

ENGAGEMENT ELABORATION CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

DELIBERATION CA 2025 M12 78

Conseil d'Administration du 16 décembre 2025

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN, Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Blandine DONNET, Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Chantal LE POEC, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.

Messieurs Jean-Claude DAUPHIN, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Guillaume HAMON, Thierry SAVIDAN.

Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Sylvie GUIGNARD donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

Mme Brigitte DEMEURANT COSTARD donne pouvoir à M. JC DAUPHIN

Mme Véronique CADUDAL donne pouvoir à Mme Valérie RUMIANO

M. Stéphane FAVRAIS donne pouvoir à Mme Martine HUBERT

M. Loïc LENOUEL donne pouvoir à M. Guillaume HAMON

Membre excusé sans pouvoir :

M. Paul LE BIHAN

Membres absents sans pouvoir :

Mme Sandra LE NOUVEL

Mme Nicole LECLERC

M. Daniel BARON

M. Bruno BEUZIT

M. JJ LE GUERN

Membres consultatifs présents :

Mme Céline SALLE, représentante du CSE

Mme Lydie JOUCHET-PLESTAN - Représentante de M. Le Préfet

Assistait à la séance avec voix consultative :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :

M. Pierre PESTEL, Directeur financier

M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires

Mme Sophie CALFORT, Responsable Ressources Humaines

M. François BRACQ, Direction des finances

Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine

Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

*Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite «**MO**lle »,
Vu la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
Vu la Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014,
Vu la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
Vu le 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'habitation à loyer modéré et des bénéficiaires,
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,
Vu le Décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitat à loyer modéré, et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux,
Vu l'arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale,
Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,*

CONTEXTE

La loi « **MO**obilisation pour le **L**ogement et **L**utte contre l'**E**xclusion », dite **MOLLE**, du 29 mars 2009 a transformé la convention globale de patrimoine en Convention d'Utilité Sociale (CUS), la rendant obligatoire.

La CUS portant sur la période 2011-2016 a été prorogée d'un an par la loi « Égalité et Citoyenneté » promulguée le 28 janvier 2017. Le calendrier initial a été changé et le cadre réglementaire a évolué.

La loi prévoit le dépôt d'une nouvelle CUS (2.0) auprès des services de l'État, pour le 31 décembre 2017, et une signature au plus tard en juin 2018, avec une application effective des engagements à compter du 1er janvier 2018. Son décret d'application, publié le 10 mai 2017, a fait évoluer les contenus thématiques de la précédente CUS, et a fixé de nouveaux indicateurs de mesure des engagements pris par l'Office.

L'article L 445-1 du CCH fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'État une Convention d'Utilité Sociale pour la période 2019 – 2024. Son périmètre est le patrimoine de logements locatifs familiaux, sur lesquels l'office détient un droit réel (pleine propriété ou bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction), et les foyers. Son élaboration doit tenir compte de la politique territoriale et de l'habitat de l'Agglomération, et doit autant que faire ce peu apporter une bonne réponse aux attentes des territoires.

Toutefois les organismes devant se regrouper dans le cadre de la loi ELAN ont bénéficié d'une possibilité de report de CUS jusqu'en 2021. **Côtes d'Armor Habitat** et **Terre et Baie Habitat** n'ont donc pas établi de CUS pour les années 2019 et 2020 mais ont continué à agir en respectant les engagements de la CUS précédente, après avoir sollicité les deux années de report prévues par la loi dans le cadre du processus de rapprochement des organismes HLM.

Côtes d'Armor Habitat et **Terre et Baie Habitat** ont fusionné le 1er janvier 2022 pour devenir **Terres d'Armor Habitat**. Aussi en 2021, les deux OPH ont établi chacun une CUS pour l'année 2021. La convention d'utilité sociale décline notamment les politiques d'investissement sur le patrimoine existant, de développement de l'offre nouvelle, de loyers, de gestion sociale, de RSE et de qualité de service. Les deux conventions ont porté sur un patrimoine d'environ 16.000 logements locatifs sociaux entrant dans le champ de la CUS.

A la demande des services de l'État, il était initialement prévu que **Terres d'Armor Habitat** valide une CUS pour l'année 2022, en reprenant l'ensemble des engagements des deux CUS validées de Côtes d'Armor Habitat et de Terre et Baie Habitat en juin 2021, et de s'engager dans un processus d'élaboration d'une nouvelle CUS pour la période 2024-2028.

Face au décalage généré au regard de l'ensemble des CUS signées au niveau national, la DHUP a demandé à **Terres d'Armor Habitat** de rédiger et valider une nouvelle CUS pour la période 2021-2026. À cette fin, la CUS a intégré les conventions signées pour l'année 2021 et couvre la période depuis la fusion et la création de Terres d'Armor Habitat au 1er janvier 2022 jusqu'à fin 2026.

Les indicateurs obligatoires couvrent la période 2021 à 2026. La première évaluation est réglementairement fixée au terme de la 3^{ème} année, ainsi, elle a été réalisée début 2024 et a porté sur les 3 exercices précédents, c'est-à-dire 2021, 2022 et 2023. Le bilan final de la CUS 2021-2026 devra être réalisé et transmis aux services de l'État, début 2027.

