



COMPTE RENDU

Atelier Décentralisation

Jeudi 10 septembre 2009 – Maison des entreprises Orléans

Participants

Alain THOMAS , directeur	OPH du Cher
Julie FERRON , service affaires locatives	OPH du Cher
Jean-Pierre LAFONT , responsable proximité	OPH Bourges Habitat
Sophie BUCHET , responsable gestion locative	Jacques Cœur Habitat
Gérard THOREL , contrôle de gestion	Habitat Drouais
Coralie LAKRORI , directrice locative, immobilière et sociale	Chartres Habitat
Brigitte GOUHIER , responsable pôle finances	Chartres Habitat
Nathalie BERTIN , directeur général	Touraine Logement ESH
Emmanuelle PAILLET , responsable administrative	La Tourangelle
Maryline RENEAUME , chargée gestion locative	La Tourangelle
Sébastien POULAIN , responsable gestion locative	Val Touraine Habitat
Denis LEBERT , directeur du développement	Terres de Loire Habitat
Eric NADOT , attaché de direction	SA Loir-et-Cher Logement
Philippe MOREAU , chef d'agence	Pierres et Lumières
Jacques WOLFROM , directeur général	France Loire
Françoise RENAUX , responsable gestion	SIAP
Claude ROBIN , directeur réseau clients	Nouveau Logis Centre Limousin
Katia JULIEN , assistante réseau clients	Nouveau Logis Centre Limousin
Sophie VALENDUC , chargée de mission CUS	Bâtir Centre
Anne SCHWERDORFFER , directeur général délégué	Hamoval
Sabrina LEQUATRE , stagiaire	Hamoval
Yolande BUCKEL , directrice des services clientèle	LogemLoiret
Florence DESSORS , directrice gestion locative	OPH d'Orléans – Résidences de l'Orléanais
Fabienne DESUELLE , chargée de mission CUS	Groupe 3F
Jacques WOLFROM , directeur général	France Loire
François ROBLIN , responsable service habitat	Chartres Métropole
Elodie DAMBRINE , chargée de projets politique de la ville	Communauté d'agglomération de Tours
Isabelle GORRY , responsable service habitat	Communauté d'agglomération de Blois
Magali BOURRICAND , responsable service habitat	Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire
Ophélie GUINARD-TESSÉ , responsable unité habitat	Conseil Général du Loiret
Yves CLAIRON , chef du service habitat et construction	DRE Centre
Nicolas DROUHIN , en charge de la politique Hlm	DRE Centre
Olivier KIENTZ , directeur territorial prêts	Caisse des Dépôts
Hélène LEMESLE , chef de rubrique Localtis info	Caisse des Dépôts
Jean-Michel GOIZET , directeur d'agence	Habitat et Territoires Conseil
Nicolas MAUFROY , consultant patrimoine	Habitat et Territoires Conseil
Bruno DALY , consultant	Habitat Territoires et Conseil
Brigitte JALLET , directrice	USH Centre
Florence GOUSSARD , chargée de mission	USH Centre



Brigitte Jallet introduit la réunion en rappelant que l'atelier décentralisation de l'USH Centre est un lieu d'échange et de débat ouvert aux organismes Hlm, aux collectivités locales et aux services de l'Etat.

Les premières rencontres ont eu lieu sur la décentralisation et les délégations des aides à la pierre. Des observatoires de l'économie de la production ont été mis en place et permettent aux organismes de suivre les coûts des opérations et aux collectivités de redéfinir leurs politiques d'aides.

Un cycle de réunion sur le développement de l'accession sociale a été proposé.

Cette thématique sera relancée prochainement avec le lancement de l'Ecole de l'accession sociale, lancée par l'USH, la fédération des coopératives, la Caisse des dépôts et l'AFOLS.

Les discussions sur la CUS ont naturellement leur place dans un cadre de réunions partenariales comme celui-ci. Un séminaire a déjà été organisé le 7 juillet dernier à l'intention des organismes et les DDE, animé par Bruno DALY d'HTC, référent national sur la CUS.

Cet atelier fait partie du « Réseau des acteurs de l'habitat » qui se situe à l'échelle nationale, les réunions sur la CUS seront animées par Bruno Daly et Christophe Pallot d'HTC.

I – LE CALENDRIER DE LA CUS ET SES INCIDENCES (Bruno Daly, cf powerpoint)

Bruno DALY insiste sur le caractère désormais **obligatoire** du nouveau conventionnement ou « convention d'utilisation sociale » (CUS), ce qui n'était pas le cas avec le conventionnement global de patrimoine (CGP).

