



Conventionnement global de patrimoine

Cadre de définition et d'exercice de la
mission des organismes d'Hlm



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Brigitte Brogat
Délégation à l'action professionnelle
L'Union sociale pour l'habitat

T él. 01 40 75 50 70 – Fax. 01 40 75 79 87
brigitte.brogat@union-habitat.org

Définition

- Le conventionnement global de patrimoine est un contrat d'objectifs :
- Défini pour chaque organisme sur tout son périmètre d'intervention,
- Ajusté aux capacités de chacun et aux besoins des territoires,
- Négocié avec les parties prenantes pour 6 ans
- Portant sur la globalité de la mission de l'organisme
- Ouvrant droit à une réglementation spécifique sur les loyers(plafonds, pratiqués, SLS)



Sommaire

- Le conventionnement : une notion qui s'enrichit
- Un cadre adapté aux évolutions de notre environnement
- Un contrat de progrès
- Un objet global
- Un instrument à la disposition des acteurs
- Des évolutions en perspective





**Le conventionnement :
une notion qui s'enrichit**



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Du conventionnement = support des aides à la personne...

La réforme du financement en 1977 institue une convention par opération portant sur

- Plafonds de ressources
- Plafonds de loyers
- Réservations préfectorales
- Ouverture du droit à l'APL



.... Mais des constats négatifs au fil de l'histoire...

- La grille de loyers plafonds dépend de l'histoire du financement
- Le loyer est indépendant du marché local
 - Diversité des marchés s'accroît,
 - Émergence de sous marchés par agglomérations,
 - Loyer libre suit une logique micro économique.
- Le système alimente la ségrégation



*.... En passant par le nouveau conventionnement :
remise en ordre des loyers....*

Portant

- Cadre rénové de définition des loyers-plafonds
- Garanties d'équité vis-à-vis des locataires
- Garantie de non dérapage du potentiel de ressources



.... Vers le CGP : renouvellement du cadre de la mission

Visant

- Le respect d'exigences caractérisant le service d'intérêt économique et social
- Une meilleure adaptation de l'offre locative aux besoins locaux

Avec une démarche nouvelle

- Approche globale
- Approche contractuelle
- Approche partagée avec les autres partenaires et avec les locataires

Dans des conditions d'évolution du conventionnement porteuses :

- D'optimisation de l'activité de l'organisme et ses ressources
- De justice des loyers
- De mixité et d'accessibilité sociale



Un changement perçu parfois comme porteur de risques nouveaux

- **Souplesse nouvelles se traduisant par une dégradation du service**
 - De l'offre
 - De l'équité
 - De la mixité sociale
- **Retour de l'État / de l'aménagement du territoire (perte de pouvoir d'influence, perte de transparence sur les financements)**
- **Mise en déséquilibre des consensus existants**
 - Entre territoires
 - Entre organismes
 - Entre bailleurs / locataires



Un changement prudent

Une capitalisation des meilleures pratiques professionnelles

- PSP
- Engagements professionnels sur la qualité de service
- Contractualisations locales
- **Un desserrement des contraintes au juste nécessaire**
 - Garde-fous
 - Modernisation de la gestion
 - Harmonisation sur le parc
 - Relation avec les locataires



Un changement ouvrant des opportunités de :

- **Partager entre acteurs**
 - Sur les réalités locales
 - Sur les objectifs souhaitables et atteignables
- **Co-construire entre organismes et avec les partenaires pour**
 - Gagner en efficacité : coopérations, synergies, redynamisation interne
 - Gagner en lisibilité : vision mieux fondée, positionnement explicite





Un cadre adapté aux évolutions de notre environnement



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Décentralisation de l'intervention publique

- **État**
 - Assure les grands équilibres
 - Garantit la solidarité
- **Collectivités locales et leurs groupements**
 - Adaptent les objectifs aux réalités locales
 - Ont la responsabilité opérationnelle



Inscrire la tutelle partagée du logement social



Mutations sociales qui impactent fortement l'activité des opérateurs Hlm

- Fragilités sociales et urbaines
 - Précarité économique
 - Instabilité des situations des familles
 - Phénomènes de pauvreté
 - Déséquilibre et dysfonctionnements de quartiers
 - Décrochage offre / demande de logements
- Inégale répartition des problèmes
 - Quantitatifs de logements
 - Urbains et de quartiers
 - Socio-économiques
 - Sécurité publique



Revisiter le rôle du logement social / enjeux nationaux et locaux



Nécessaire articulation entre les orientations nationales et les politiques locales

Politique sociale
et économique
du logement

Politiques locales
de l'habitat et de la
rénovation urbaine

Hlm

Acteur de l'élaboration et de la réalisation de ces politiques

- Propositions de réponses
- Opérateur technique dans la durée
- Explicitation des conséquences des politiques

