ;

c) Le quatrième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le gestionnaire peut, en outre, être autorisé à augmenter cette redevance au-delà de l'indice de référence des loyers, dans la limite de la redevance maximale et dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 353-9-3. » ;

2° L'article 10 de l'annexe 1 au III de l'article R. 353-159 est ainsi modifié :

a) Au troisième alinéa, les mots : « *d* de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « I de l'article 17-1 » ;

b) Le dernier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le gestionnaire peut, en outre, être autorisé à augmenter cette redevance au-delà de l'IRL, dans la limite de la redevance maximale et dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation » ;

3° L'article 10 de l'annexe 2 au III de l'article R. 353-159 est ainsi modifié :

a) Au troisième alinéa, les mots : « *d* de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « I de l'article 17-1 » ;

b) Le dernier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le gestionnaire peut, en outre, être autorisé à augmenter cette redevance au-delà de l'IRL, dans la limite de la redevance maximale et dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation. »

Art. 2. – Le chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article R.* 441-20 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « montant mensuel du supplément de loyer » sont insérés les mots : « de solidarité » ;

b) Aux deuxième et troisième alinéas, après les mots : « supplément de loyer » sont insérés les mots : « de solidarité » ;

c) A la première phrase du troisième alinéa, le pourcentage : « 25 % » est remplacé par le pourcentage : « 30 % » ;

d) La deuxième phrase du troisième alinéa est supprimée ;

2° L'article R. 441-20-1 est abrogé ;

3° L'article R.* 441-21-1 est abrogé.

Art. 3. – Le chapitre II du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après l'article R. 442-2, il est inséré un article R. 442-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. R. 442-2-1.* – L'organisme d'habitations à loyer modéré mentionne sur la quittance de chaque locataire le montant du loyer maximal applicable à son logement. » ;

2° A l'article R.* 442-3-3, les mots : « et du I de l'article L. 442-3-4 » sont insérés après la référence : « L. 442-3-3 ».

Art. 4. – La section I du chapitre V du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° L'article R.* 445-2 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est supprimé ;

b) Au quatrième alinéa, les mots : « , comprenant notamment le plan de mise en vente de logements » sont supprimés ;

c) Le cinquième alinéa est complété par les mots suivants : « , ainsi que les actions mises en œuvre sur son patrimoine pour se conformer aux obligations issues des vingtième à vingt-deuxième et trente-troisième alinéas de l'article L. 441-1 et pour respecter les objectifs fixés par les orientations mentionnées à l'article L. 441-1-5 et les engagements pris dans les conventions intercommunales d'attribution mentionnées à l'article L. 441-1-6 »

d) Au sixième alinéa, le : « . » est remplacé par un : « ; »

e) Après le sixième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« – le cas échéant, l'énoncé de la politique menée en faveur de l'hébergement par l'organisme ;

« – le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accession de l'organisme ;

« – les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment le bilan des actions menées dans le cadre du plan de concertation locative ;

« – les engagements pris par l'organisme en faveur d'une politique sociale et environnementale. » ;

f) Le septième alinéa est supprimé ;

2° L'article R.* 445-2-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 445-2-1.* – Le cadre stratégique mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 445-1 comporte un état des lieux de l'activité des sociétés qui composent le groupe et les orientations stratégiques de celui-ci. »

Art. 5. – La section 2 du chapitre V du titre IV du livre IV du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifiée :

1° L’article R.* 445-2-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« L’organisme d’habitations à loyer modéré dispose, à la date d’effet de la convention, d’un plan stratégique de patrimoine mentionné à l’article L. 411-9, approuvé ou actualisé par délibération de son directoire ou, le cas échéant, de son conseil d’administration, depuis moins de trois ans.