1 – Le barème SLS

Certains organismes avaient déjà engagé une démarche de CGP afin de bénéficier d'un barème SLS dérogatoire, d'autres organismes n'avaient pas pris d'engagement : les organismes étaient donc confrontés à des régimes de SLS et à des dates de signatures de conventions différents.

- La dérogation au barème SLS du décret du 21 août 2008

Elle s'applique aux organismes dont le CA a délibéré avant le 31 décembre 2008 sur la signature d'une convention avant le 31 décembre 2009. En 2009 l'organisme continuait d'appliquer son barème SLS et devait passer au barème rénové en 2010.

E. Nadot (Loir et Cher Logement) s'interroge sur la légalité du barème dérogatoire en l'absence de vote du décret SLS au 31 décembre 2009.

- L'application du barème SLS de droit commun (décret du 21 août 2008) est automatique pour les organismes n'ayant pas pris d'engagement de signature de la convention avant le 31 décembre 2009.

Forte probabilité d'alignement des deux calendriers : tous les organismes auront jusqu'au 31 décembre 2010 pour signer la CUS

Les organismes qui avaient délibéré pour déroger au décret SLS seront alignés sur le calendrier « normal » de la CUS ; ils continueront à déroger au décret SLS en 2010 et appliqueront un barème rénové en 2011.

Ce report sera contenu dans un article du décret « modulation des conditions d'application du décret SLS selon des zones géographiques où il y a déséquilibre entre offre et demande », attendu pour la mi-novembre 2009.

Pour les organismes ayant engagé une démarche de conventionnement global de patrimoine, il faut prévoir une transformation formelle en CUS en faisant prendre une délibération par le CA de l'organisme.

A. Schwerdorffer précise que le CA de Hamoval a prévu de délibérer très rapidement sur le principe d'adoption de la CUS.

Le bénéfice de l'abattement de TFPB de 30% est maintenu en 2010 pour les organismes ayant conclu ou renouvelé en 2009 une convention relative à la qualité de service rendu au locataire.



2 – La préparation de la convention et la date de signature

La CUS doit être signée avant le 31 décembre 2010 et concerne tous les organismes.

Ils doivent présenter une convention avant le 30 juin 2010 puisque l'Etat demande que le projet de convention lui soit communiqué pour discussion au moins 6 mois avant signature, sous peine de sanctions.

Dans le cas d'un refus ou d'un retard imputable à l'organisme des **sanctions** pourront être prononcées :

- une ou plusieurs de ses compétences peuvent lui être retirées pendant une durée maximum de 5 ans
- majoration de ses cotisations (jusqu'à 5 fois le montant versé au titre de la CGLLS).

E. Nadot se demande dans quelle mesure les coopératives d'Hlm sont concernées par la CUS et quels engagements prendre.

Les coopératives sont également à soumettre à l'obligation de rédiger une CUS mais des adaptations sont prévues, notamment concernant les indicateurs de performance.

II – LES CONTENUS ET LES ATTENDUS DU CUS

1 – Un projet global d'entreprise

Il s'agit de redéfinir les missions sociales de l'organisme : politique patrimoniale, vente, peuplement, qualité de service.

- le conventionnement global de patrimoine, était optionnel, mais la remise en ordre des loyers y était obligatoire.
- le conventionnement d'utilité sociale, est obligatoire, mais la remise en ordre des loyers devient optionnelle pour la 1^{ère} convention CUS.

La CUS est un projet d'entreprise, dans lequel il s'agit de montrer la contribution de l'organisme à l'effort global local exprimé dans le PLH, le PDALPD, les accords collectifs... Il peut être intéressant de revisiter les objectifs globaux et la part de chaque organisme lors de la négociation.

J. Wolfrom (France Loire) constate qu'il est cohérent de travailler à l'échelle d'un territoire, notamment concernant les objectifs de production de logements pour personnes défavorisées. Il serait souhaitable de prévoir un échange entre les organismes travaillant sur un même territoire.

N. Bertin (Touraine Logement) rappelle qu'il sera parfois difficile de travailler en interorganisme lorsque un décalage est constaté dans les stades d'avancement de négociation et de rédaction de la convention.

La CUS est construite sur la base du PSP qui est devenu obligatoire, en adaptant localement des éléments nationaux, tels que les loyers, les plafonds de ressources, le SLS...