Négocier et contractualiser la mission



Le CGP : un contrat de progrès



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Une démarche partagée

- **Visant les enjeux de métier du secteur Hlm**
 - Requalification du parc existant
 - Diversité et accessibilité de l'offre
 - Accueil des ménages
 - Gestion quotidienne de qualité
 - Parcours résidentiels
- **Déclinant, pour les différents métiers**
 - Sur la base d'un état de lieux partagé
 - Une ambition traduite en objectifs par métier (si possible quantifiés)
 - Des objectifs concrets pour l'organisme selon ses capacités
 - Les apports des signataires



Adapter la mission aux enjeux locaux



Son élaboration suppose

- Une réflexion sur la place et le rôle de l'organisme comme bailleur social, comme producteur et investisseur, et comme opérateur du projet de vie sur les territoires
- Une clarification du devenir du patrimoine et des objectifs par résidence
- Une compatibilité avec les politiques économiques et résidentielles du (des) territoire(s) traduites, le cas échéant, dans le(s) PLH
- Une anticipation des impacts sociaux
- Une négociation des objectifs et des ressources avec les partenaires



Fédérer autour de la mission



Sa formalisation explicite la stratégie de l'organisme

Elle

- Précise la mission économique et sociale de l'organisme sur les différents champs d'activité
- Définit comment y répondre (objectifs quantifiés et perspectives précisées)
- Et indique les moyens pour y répondre



Clarifier le positionnement de l'organisme dans le jeu local



Le CGP : un objet global



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Finalités sociales

Patrimoine

**Stratégie de clientèles et
d'accueil**

Orientations stratégiques

**Positionnement sur les marchés
locaux de l'habitat**

Traductions concrètes

**Cahier des charges de
gestion sociale**

**Énoncé de la politique
patrimoniale**

Engagements qualité de service



Le cahier des charges de gestion sociale doit permettre :

- De faire valoir la diversité des publics cibles, à partir
 - Des caractéristiques actuelles de l'occupation
 - Des évolutions récentes
 - Des orientations d'attribution et des modalités de mise en œuvre

Accueil des populations défavorisées dans la mixité sociale



- De clarifier la réponse aux besoins des publics vulnérables, à travers :
 - La quantification et qualification de ces publics
 - La définition des moyens, de l'organisation et des partenariats au service de :
 - L'insertion
 - La prévention des expulsions
 - Le traitement des troubles de voisinage
 - Les besoin spécifiques

Accompagnement et maintien dans le logement



- De faciliter la mobilité et les parcours résidentiels à travers
 - L'ajustement aux besoins de surface, aux évolutions de ressources
 - L'adaptation aux besoins de services, de confort d'usage
 - L'évolution vers l'accession

Une gestion personnalisée



- De traduire les engagements de l'organisme visant à créer de la satisfaction et fidéliser les clients, à travers :
 - Les systèmes d'écoute des locataires : enquête de satisfaction de l'engagement professionnel, autres enquêtes ou moyens
 - L'organisation et les moyens de la gestion
 - L'état de la satisfaction
 - L'état de la concertation locative et les actions prévues
 - La déclinaison par l'organisme de l'engagement qualité de la profession
 - Le plan d'actions pour les opérations en ZUS

Une gestion de qualité



L'énoncé de la politique patrimoniale comporte :

- L'analyse du parc :
 - Données d'état et de fonctionnement du parc
 - Exposé des enjeux patrimoniaux
 - Explicitation des hypothèses et du contexte



- Les orientations stratégiques en vue de :
 - Maintenir et renforcer l'attractivité de l'offre
 - Maintenance
 - Réhabilitation
 - Requalification
 - Renouveler, diversifier et développer l'offre locative
 - Démolition
 - Ventes au locataires / cessions
 - Constructions nouvelles et acquisitions



- Les moyens affectés :
 - Financements internes et externes
 - Politique de loyers
 - Rééquilibrage des loyers plafonds
 - Loyers à la relocation

Un parc qui s'adapte aux besoins



Le classement du service rendu

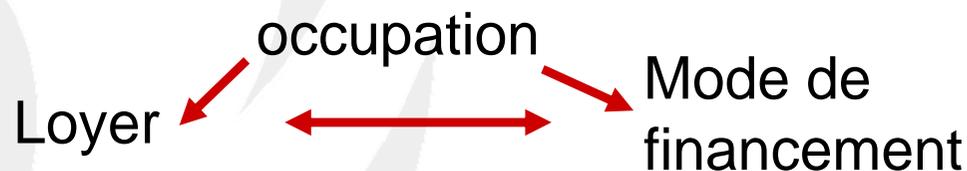
- Moteur de la stratégie d'ensemble

Ni un état des lieux, ni une fin en soi

Mais un outil pour un projet, un levier de l'amélioration

- Apte à :

- Casser les corrélations



- Permettre une politique de loyers plafonds active au service de :