« Le plan stratégique de patrimoine et la délibération approuvant ou actualisant celui-ci sont transmis au préfet signataire de la convention et au préfet du département dans lequel est situé le siège social de l’organisme. » ;

2° L’article R.* 445-2-4 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « , 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. » sont remplacés par les mots : « ainsi qu’aux personnes publiques mentionnées au troisième alinéa de l’article L. 445-1 lorsque la convention est relative à des immeubles situés sur leur territoire. » ;

b) Après le premier alinéa, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« 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 demande d’être signataire de la convention d’utilité sociale. » ;

3° L’article R.* 445-2-5 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Les personnes publiques mentionnées au premier alinéa de l’article R. 445-2-4 et qui ne sont pas signataires au titre de cette disposition sont associées à l’élaboration des stipulations de la convention relative à des immeubles situés sur leur territoire. » ;

b) Le deuxième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« L’association comprend au moins les modalités suivantes : » ;

c) Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La délibération prévue à l’article R. 445-2-3 peut préciser les modalités de cette association. » ;

d) Le sixième alinéa est supprimé ;

4° L’article R.* 445-2-7 est ainsi modifié :

a) Les mots : « Le classement des immeubles ou ensembles immobiliers fait » sont remplacés par les mots : « L’état du service rendu aux locataires et le cahier des charges de gestion sociale font » ;

b) Après les mots : « nationale de concertation, » sont insérés les mots : « au Conseil national de l’habitat ou au Conseil national de la consommation, avec » ;

c) Après les mots : « élections et » est inséré le mot : « avec » ;

5° L’article R.* 445-2-8 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le respect des engagements par l’organisme est évalué par le préfet signataire de la convention trois ans après la signature de la convention et à l’issue de celle-ci.

« Cette évaluation porte notamment sur les indicateurs chiffrés territorialisés mentionnés aux articles R. 445-5 et R. 445-5-1 ainsi que sur les éléments qualitatifs mentionnés aux articles R. 445-5 à R. 445-5-5. » ;

b) Le deuxième alinéa est complété par la phrase suivante : « Il les transmet également, pour information, aux personnes publiques signataires de la convention. »

Art. 6. – La section 3 du chapitre V du titre IV du livre IV du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifiée :

1° L’article R.* 445-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 445-3.* – Pour l’établissement de la convention d’utilité sociale, l’organisme identifie chaque immeuble ou ensemble immobilier locatif au moins par son adresse, le nombre de logements qu’il comporte, la nature du ou des financements principaux dont il a bénéficié et la mention, s’il y a lieu, de sa situation en quartier prioritaire de la politique de la ville. Un ensemble immobilier est composé d’un ou plusieurs immeubles géographiquement cohérents, ainsi déterminé par l’organisme.

« L’appréciation de l’état de l’occupation sociale prend notamment en compte les ressources et la composition des ménages logés dans chaque ensemble immobilier.

« L’appréciation de l’état du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l’environnement de l’ensemble immobilier.

« Les critères d’appréciation mentionnés aux deux alinéas ci-dessus peuvent prendre en compte le taux de vacance et le taux de rotation de chaque ensemble immobilier. » ;

2° L'article R.* 445-4 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 445-4. – La convention fixe des engagements relatifs aux aspects de la politique de l'organisme mentionnés à l'article L. 445-1. » ;

3° L'article R.* 445-5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 445-5. – La convention fixe des engagements chiffrés pour chacun des indicateurs figurant dans le tableau ci-dessous.

« Ils sont déclinés à l'échelle des départements ainsi que, à la demande du préfet signataire de la convention, à l'échelle des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales qu'il identifie, parmi les collectivités territoriales et les groupements de collectivités territoriales mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 445-1 lorsque la convention est relative à des immeubles situés sur leur territoire.

«

ENGAGEMENTS	INDICATEURS
Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant	PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.
	PP-1 bis. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), mis en service, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.
	PP-2. Nombre de 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, parmi le parc de logements de classe énergétique « E », « F », « G », à trois et six ans.
Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés	PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.
	PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.
Assurer la qualité du service rendu aux locataires	SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.

« L'indicateur PP-1 est accompagné d'un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur le descriptif des territoires d'intervention de l'organisme et des zones où il entend se développer, la typologie des logements produits ainsi que son offre de logements en faveur des personnes ayant des besoins spécifiques.