B. Daly recommande de faire acter le contenu du PSP par le CA de l'organisme afin de lui conférer une force obligatoire.

2 – Les engagements structurants de la CUS

3 grands volets :

- « Investir pour proposer une offre de logements adaptés en quantité et qualité aux besoins des territoires », à partir du PSP, du plan de vente et du classement du patrimoine selon la qualité du service rendu
- « Accueillir les publics sociaux et notamment les plus prioritaires, dans un souci de mixité sociale ; inciter et faciliter les parcours résidentiels », à partir de l'occupation sociale et des engagements pris
- « Offrir un service de qualité aux locataires, en matière de gestion locative et technique », à partir des engagements qualité de service en ZUS, et hors ZUS



3 – Les indicateurs de performance

Les engagements sont assortis d'indicateurs de performance (à définir par un décret en Conseil d'état) qui mesurent l'atteinte des objectifs fixés avec des sanctions en cas de non respect : initialement il était prévu une pénalité automatique proportionnelle à l'écart entre objectifs et réalisations.

Le Sénat a introduit une modification en instaurant une **procédure contradictoire** entre le préfet et l'organisme Hlm et en réservant les pénalités aux manquements graves.

- **Quels indicateurs ?** Le ministère privilégie un ensemble d'indicateurs commun à l'ensemble de la France, il s'appliquera à tous les organismes. Environ 20 indicateurs seront sélectionnés.
- **Comment les calibrer** selon les territoires et les organismes qui ont des réalités différentes ? Quelle place donner aux collectivités dans le dispositif ? Faut-il recourir à une territorialisation des objectifs ? B. Daly précise que les acteurs nationaux seraient plutôt opposés à une formulation trop locale des indicateurs, les représentants de l'Etat au niveau local y seraient au contraire favorables.
- **Qui évaluera les résultats ? A quelle fréquence ?** Il est question d'une évaluation tous les deux ans, par le biais d'entretiens entre les services du Préfet et les organismes. Ce point sera formalisé dans le décret « indicateurs de performance ». B. Daly fait observer qu'une évaluation tous les 3 ans aurait du sens puisqu'elle se calerait sur les résultats de l'enquête OPS (triennale).

Les indicateurs pressentis à ce jour sont les suivants :

Patrimoine

- indicateur de production neuve (dossiers de financement) à détailler PLUS, PLAI, PLS avec nombre de dossiers à déposer sur 6 ans et mesure en % de l'avancement par an
- offre d'hébergement : création de places nouvelles sur 3 et 6 ans (avec mesure en % annuel)
- délibération en CA du plan de vente avec mesure annuelle du stock en état de commercialisation
- budget sur 6 ans et par logement des dépenses d'exploitation (maintenance)
- budget sur 6 ans et par logement des dépenses d'investissement

Des pistes qui se précisent en matière de développement durable :

- engagement à lancer un diagnostic énergétique sur les collectifs dans les 18 mois
- nombre de logements appartenant aux classes E, F et G des DPE traités thermiquement pour les faire sortir de ces classes pendant la durée de la CUS.

Peuplement

Des confirmations quant aux pistes de réflexion :

- indicateur de mutations internes
- % d'attribution aux < 60 % des plafonds de ressources par rapport à la moyenne du territoire
- % d'attribution aux sortants des structures d'accueil temporaire
- % d'atteinte des engagements en matière d'accords collectifs

Des nouvelles pistes sont en réflexions sur la réalisation des objectifs DALO, sur la prévention des impayés et des expulsions, sur la mise en place d'un médiateur social

Qualité de service

La discussion continue entre le Ministère, l'USH et les fédérations ; les indicateurs pourraient concerner:

- Qualité de l'accueil / traitement des réclamations (nécessité d'avoir un lieu et un mode de dépôt et de traitement des réclamations, d'un système de suivi, ...)
- Bon fonctionnement des équipements techniques avec les ascenseurs, les chaudières collectives et éventuellement la VMC (pour les ascenseurs : nombre de pannes maxi par exemple)
- Propreté des parties communes en distinguant bien ZUS, hors ZUS avec la question de la « professionnalisation » et la fréquence des contrôles

Efficiences économiques

Ce **champ nouveau** pourrait être introduit et pourrait se référer à des ratios de trésorerie, à l'évolution du fonds de roulement, à l'évolution de la capacité d'autofinancement.



4 – Le type de convention

B. Daly évoque la possibilité de travailler la convention à 2 niveaux en distinguant :

- une **convention très juridique**, de quelques pages, se limitant aux indicateurs, évaluables et sanctionnables pour éviter toute confusion juridique et faciliter le travail des DDEA.
Ces engagements avec des indicateurs seraient assortis de réserves et passibles de sanctions.