Les deux conventions signées en 2021 tant pour **Côtes d'Armor Habitat** et **Terre et Baie Habitat** ont été annexées à la convention d'utilité sociale en cours et transmises au service de l'État avant le 30 juin 2023.

Elle s'organise autour de trois grands volets :

- ✓ La politique patrimoniale et d'investissement,
- ✓ La politique de qualité de service rendu aux locataires,
- ✓ La politique en matière de gestion sociale.

À ces volets principaux s'ajoutent des dimensions nouvelles :

- ✓ Les engagements pris en faveur d'une amélioration de la concertation avec les locataires,
- ✓ Les engagements pris pour l'accompagnement dans le logement,
- ✓ Les engagements pris en faveur d'une politique sociale et environnementale (RSE),
- ✓ Le cas échéant, l'énoncé d'une politique en faveur de l'hébergement et d'une politique d'accession.

Comme pour la précédente Convention d'Utilité Sociale, celle-ci doit être établie sur la base incontournable du « **Plan Stratégique du Patrimoine** » (PSP) détaillé, actualisé ou nouveau, répondant aux exigences du cadre réglementaire et du « **Schéma National Bas Carbone** ». Il devra être validé par le Conseil d'Administration avant le 31 décembre 2026. La qualification de l'attractivité des immeubles composant le patrimoine reste une obligation, au travers de l'appréciation du service rendu aux locataires, comme la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble.

Plusieurs évolutions sont pérennisées :

- Le cadre réglementaire de la précédente CUS 1.0 prévoyait la mise en place d'une Remise en Ordre des Loyers (ROL), pour la CUS de nouvelle génération 2.0. Aujourd'hui la ROL n'est plus obligatoire, mais est remplacé par la Nouvelle Politique des Loyers facultative, définie aux articles L 445-2, L 445-3 et R 445-8 et suivants du CCH, et est conseillée pour atteindre notamment des objectifs de mixité sociale. La NPL peut être engagée après la validation de la nouvelle CUS, et est alors intégrée dans la CUS par avenant. La NPL comme la ROL suppose un passage à la surface utile et doit tenir compte des objectifs de mixité sociale définis dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui doit être élaborée par le Saint-Brieuc Armor Agglomération.
- Dans la précédente CUS, **Terres d'Armor Habitat**, faisait bénéficier les locataires résidents en ZUS d'un régime dérogatoire pour l'application du SLS. Aujourd'hui, tout régime dérogatoire est proscrit et seul subsiste le barème unique.
- La CUS de 2011 à 2017, avait 36 indicateurs obligatoires de fréquence annuelle, et devant être produit à l'occasion des bilans intermédiaires transmis aux services de l'État. Le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019, fixe 6 indicateurs obligatoires et 5 optionnels au choix du Préfet. Les indicateurs ont une portée autant quantitative que qualitative, et doivent être complétés par des engagements sur la qualité de service rendu au locataire (lutte contre les impayés, gestion locative adaptée ...).
- Le cadre d'évaluation évolue et prévoit une seule évaluation intermédiaire à trois ans, c'est-à-dire début 2030, contre une tous les 2 ans précédemment.

La loi définit clairement le cadre de la CUS. Elle comprend :

- L'énoncé des politiques poursuivies par **Terres d'Armor Habitat** : politique patrimoniale, de service rendu aux locataires, concertations des locataires. Chacun des volets doit être décliné en trois grands points :
 - ✓ État des lieux, produisant une analyse allant au-delà de la distinction QPV/hors QPV, et permettant une vision affinée de la vacance et de la rotation,
 - ✓ Orientations stratégiques,
 - ✓ Plan d'actions.
- Un cahier des charges de gestion sociale précisant les engagements de **Terres d'Armor Habitat** en faveur de la mixité sociale et de l'accueil des ménages du 1er quartile hors QPV, comme le précise l'arrêté du Préfet en date du 8 mars 2017, et le choix d'intégrer la Nouvelle Politique des Loyers à compter du 1er janvier 2019 pour améliorer l'atteinte des objectifs.
- Les engagements chiffrés correspondants aux indicateurs obligatoires et optionnels, selon la décision du Préfet. En cas de manquement, la loi prévoit une pénalité financière de 200 € maximum par logement, contre 100 € dans la CUS 1.0. Les engagements chiffrés devront s'accompagner d'une analyse qualitative.

Les objectifs de mixité sociale et de répartition territoriale de l'accueil des ménages DALO et prioritaires devront être pris en compte dans la CUS. La loi « Égalité et Citoyenneté » exige aussi des engagements en matière d'accueil des publics prioritaires au sein du parc de **Terres d'Armor Habitat**.

