

LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Porter à connaissance des attentes de Brest métropole océane au regard des échanges avec les bailleurs HLM lors de l'élaboration des conventions d'utilité sociale portant sur son territoire

Le cadre national de l'élaboration des conventions d'utilité sociale

Les conventions d'utilité sociale instituées par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion constituent le nouveau cadre contractuel dans lequel les organismes Hlm remplissent leur mission d'intérêt général.

Pour chaque organisme, il s'agit d'énoncer son projet stratégique global pour l'ensemble de son patrimoine, et de le décliner en objectifs de performance sur ses principales missions.

Ceux-ci doivent être cohérents avec la réalité des situations des organismes, mais également des territoires où ils interviennent. C'est pourquoi la convention d'utilité sociale fait intervenir l'État, l'organisme, et les collectivités locales visées par la loi.

Ce caractère trilatéral traduit la reconnaissance de la place qu'occupent désormais les collectivités, communautés, départements, dans la définition et la mise en œuvre des politiques de l'habitat et notamment leur contribution au renforcement de l'offre de logements abordables. Il illustre par ailleurs le rôle des organismes Hlm en tant que partenaires des politiques publiques, tant nationales que territoriales.

La convention d'utilité sociale dessine un projet d'ensemble autour d'orientations stratégiques à définir et à partager. Son élaboration constitue l'occasion d'un dialogue approfondi entre l'organisme et les collectivités locales autour des enjeux territoriaux : à l'échelle du patrimoine, la mise en cohérence des objectifs est nécessaire à l'équilibre et à la pérennité de l'organisme ; il s'agit de prendre en compte leurs politiques en matière d'habitat.

Tout l'enjeu de la préparation de ces conventions est donc de concilier : équilibre global des organismes, réponses aux besoins des habitants et évolution des marchés locaux.¹

Le contexte local dans lequel s'inscrit l'élaboration des C.U.S.

Brest métropole océane a élaboré son 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2007 en étroite collaboration avec l'ensemble des acteurs professionnels et institutionnels intervenant sur son territoire. Depuis janvier 2005, la collectivité est en outre délégataire des aides à la pierre pour le compte de l'État pour l'offre Hlm et l'habitat privé.

Le 4^{ème} PLH de Brest métropole océane se caractérise notamment par une montée en puissance de la « gouvernance » locale, à travers l'ensemble des outils déclinés dans la Conférence Intercommunale de l'Habitat, avec pour objectifs premiers de partager le plus souvent possible les éléments de diagnostics et de connaissance pour construire ensemble les réponses les plus appropriées aux besoins et aux attentes des ménages de l'agglomération brestoise.

Dans ce contexte, l'élaboration des conventions d'utilité sociale des bailleurs Hlm intervenant dans l'agglomération brestoise doit permettre de partager le diagnostic de notre territoire.

¹ Extrait « Repères partagés pour les conventions d'utilité sociale », USH –ADCF –ACUF –ADF -2010

Brest métropole océane suggère que les échanges et le partage de ce diagnostic permettent, à travers les thématiques suivantes, de répondre aux interrogations de la collectivité concernant :

- La diversité de l'offre, tant en production nouvelle que dans le parc existant, et l'adaptation de cette offre à la demande
- Les conditions d'une participation efficace des organismes Hlm à la gouvernance de la politique locale de l'habitat

1 – Marché local et diversité de l'offre d'habitat

- Comment, dans le diagnostic des organismes ou dans le plan stratégique de patrimoine, sont prises en considération la situation et l'évolution du marché immobilier local ?
- Comment s'intègre le développement de l'offre locative ou en accession sociale des organismes Hlm dans ce contexte local ?
- Les objectifs du programme local de l'habitat sont-ils pris en compte ?
- Quelle adaptation de l'offre nouvelle aux évolutions des caractéristiques de la demande Hlm ? Quantitativement et qualitativement, notamment au regard des loyers ? Quelle réflexion sur les taux d'effort des ménages ?
- Quelle réflexion porte l'organisme sur les parcours résidentiels des ménages ?
- Quelle politique développée ou envisagée en faveur des ménages les plus en difficultés ? Quelle production d'habitat adapté envisagée ?
- Quelles adaptations de l'offre –existante ou nouvelle- aux évolutions sociétales : vieillissement, handicap, énergie ?
- Quelle stratégie derrière la vente éventuelle de logements existants, et cohérence avec les caractéristiques de la demande en logements HLM dans notre territoire ?
- Quelle stratégie de gestion urbaine de proximité, en cohérence avec les objectifs et actions de la collectivité sur ce thème ?
- Quelle politique et quels développements de savoir-faire au service de la relation de proximité avec les locataires ?
- Quelle stratégie de développement de montages innovants d'opérations pour contribuer à améliorer les réponses apportées collectivement aux situations complexes et aux nouveaux enjeux de société ?
- Quelle cohérence spatiale des différents types d'offre sur notre territoire entre tous les organismes ?

2 – Les conditions d'une gouvernance locale encore améliorée

- Quelle contribution pérenne aux instances de la collectivité permettant de répondre aux besoins spécifiques identifiés (objectifs DALO et accord collectif intercommunal, Commission d'accompagnement social et d'accès au logement (CASAL), ...)
- Quelles évolutions possibles dans les procédures d'attributions des logements pour améliorer la prise en compte des attentes des communes vis-à-vis des demandeurs de logements sociaux dans leur territoire communal ?
- Quels engagements pérennes à la contribution à la connaissance partagée du territoire et de ses enjeux ? (attributions –demandes, enquêtes ops, logements adaptés au vieillissement et aux handicaps)