- Dynamique sociale et résidentielle
- Dynamique patrimoniale



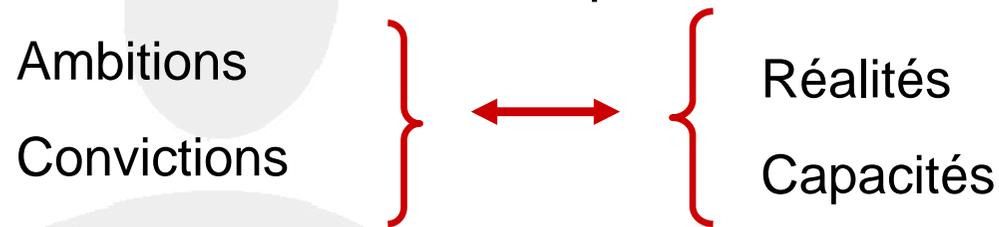


Un instrument à la disposition des acteurs



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

- Pour revoir la politique sociale et patrimoniale des organismes Hlm et trouver les meilleurs compromis



- Pour tisser le lien entre
 - National et local
 - Social et patrimonial
 - Mixité et accueil des prioritaires
 - Solidarité et parcours résidentiels
- Au prix d'efforts
 - De transparence
 - De structuration



Une légitimité renforcée des organismes sur les territoires

Une identité propre mieux justifiée



Les évolutions en cours



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Le projet de loi

- Cadre juridique du conventionnement global
- Objectifs quantifiés sur l'activité
 - Politique patrimoniale et d'investissement
 - Cahier des charges de gestion sociale
 - Qualité du service rendu
- Mesure de la performance
 - Indicateurs pour vérifier l'atteinte des objectifs
 - Définition des indicateurs par décret



Le projet de loi

- Obligation avant fin 2010 (projet avant le 30/06/2010)
 - Sanctions en cas de refus ou dérive grave par rapport aux obligations
 - Volet remise en ordre des loyers reporté à la deuxième convention
- Évolution des signataires
 - Organismes rattachés (obligatoire)
 - Organismes présents (option)
- Expérimentation d'un loyer progressif



Les changements au CCH (L445-1 à L445-8)

Article	Objet	CGP	CUS
L451-1	PSP	<ul style="list-style-type: none">•Circulaire•Base confrontée au(x) PLH	<ul style="list-style-type: none">•Obligation légale•Contenu<ul style="list-style-type: none">✓ Analyse du parc✓ Évolution du parc✓ Choix d'investissement et de gestion✓ Développement
	Nature du contrat	option	obligatoire



Article	Objet	CGP	CUS
L451-1	Parties prenantes	Concertation : État	État, EPCI avec PLH, Départements
		Consultation : délégués	Col loc avec organismes rattachés Col loc avec organismes présents
		Signature : délégués (option)	Col loc avec organismes rattachés (obligatoire) Col loc avec organismes présents (Option)



Article	Objet	CGP	CUS
L451-1	Contenu du contrat	Politique globale cohérente sur les différents métiers : <ul style="list-style-type: none"> •Classement •Politique patrimoniale et d'investissement •Cahier des charges de gestion sociale •Qualité de service 	<ul style="list-style-type: none"> •Objectifs contractuels et indicateurs sur chaque aspect
	Évaluation	Implicite lors du renouvellement	<ul style="list-style-type: none"> •Examen contradictoire •Sanctions ✓ Retrait de compétences ✓ sanctions financières
L451-5	Pénalités	Néant	Versées à CGLLS



Article	Objet	CGP	CUS
L451-2	Gestion sociale	<ul style="list-style-type: none"> •Revisite et actualise les engagements préexistants •contractualise librement la politique sociale de l'organisme 	<ul style="list-style-type: none"> •Reprise formelle des accords locaux •Précisions sur les actions d'accompagnement (PLAI)
	Opérations nouvelles	Intégration après 12 ans	Intégration après 6 ans



Article	Objet	CGP	CUS
L451-4	loyers	<ul style="list-style-type: none"> •Loyer au logement avec SLS contractuel et souplesses PLAI 	<ul style="list-style-type: none"> •Idem •Expérimentation loyer fonction du revenu
CGI 1388 <i>bis</i>	TFPB abattement en ZUS	<ul style="list-style-type: none"> •Au titre de 2007 et 2008 :Convention ZUS renouvelée en 2007 •De 2006 à 2013 : après signature CGP 	<p>Au titre de 2010 :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Convention ZUS renouvelée en 2009 •CUS signé avant fin 2009



Préparation du décret sur les indicateurs

Principes :

- Évaluation sur des champs communs.
- Objectifs négociés individuellement, parfois après une concertation collective sur certains thèmes ou dans certaines situations.

A définir :

- Quels champs d'activité?
 - *Les mêmes que pour le CGP ou changement politique ?*
- Quelles natures d'objectifs ?
 - *Que voulons-nous afficher ou valoriser ? Au plan national et au plan local ?*
 - *Sur quoi sommes-nous attendus ?*
- Quels indicateurs et périodicité de mesure ?
- Quel évaluateur ?

A discuter :

- Coopératives indépendantes
- Groupes avec organismes dédiés

