

ANNEXE 5

Illustrations des effets sur le secteur du logement social

A. La conclusion des convention d'utilisation sociale (CUS) des bailleurs sociaux

Si un bailleur souhaite déposer une CUS en 2020, conformément à ce qui a déjà été pratiqué en 2019 et en dérogation avec les délais issus de la loi ELAN, il sera proposé aux préfets d'accepter jusqu'au 1er octobre 2020 un dépôt des projets de conventions finalisés, et notamment la transmission des engagements chiffrés. La CUS devra alors être signée avant le 31 décembre.

De plus, les bailleurs devant déposer une CUS avant le 1er juillet 2020 pour une signature avant la fin de cette même année ont déjà obtenu un report d'un an pour cause d'engagement dans un projet de réorganisation en 2019.

Conformément aux dispositions de l'article L.445-1 CCH, précisé par l'article R.445-2-10 CCH, ce report est renouvelable une fois, permettant ainsi une signature seulement en 2021.

Même si la réorganisation de certains bailleurs est juridiquement terminée, ce n'est probablement pas le cas d'un point de vue opérationnel, que ce soit par exemple en termes de système d'information ou de ressources humaines. Ainsi, un second report est fondé juridiquement, et donc tout bailleur pourra en faire la demande au préfet de département.

B. Agréments relatifs aux organismes de logement social

L'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 *relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période* a des effets sur les procédures d'agrément des organismes de logement social.

S'agissant notamment des agréments des sociétés d'HLM (agrément initial lors de la création d'un organisme, renouvellement de l'agrément d'une SA d'HLM en cas de modification de l'actionnaire de référence, changement de statut d'une société d'HLM, agrément des sociétés de coordination ou sociétés de vente, création de filiales de logements intermédiaires, extensions de compétences) :

- toutes les demandes pour lesquelles un silence aurait valu acceptation (SVA) après le 12 mars voient leurs délais suspendus jusqu'à la fin de la période mentionnée au I de l'article 1^{er} de l'ordonnance précitée (période entre le 12 mars et un mois après la fin de l'urgence sanitaire).

Ex : une demande d'agrément dont le délai d'instruction aurait expiré le 25 mars (soit 13 jours restants depuis le 12 mars) serait actuellement à délivrer avant le 23 juin + 13 jours, soit le 7 juillet. ;

- pour les nouvelles demandes, tous les points de départ qui auraient dû commencer pendant la période mentionnée au I de l'article 1^{er} de l'ordonnance précitée sont reportés à l'achèvement de cette période, soit un point de départ actuellement au 24 juin quelle que soit la date exacte de dépôt d'un dossier complet entre le 12 mars et le 23 juin.

Pendant la période de l'état d'urgence sanitaire, l'instruction des dossiers par les services de la DHUP se poursuit et les organismes de logement social sont invités à déposer leurs dossiers par courrier électronique.

C. Ventes HLM

Pour les autorisations de ventes au fil de l'eau, l'article L. 443-7 (5^{ème} alinéa) du CCH prévoit les conditions et délais dans lesquels le Préfet de département consulte la commune d'implantation du bien mis en vente ainsi que les collectivités publiques qui ont apporté un financement ou une garantie aux emprunts contractés pour le bien. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée.

Conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période :

- toutes les demandes effectuées après le 12 mars voient leurs délais suspendus jusqu'à la fin de la période mentionnée au I de l'article 1^{er} de l'ordonnance précitée (période entre le 12 mars et un mois après la fin de l'urgence sanitaire). Par exemple, une demande d'autorisation d'aliénation dont le délai d'instruction aurait expiré le 25 mars (soit 13 jours restants depuis le 12 mars) serait actuellement à délivrer avant le 23 juin + 13 jours, soit le 7 juillet ; pour les nouvelles demandes d'aliénation, tous les points de départ qui auraient dû commencer pendant la période mentionnée au I de l'article 1^{er} de l'ordonnance précitée sont reportés à l'achèvement de cette période, soit un point de départ actuellement au 24 juin quelle que soit la date de dépôt et de complétude du dossier.

Le délai d'avis pour la commune d'implantation (2 mois) bénéficie des mêmes dispositions de prorogation. Ainsi, une commune qui aurait dû rendre son avis au Préfet après le 12 mars voit le délai suspendu jusqu'à la fin de la période d'urgence sanitaire + 1 mois. Et une commune qui serait consultée après le 12 mars par le Préfet aura 2 mois pour répondre à partir de la fin de la période d'urgence sanitaire + 1 mois.

D. Renouvellement des conseils d'administration des OPH communaux et communautaires

L'article R. 421-8-I du CCH prévoit que les membres du conseil d'administration (CA) d'un OPH, à l'exception des représentants des locataires, font l'objet d'une nouvelle désignation après chaque renouvellement total de l'organe délibérant de la collectivité. L'article 19 de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 a prorogé le mandat des conseillers municipaux et communautaires, sans restriction quant à leurs compétences, y compris pour les communes dont le nouveau conseil municipal a été entièrement désigné après le premier tour des élections. Il en résulte que les CA des OPH communaux et communautaires seront renouvelés selon ce nouveau calendrier électoral qui identifie différents cas de figure, selon les résultats du 1^{er} tour des élections municipales et communautaires. Ainsi, chaque OPH désignera ses représentants dès lors que l'organe délibérant de leur collectivité de rattachement aura été renouvelé totalement.

Il est également à noter qu'en l'absence de décret pris en application de l'article L. 421-8 du CCH pour notamment déterminer l'effectif total des CA, les dispositions de l'article L. 421-8 dans leur version antérieure à la loi ELAN s'appliqueront lors du renouvellement. Une disposition inscrite dans le projet de loi accélération et simplification de l'action publique (ASAP), actuellement en discussion au Parlement, pourra, si elle est votée, modifier les règles pour le renouvellement suivant.

E. Attributions des logements sociaux : enregistrement de la demande, désignation, et CALEOL dématérialisée

La demande de logement social a une durée de validité d'un an à compter de sa présentation initiale ou, le cas échéant, de son dernier renouvellement. L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période permet de suspendre ce délai s'il tombe après le 12 mars ; dans ce cas il ne reprend qu'après la date d'échéance de l'état d'urgence sanitaire plus un mois pour la durée qu'il lui restait à courir. Toutefois, compte tenu de l'incertitude actuelle sur cette date, le paramétrage du service national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) a été pour l'instant modifié pour décaler la radiation pour non-renouvellement de 3 mois, soit 4 mois après la date anniversaire de la création de la demande ou du dernier renouvellement de celle-ci. Il en est de même pour les systèmes particuliers de traitement automatisé de la demande (SPTA).

Le portail d'enregistrement de la demande de logement social est actif, les demandes continuent donc d'être enregistrées (<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/index.do>). Il en va de même pour les SPTA.

Certains bailleurs sociaux souhaitent continuer à examiner des dossiers en commission d'attribution des logements (CALEOL). L'ordonnance n° 2020-347 du 27 mars 2020 adaptant le droit applicable au fonctionnement des établissements publics et des instances collégiales administratives pendant l'état d'urgence sanitaire a introduit certaines règles dérogatoires qui s'appliquent notamment aux CALEOL pour cette période ; il leur est ainsi notamment possible de procéder à des séances dématérialisées dans les conditions introduites par l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial, et ce indépendamment des restrictions qui s'appliquent normalement à leur dématérialisation.

Les grands principes de l'examen en CALEOL demeurent pendant la période. Il n'est notamment pas plus possible pendant la période d'état d'urgence sanitaire d'attribuer un logement et de régulariser a posteriori en CALEOL que cela n'est possible en temps normal.