

Publié le 23 janvier 2025

Prorogation des effets des conventions d'utilité sociale (CUS)

Une circulaire de la Dhup destinée aux différents services déconcentrés de l'Etat prévoit, pour certaines CUS, la prorogation des plans de vente et des dérogations relatives au plafonnement de l'évolution des loyers.



Le flash DGALN du 10 décembre 2024, que la FedEpl s'est procurée, précise que l'élaboration des nouvelles conventions d'utilité sociale dans les délais réglementaires est, au regard des différents événements de l'année 2024, matériellement impossible.

Elle informe ces services que, pour les CUS arrivant à échéance au 30 juin 2025, « *une disposition législative doit prévoir une prorogation des effets des plans de vente et la possibilité de déroger au plafond d'évolution des loyers des CUS actuels.* » Néanmoins, bien que la Dhup indique qu'elle reviendra vers les préfets, Dreal et DDT dès lors qu'un calendrier législatif sera connu, nous ne disposons pas d'information sur celui-ci.

Par ailleurs, en ce qui concerne les CUS dont l'échéance était le 31/12/2024, la Dhup propose que les effets des plans de vente et des autorisations de dérogation aux plafonds d'évolution des loyers de ces conventions soient prorogées selon les modalités suivantes :

- Pour permettre de poursuivre les ventes des logements figurant dans les plans de mise en vente des conventions en cours, les préfets les autoriseront sans instruction. Le contrôle exercé par les services du préfet se limitera à vérifier que l'autorisation sollicitée porte sur des biens inscrits dans les conventions. Si les bailleurs souhaitent vendre des logements qui ne sont pas mentionnés dans les plans de mise en vente des conventions échues, les services du préfet procèderont à l'instruction de ces demandes et pourront proposer de les autoriser dans le cadre normal du 5e alinéa de l'article L. 443-7 du CCH.
- S'agissant des dérogation relatives au plafonnement de l'évolution des loyers, si le bailleur en bénéficiait, il sera autorisé à conserver le bénéfice de cette dérogation pour les évolutions des loyers 2025.

Cette circulaire indique également qu'« *il est envisagé de simplifier, par voie législative, le cadre d'élaboration des conventions ainsi que leur contenu, dans l'objectif d'en faire un outil de pilotage plus stratégique de la politique publique du logement social.* » Dans ce cadre, la Dhup a demandé aux services déconcentrés de suspendre temporairement toute approbation de nouvelle convention.

Enfin, il est précisé que les évaluations des CUS à 6 ans ne sont pas différées et doivent donc être maintenues selon les calendriers en vigueur.