B. Daly conseille aux organismes de formuler des réserves à leurs engagements en précisant que l'atteinte des objectifs est liée à la disponibilité des crédits de l'Etat et des collectivités, du foncier...

- un **document « annexe »** beaucoup plus complet qui décrit la stratégie de l'organisme sur l'ensemble des sujets concernés par la CUS, les objectifs que l'organisme poursuit au-delà des stricts indicateurs, des pièces annexes ... Cette partie du document permet à l'organisme de rentrer dans une logique de progrès et de remettre à plat les pratiques, les pistes de progression.

A. Thomas (OPH Cher) constate que les engagements pris par l'organisme devront répondre à certaines contraintes, notamment celles liées aux procédures CGLLS.

A noter que le Ministère se refuse à faire un document type, il prévoit en revanche des documents méthodologiques à l'automne (travail fait par le Ministère avec l'appui technique des CETE de Bordeaux et de Lille).

III – LA SIGNATURE ET LA CONCERTATION DU CUS

1 – Les modalités de signature

La convention est signée avec l'Etat, pour une durée de six ans. Elle est renouvelable et révisable en cours de période.

Il ne s'agit pas d'un contrat avec obligations réciproques mais bien d'une convention « unilatérale » avec l'Etat (les collectivités locales de rattachement seront par ailleurs signataires).

Si le patrimoine est concentré dans un seul département, le préfet de département est signataire pour le compte de l'Etat.

Si le patrimoine est dispersé sur plusieurs départements, c'est le préfet de région qui coordonne les avis des préfets des départements concernés.

Si le patrimoine est sur plusieurs régions c'est le préfet du siège social qui est signataire.

Le périmètre géographique en débat

➤ Le Ministère est à ce jour sur une ligne extrêmement rigoureuse avec une application stricte de la Loi. Si l'organisme possède ne serait-ce qu'un seul logement dans un autre département que celui de son siège social, le Préfet de région devra saisir le Préfet du département concerné.

Demande des acteurs (et notamment des DDEA) de l'introduction d'une certaine souplesse dans les circulaires d'application afin d'éviter de rentrer dans une concertation avec de très nombreux territoires

➤ Pour les grands groupes qui travaillent sur tout ou partie de la France entière, une seule CUS serait demandée par filiale à ce jour.

Demande des acteurs (et notamment des DDEA) de décliner les CUS globale des grands groupes : Des annexes territoriales seraient possibles. Pour autant, le Ministère est à ce jour sur une vision d'indicateurs sur l'ensemble de chaque filiale, négociés par la DRE du siège social de la filiale, et donc non territorialisés.

2 – Les modalités de concertation

L'Association des collectivités locales

- des EPCI dotés d'un PLH
- des Conseils Généraux

Obligation pour ces collectivités de **signer** les conventions conclues par **les organismes qui leur sont rattachés et relativement aux immeubles situés sur leur territoire. La signature est en option pour les autres collectivités.**



Le décret attendu pour novembre précisera les modalités d'association qui devra pouvoir être prouvée :

➤ **Un point de départ formel à la période d'association, à l'initiative de l'organisme**

Ce sera la transmission par l'organisme aux collectivités concernées (CG et EPCI dotés d'un PLH) et à l'Etat de la délibération d'engagement de la démarche CUS. Il va donc être demandé aux organismes de redélibérer sur le sujet avant le 31 décembre 2009.

➤ **Un point final à l'association des collectivités locales (a priori le 30 avril 2010)**

Au-delà du 30 avril, une collectivité ne pourra plus faire valoir son point de vue.

Il n'y aura **pas de directive donnée** par le Ministère au mode d'association des collectivités auxquelles pourraient être suggérés au moins deux temps de concertation : sur le diagnostic et les enjeux puis sur le projet de convention même.

Il n'y aurait pas obligation pour l'Etat de réaliser des **porter à connaissance** (les associations d'élus, elles, y réfléchissent)

L'organisme devra apporter des preuves formelles de l'association : transmission de la délibération d'engagement de la CUS avec accusés de réception, PV de réunions signés, ...)

Les EPCI dotés d'un PLH : les PLH approuvés au moment de la date de la délibération d'engagement.

B. Daly rappelle qu'un PLH en cours de modification ou de révision est un PLH (déjà) approuvé

La concertation avec les associations de locataires

Les associations concernées sont celles présentes dans le patrimoine et affiliées, les associations ayant obtenu plus de 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires.