« L'indicateur PP-2 est accompagné d'un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur la rénovation des logements de classe énergétique « D ».

« L'indicateur PS-1 est accompagné de données chiffrées portant sur les refus des ménages.

« L'indicateur SR-1 est accompagné d'un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur le diagnostic réalisé par l'organisme sur l'adaptation de son patrimoine à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap et les procédures mises en œuvre pour y répondre. » ;

4° L'article R.* 445-5-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 445-5-1. – A la demande du préfet signataire de la convention d'utilité sociale, celle-ci fixe des engagements chiffrés pour un ou plusieurs des indicateurs figurant dans le tableau ci-dessous.

« Chaque engagement ainsi fixé est décliné, à la demande du préfet signataire de la convention, à l'échelle de chaque département qu'il identifie et à l'échelle des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales qu'il identifie, parmi les collectivités territoriales et les groupements de collectivités territoriales mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 445-1 lorsque la convention est relative à des immeubles situés sur leur territoire.

«

ENGAGEMENTS	INDICATEURS
Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant	PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.
Favoriser l'accès à la propriété	PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.

ENGAGEMENTS	INDICATEURS
Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes ou externes	PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.
Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés	PS-3. Nombre 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 hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.
Améliorer la performance de la gestion des logements	G-1. Taux de vacance commerciale supérieure à trois mois, par année.

« L'indicateur PP-4 est accompagné d'un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur la stratégie de l'organisme en matière de vente, au regard notamment de la localisation, de l'état et de la qualité énergétique des logements vendus, ainsi que sur les dispositifs de sécurisation des acquéreurs. Ce développement comporte une prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social.

« L'indicateur PP-5 est accompagné d'un développement qualitatif portant sur la politique menée par l'organisme pour que le loyer, la typologie et les éléments de confort du logement soient adaptés aux évolutions des ménages, ainsi qu'un descriptif des dispositifs de mutation mis en place avec d'autres organismes de logement social. Ce développement comporte le nombre de mutations internes prévues et réalisées, par année. Il comporte également des données chiffrées territorialisées sur les mutations et relogements opérés dans le cadre de la rénovation urbaine ainsi que sur ceux opérés entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les quartiers non prioritaires, accompagnées du descriptif des moyens mis en œuvre pour favoriser les mutations et relogements répondant à un objectif de mixité sociale. » ;

5° L'article R.* 445-5-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 445-5-2.* – Les valeurs des indicateurs mentionnés aux articles R. 445-5 et R. 445-5-1 sont fixées, de manière annuelle ou pluriannuelle, pour la durée de la convention.

« Le format et les modalités de transmission des engagements et indicateurs contenus dans la convention sont définis par un arrêté du ministre chargé du logement. » ;

6° Après l'article R.* 445-5-2, sont insérés trois nouveaux articles R. 445-5-3, R. 445-5-4 et R. 445-5-5 ainsi rédigés :

« *Art. R. 445-5-3.* – L'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, mentionnée au huitième alinéa de l'article L. 445-1, comprend un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées territorialisées, portant sur les arbitrages patrimoniaux de l'organisme. Le cas échéant, ce développement comporte le nombre de démolitions prévues et réalisées, hors et dans le cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.

« *Art. R. 445-5-4.* – L'énoncé de la politique menée en faveur de l'hébergement par l'organisme, mentionnée au dixième alinéa de l'article L. 445-1, comprend un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées, sur sa politique en faveur du développement d'une offre de logements avec intermédiation locative, avec de l'accompagnement ou destinée à de l'hébergement au titre de l'article L. 442-8-1-1, ainsi qu'une description du partenariat noué avec les acteurs de l'accompagnement vers et dans le logement ou de l'hébergement.

« *Art. R. 445-5-5.* – Les engagements sur la qualité du service rendu au locataire mentionnés au neuvième alinéa de l'article L. 445-1 détaillent les actions à mener par l'organisme d'habitations à loyer modéré en vue d'améliorer l'entretien et la gestion. Ces engagements comportent un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées, portant sur le processus de traitement des réclamations des locataires, l'existence et la fréquence d'une enquête de satisfaction auprès des locataires ainsi que les dispositifs de certification ou de labellisation en matière de qualité de service obtenus par l'organisme.