Du fait de la présence de Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) sur plusieurs communes, la CUS devra intégrer un objectif d'accueil des publics relevant des 3 autres quartiles, fixé dans le cadre des orientations d'attributions approuvées par les Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Depuis la validation de la CUS, le cadre partenarial avec certains EPCI a évolué, notamment, par l'élaboration et la signature de plusieurs « **Contrats d'Habitat Public** » avec Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA), Lannion Trégor Communauté (LTC), la Communauté de Communes de Bretagne Centre (LCBC). D'autres sont en cours de discussion. Le projet de la nouvelle CUS devra intégrer une « **approche territorialisée** » en se fondant notamment sur les objectifs et les engagements pris dans le cadre de ces contrats, mais aussi tenir compte des « **contrats de mixité sociale** » signés par les EPCI avec l'État. De plus, la Convention pluriannuelle qui lie **Terre d'Armor Habitat** et le Conseil Départemental des Côtes d'Armor devra aussi servir de base de réflexion quant à la définition des engagements pris dans la CUS.

Cadre d'association des parties prenantes :

1. Les Collectivités

Pour les EPCI et le Conseil Départemental, s'ils font le choix d'accepter de signer la CUS, **Terres d'Armor Habitat** devra leur présenter le projet intégral. En l'absence de volonté exprimée de signer la Convention d'Utilité Sociale de l'Office, **Terres d'Armor Habitat** devra organiser une réunion d'échange et avoir préalablement transmis un document de présentation de l'état des lieux et des orientations stratégiques.

2. Les associations de locataires

Certaines parties de la CUS doivent faire l'objet d'une concertation avec les représentants des locataires :

- Le cahier des charges de gestion sociale :
 - ✓ qui contient les obligations sur les conditions d'occupation et de peuplement des logements et des objectifs de mixité sociale,
 - ✓ qui précise les actions d'accompagnement en faveur des personnes en difficultés,
 - ✓ qui mentionne les actions mises en œuvre sur le patrimoine pour respecter les objectifs d'accueil et de mixité sociale,
 - ✓ qui peut prévoir la NPL et qui dans ce cas fixe les plafonds de ressources, les montants maximaux de loyers des immeubles, et les loyers maximaux moyens.

- L'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers visés par l'article L 445-1 du CCH.
- Les modalités de la concertation telles que prévu à l'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, au travers de la rédaction d'un plan de concertation locative. La concertation doit être organisée avec les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine de **Terres d'Armor Habitat**, et ayant obtenu plus de 10% des suffrages exprimés lors des dernières élections, et avec les administrateurs élus au Conseil d'Administration. La concertation se fera dans le cadre du Conseil de Concertation Locative pour lequel un Plan de Concertation Locatif spécifique à **Terres d'Armor Habitat** a été élaboré et validé en 2022. Une actualisation devra si besoin avoir lieu.

Signature de la Convention d'Utilité Sociale

La nouvelle CUS devra être transmise au plus tard aux services de l'état pour le 30 juin 2027, après validation par le Conseil d'Administration, et signée au plus tard le 31 décembre 2027 par le Préfet de la Région Bretagne sur proposition du Préfet des Côtes d'Armor.

Les Présidents des EPCI et le Président du Conseil Départemental des Côtes d'Armor peuvent s'ils le souhaitent signer la CUS de **Terres d'Armor Habitat**. Ils disposent d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la présente délibération, pour faire connaître leur choix.

La signature du Préfet interviendra en dernier.

Il est demandé au Conseil d'Administration de décider :

1. D'engager la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale 2.0 avec l'État, les EPCI d'implantation du patrimoine de l'Office et le Conseil Départemental des Côtes d'Armor, dans le respect des règles fixées par la réglementation.
2. De demander à la Direction Générale de mobiliser les ressources nécessaires pour que le « **Plan Stratégique Patrimonial** » détaillé soit validé avant le 31/12/2026.
3. De profiter de la procédure d'élaboration de la nouvelle Convention d'Utilité Sociale pour définir si besoin avec les partenaires associations de locataires une actualisation de la politique de concertation, et de les associer à l'élaboration du Cahier des Charges de Gestion Sociale.
4. D'organiser les réunions de présentation et d'échanges avec les différentes parties prenantes.
5. De dire que la nouvelle Convention d'Utilité Sociale sera signée avec le Préfet de Région Bretagne et les Présidents d'EPCI conformément aux dispositions de l'article L 445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Conseil d'Administration Après en avoir délibéré

1. Décide d'engager la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale 2.0 avec l'État, les EPCI d'implantation du patrimoine de l'Office et le Conseil Départemental des Côtes d'Armor, dans le respect des règles fixées par la réglementation.
2. Demande à la Direction Générale de mobiliser les ressources nécessaires pour que le « **Plan Stratégique Patrimonial** » détaillé soit validé avant le 31/12/2026.
3. Demande de profiter de la procédure d'élaboration de la nouvelle Convention d'Utilité Sociale pour définir si besoin avec les partenaires associations de locataires une actualisation de la politique de concertation, et de les associer à l'élaboration du Cahier des Charges de Gestion Sociale.
4. Décide d'organiser les réunions de présentation et d'échanges avec les différentes parties prenantes.

5. Décide de dire que la nouvelle Convention d'Utilité Sociale sera signée par les Présidents d'EPCI conformément aux dispositions de l'article L 445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Adopté à l'unanimité



La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