Les champs de concertation seront certainement précisés par le décret à venir, elle portera probablement uniquement sur le classement du patrimoine et pourrait être regroupée avec les réunions semestrielles de concertation. Rien n'interdirait à l'organisme de l'élargir à d'autres champs que le classement du patrimoine.

IV – LA QUESTION DE LA REMISE EN ORDRE DES LOYERS cf diapo30 du ppt

Constat d'absence de cohérence entre les gammes de loyers, d'inéquité (des ménages logés dans des logements de qualité inférieure paient plus que des ménages d'une gamme supérieure) et d'inégalités : écarts de loyers dans une même gamme.

Pour classer le patrimoine par gammes de qualité, il est recommandé de définir 4 à 6 gammes.

Les nouvelles constructions postérieures au 1^{er} janvier 2005 sont exclues du champ de la redistribution des loyers plafonds pendant 6 ans.

Les logements foyers sont inclus dans la convention, à titre d'inventaire physique, mais leurs loyers plafonds ne sont pas pris en compte dans la masse et ne donnent pas lieu à redistribution.

Les commerces, les locations professionnelles, et les locations accessoires (parkings, jardins), lorsqu'elles ne sont pas rattachées au loyer du logement, **sont exclus du périmètre.**

1 – La mise en cohérence des loyers plafonds en fonction de la qualité

Les financements d'origine sont reclassés en grandes familles :

- PLI, fonds propres, non conventionnés, etc...
- Conventions HLMO, PLA, PLUS...
- PLAI depuis 1996 (ce point fait débat : il a été demandé au Ministère d'élargir à tous les PLAI)
- PLS

Le cahier des charges de gestion sociale peut être défini par immeuble ou par ensemble d'immeubles, à la discrétion de chaque organisme.

La remise en ordre des loyers plafonds implique généralement, selon les premières simulations faites, une baisse de certains loyers pratiqués (qui seraient sinon au dessus des nouveaux loyers plafonds) : cela peut occasionner une baisse de recettes globales de 2 à 5%.

Il est ainsi suggéré de tolérer un intervalle de loyers plafonds provisoire et de geler les loyers pratiqués qui sont supérieurs aux loyers plafonds pour qu'ils passent en dessous avec le jeu de l'actualisation



des loyers plafonds, ou bien en régularisant quand les logements se libèrent, ce qui suppose une gestion locative très fine avec recalcul du loyer à la relocation. Le Ministère est jusqu'à présent réservé sur cette proposition.

2 – Le cahier des charges de gestion sociale

Le **cahier des charges de la gestion sociale de l'organisme décrit dans le cadre du CGP** précise les obligations de l'organisme en matière de conditions d'occupation et de peuplement des logements et de détermination des loyers.

Ce cahier fixe par **immeuble ou ensemble d'immeubles** le **montant maximal total des loyers**, rapporté à la **surface utile ou à la surface corrigée totale**, par m² et par mois. Ce montant tient compte du **classement des immeubles** ou groupes d'immeubles

NB: la signature de la convention n'a pas pour effet de placer les logements non conventionnés à cette date sous le régime de l'APL.

3 – Les surfaces

Le passage de la surface corrigée à la surface utile est optionnel dans le cas de la remise en ordre des loyers plafonds. Passer à la SU sans remise en ordre des loyers est souhaité par des organismes mais contesté à ce jour par l'Etat.

4 – Le classement du patrimoine selon la qualité du service rendu

Rappel des termes du décret CGP :

- Article R.* 445-3 : « ... Les immeubles ou ensembles immobiliers locatifs sont classés en catégories distinctes en fonction du service rendu aux locataires »

- Article R.* 445-4 : « l'appréciation du service rendu prend notamment en compte la **qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble** ».

B. Daly insiste sur les critères de classement repris dans la CUS : l'environnement du quartier et son fonctionnement, la présence d'équipements et de services, son image ainsi que des éléments reliés au bâti lui-même : qualité de la construction, prestations techniques, des logements, . . .

L'USH Centre organise un cycle de réunions thématiques pour approfondir les indicateurs :

- 1^{er} octobre, les indicateurs de performance en matière de **patrimoine**, animé par Bruno DALY
- 22 octobre, les indicateurs de performance en matière de **gestion sociale**, animé par Bruno DALY
- 3 novembre, les indicateurs de performance en matière de **qualité de service**, animé par Christophe PALLOT