« Ils détaillent les dispositifs existants en matière de lutte contre les impayés ainsi que de gestion locative adaptée pour les locataires entrants ou déjà logés.

« Ils comportent également un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées, portant sur la politique de l'organisme en matière de maîtrise des loyers quittancés ou non et des charges locatives ainsi qu'en matière de régularisation des charges. »

Art. 7. – La section 4 du chapitre V du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Au titre de la section, les mots : « remise en ordre des loyers » sont remplacés par les mots : « nouvelle politique des loyers » ;

2° L'article R.* 445-6 est modifié comme suit :

a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les engagements chiffrés relatifs à la politique sociale de l'organisme reprennent les obligations issues des vingtième à vingt-deuxième et trente-troisième alinéas de l'article L. 441-1 et les objectifs fixés par les orientations mentionnées à l'article L. 441-1-5 et les engagements pris dans les conventions intercommunales d'attribution mentionnées à l'article L. 441-1-6. » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « Le cahier des charges de gestion sociale » sont remplacés par le mot : « Il » ;

3° L'article R.* 445-7 est abrogé ;

4° L'article R.* 445-8 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 445-8.* – Lorsque l'organisme met en œuvre la nouvelle politique des loyers prévue à l'article L. 445-2, les articles R. 445-9 et R. 445-10 lui sont applicables.

« A la demande du préfet signataire de la convention, l'organisme transmet tous les éléments nécessaires à l'appréciation de la nouvelle politique des loyers que le bailleur souhaite mettre en œuvre, afin d'atteindre les objectifs de mixité sociale définis aux vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1. » ;

5° L'article R.* 445-9 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 445-9.* – Lors de la fixation de la nouvelle politique des loyers ou lors son renouvellement, le montant maximal de loyer d'un ensemble immobilier exprimé en surface corrigée peut être exprimé en surface utile, telle que définie à l'article R. 331-10, sans que ce mode de calcul ne modifie à lui seul ce montant maximal de loyer. » ;

6° L'article R.* 445-10 est ainsi modifié :

a) Les mots : « un immeuble ou » sont supprimés ;

b) Les mots : « à l'article L. 445-4 » sont remplacés par les mots : « au II de l'article L. 445-3 » ;

c) Les mots : « l'immeuble ou » sont supprimés ;

7° Les articles R.* 445-11 et R. 445-11-1 sont abrogés.

Art. 8. – La section 5 du chapitre V du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est abrogée.

Art. 9. – La section 6 du chapitre V du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° L'article R. 445-15 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 445-15.* – Pour un organisme d'habitations à loyer modéré qui ne dispose pas de patrimoine locatif et qui exerce une activité d'accession à la propriété au sens du huitième alinéa de l'article L. 411-2, la convention d'utilité sociale est constituée des éléments définis aux articles suivants de la présente sous-section.

« Pour un organisme d'habitations à loyer modéré qui dispose de patrimoine locatif et qui exerce une activité d'accession à la propriété au sens du huitième alinéa de l'article L. 411-2, à l'exception des organismes ayant vendu moins de 20 logements neufs dans des opérations d'accession à la propriété dans les trois années ayant précédé l'entrée en vigueur de la convention d'utilité sociale, celle-ci comporte également le plan de développement mentionné à l'article R. 445-16 ainsi que le tableau de l'article R. 445-22 renseigné. » ;

2° Après l'article R. 445-17, il est inséré un article R. 445-17-1 ainsi rédigé :

« *Art. R. 445-17-1.* – La délibération mentionnée à l'article R. 445-17 est transmise au préfet signataire de la convention, au préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'organisme ainsi qu'aux personnes publiques mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 445-1 et associées à l'élaboration de la convention en vertu de l'article R. 445-18. » ;

3° L'article R. 445-18 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « communes, les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et les départements » sont remplacés par les mots : « personnes publiques mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 445-1 » ;

b) Le deuxième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« L'association consiste au moins en la transmission à chaque personne publique associée, pour ce qui concerne le développement prévu 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. Cette transmission doit être effective au moins un mois avant l'adoption du projet de convention par l'organisme.

« Les personnes publiques associées disposent d'un mois pour faire connaître leurs observations.

« La délibération prévue à l'article R. 445-17 peut préciser les modalités de cette association.

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

4° L'article R. 445-19 est abrogé ;

5° L'article R. 445-21 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le respect des engagements par l'organisme est évalué par le préfet signataire de la convention trois ans après la signature de la convention et à l'issue de celle-ci.

« Cette évaluation porte notamment sur les indicateurs chiffrés territorialisés mentionnés à l'article R. 445-22. » ;

b) L'article R. 445-22 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 445-22.* – La convention fixe des engagements relatifs aux aspects de la politique de l'organisme mentionnés à l'article R. 445-16.

« Elle fixe des engagements chiffrés pour chacun des indicateurs figurant dans le tableau ci-dessous.
 « Ils sont déclinés à l'échelle des régions ainsi que, à la demande du préfet signataire de la convention, à l'échelle de chaque département qu'il identifie.
 «

ENGAGEMENTS	INDICATEURS
Adapter l'offre d'accèsion sociale aux besoins des populations et des territoires	PP-ACC-1. Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.
Favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes	PS-ACC-1. 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.
	PS-ACC-2. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont l'apport personnel ne dépasse pas 10 % du prix de vente.

; »

6° L'article R. 445-23 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 445-23.* – Les valeurs des indicateurs mentionnés à l'article R. 445-22 sont fixées, de manière annuelle ou pluriannuelle, pour la durée de la convention.

« Le format et les modalités de transmission des engagements et indicateurs contenus dans la convention sont définis par un arrêté du ministre chargé du logement. »

Art. 10. – La section 7 du chapitre V du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Au titre de la sous-section 1, le mot : « Contenu » est remplacé par les mots : « Objectifs et organisation » ;

2° L'article R.* 445-24 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa :

– les mots : « du B de l'article R. 302-14 » sont remplacés par les mots : « du I de l'article R. 302-15 » ;

– les mots : « R. 445-26 » sont remplacés par les mots : « R. 445-36 » ;

– les mots : « R. 445-27 » sont remplacés par les mots : « R. 445-37 » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « du B de l'article R. 302-14 » sont remplacés par les mots : « du I de l'article R. 302-15 » ;

3° Les articles R.* 445-26, R. 445-27 et R. 445-28 sont abrogés ;

4° La sous-section 2 et l'article R.* 445-29 sont abrogés ;

5° La sous-section 3 est renumérotée en sous-section 2 ;

6° L'article R.* 445-31 est ainsi modifié :

a) Les mots : « de région » sont supprimés ;

b) Les mots : « , 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 » sont remplacés par les mots : « ainsi qu'aux personnes publiques mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 445-1 lorsque la convention est relative à des logements-foyers situés sur leur territoire » ;

c) L'article est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« 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 demande d'être signataire de la convention d'utilité sociale.

« L'absence de signature de la convention d'utilité sociale par l'une de ces personnes publiques ne fait pas obstacle à sa conclusion et ne donne pas lieu à l'application d'une sanction au titre du seizième alinéa de l'article L. 445-1. » ;

7° L'article R.* 445-32 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé : « Les personnes publiques mentionnées au premier alinéa de l'article R. 445-31 et qui ne sont pas signataires au titre de cette disposition sont associées à l'élaboration des stipulations de la convention relative à des logements-foyers situés sur leur territoire. » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « 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, » sont supprimés ;

c) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « La délibération prévue à l'article R. 445-30 peut préciser les modalités de cette association. » ;

d) Au quatrième alinéa, les mots : « de région » sont supprimés ;

8° L'article R.* 445-34 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le respect des engagements par l'organisme est évalué par le préfet signataire de la convention trois ans après la signature de la convention et à l'issue de celle-ci.

« Cette évaluation porte notamment sur les indicateurs chiffrés territorialisés mentionnés aux articles R. 445-36 et R. 445-37 ainsi que sur les éléments qualitatifs mentionnés à l'article R. 445-39. » ;

b) Le deuxième alinéa est complété par la phrase suivante : « Il les transmet également, pour information, aux personnes publiques signataires de la convention. » ;

9° Après l'article R.* 445-34, il est créé une nouvelle sous-section 3 ainsi rédigée :

« Sous-section 3

« Contenu et indicateurs des conventions d'utilité sociale ne concernant que des logements-foyers

« Art. R. 445-35. – La convention fixe des engagements relatifs aux aspects de la politique de l'organisme mentionnés à l'article R. 445-25.

« Art. R. 445-36. – La convention fixe des engagements chiffrés pour chacun des indicateurs figurant dans le tableau ci-dessous.

« Ils sont déclinés à l'échelle des départements.

«

ENGAGEMENTS	INDICATEURS
Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant	PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.
	PP-LF-1 bis. Nombre de logements équivalents mis en service, à trois et six ans.
	PP-LF-2. Nombre de logements équivalents 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, parmi le parc de logements équivalents de classe énergétique « E », « F », « G », à trois et six ans.

« Art. R. 445-37. – A la demande du préfet signataire de la convention d'utilité sociale, celle-ci fixe des engagements chiffrés pour l'indicateur figurant dans le tableau ci-dessous.

« L'indicateur ainsi fixé est décliné, à la demande du préfet signataire de la convention, à l'échelle de chaque département qu'il identifie.

«

ENGAGEMENTS	INDICATEUR
Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant	PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, à trois et six ans.

« Art. R. 445-38. – Les valeurs des indicateurs mentionnés aux articles R. 445-36 et R. 445-37 sont fixées, de manière annuelle ou pluriannuelle, pour la durée de la convention.

« Le format et les modalités de transmission des engagements et indicateurs contenus dans la convention sont définis par un arrêté du ministre chargé du logement.

« Art. R. 445-39. – La convention comporte un développement qualitatif, appuyé de données chiffrées, portant sur la politique du gestionnaire en matière de qualité de service et sur sa performance de gestion, notamment sa politique de lutte contre les impayés. »

Art. 11. – Les deux derniers alinéas de l'article R.* 472-3 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par un alinéa rédigé comme suit :

« – l'arrêté mentionné à l'article R. 445-10 applicable en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte est signé conjointement par les ministres chargés de l'outre-mer, de l'économie et des finances et du logement. »

Art. 12. – Le titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article R.* 481-5-1 est ainsi modifié :

a) Les mots : « Les dispositions » sont remplacés par les mots : « L'article R. 442-2-1 et les dispositions » ;

b) Après les mots : « sociétés d'économie mixte » sont insérés les mots : « agréées en application de l'article L. 481-1 » ;

2° A l'article R.* 481-11, après la référence : « L. 482-3 » sont insérés les mots : « et au I de l'article L. 482-3-1 ».

Art. 13. – L'exemption de supplément de loyer de solidarité prévue à l'article R. 445-12 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure au présent décret, demeure applicable jusqu'au 31 décembre 2020 aux locataires ayant bénéficié de cet avantage. A compter du 1^{er} janvier 2021, pour ces

locataires, le supplément de loyer de solidarité est calculé en fonction des plafonds de ressources dérogatoires mentionnés aux I et II de l'article R. 445-8 du même code dans sa rédaction antérieure au présent décret.

Art. 14. – L'article 3 et l'article 4 du décret n° 2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré pour les logements-foyers sont abrogés.

Art. 15. – La ministre du logement et de l'habitat durable et la ministre des outre-mer sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 9 mai 2017.

BERNARD CAZENEUVE

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement
et de l'habitat durable,*

EMMANUELLE COSSE

La ministre des outre-mer,
ERICKA BAREIGTS