

« Réseau des acteurs de l'habitat »

Le conventionnement global de patrimoine : quels enjeux communs ?

Paris, le 20 juin 2008

COMMUNAUTÉS
URBAINES
DE FRANCE



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
FÉDÉRATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES

Maires
de grandes
villes

Assemblée des
DEPARTEMENTS
DE FRANCE



Introduction

■ **Dominique Dujols, Union sociale pour l'habitat**

pour le **réseau des acteurs de l'habitat**



Première séquence :

**Le conventionnement global de patrimoine :
outil de définition de la mission d'intérêt
général des organismes Hlm sur un
territoire**

Le conventionnement global de patrimoine : outil de définition de la mission d'intérêt général des organismes Hlm sur un territoire

- **Brigitte Brogat, Union sociale pour l'habitat**



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Conventionnement global de patrimoine

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



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

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



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

- Une amélioration de la qualité de l'offre locative
- Dans le respect d'exigences caractérisant le service d'intérêt économique et social

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

- Souplesses 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



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

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



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

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 engagements concrets de l'organismes selon ses capacités
- Les apports des signataires



Adapter la mission aux enjeux locaux



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

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



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Sa formalisation explicite la stratégie de l'organisme

Elle

- Précise la mission économique et sociale de l'organisme
- Définit comment y répondre (engagements quantifiés et perspectives précisées)
- Et indique les moyens pour y répondre



**Clarifier le positionnement de l'organisme
dans le jeu local**



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Le CGP : un objet global



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT



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**



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

■ **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



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

■ **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
- Explication 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



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Le classement du service rendu

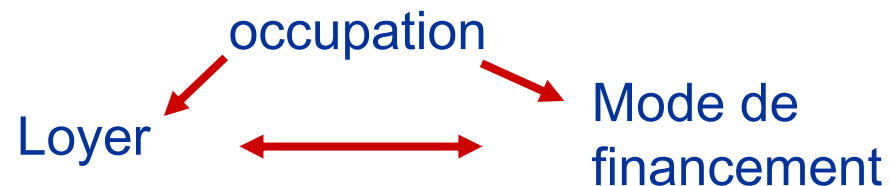
■ Moteur de la stratégie d'ensemble

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

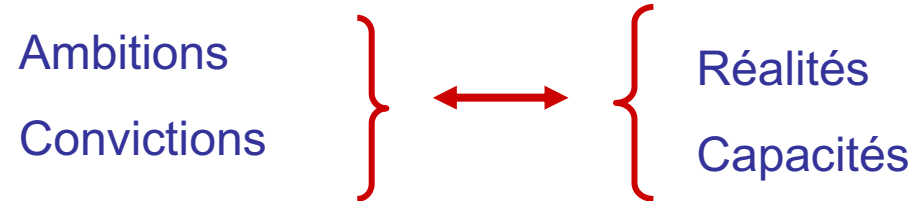


Un instrument à la disposition des acteurs



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

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Première séquence :

**Le conventionnement global de patrimoine :
outil de définition de la mission d'intérêt
général des organismes Hlm sur un
territoire**

Echanges avec la salle

**COMMUNAUTÉS
URBAINES
DE FRANCE**



 L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
FÉDÉRATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES

*Maires
de grandes
villes*

 Assemblée des
DEPARTEMENTS
DE FRANCE



Deuxième séquence :

Comment les acteurs ont-ils abordé le conventionnement global de patrimoine : trois expériences ?

Comment les acteurs ont-ils abordé le conventionnement global de patrimoine : trois expériences ?

- Marie-Hélène Foubet, Groupe Hainaut Immobilier
- Pierre Mendousse, OPAC de l'Isère
- Jean-Luc Fontaine, OPAC 35
- Emmanuelle Monpin-Schoentjes, Rennes Métropole

Conventionnement Global de Patrimoine

L'approche de la SA du Hainaut

Pourquoi s'engager dans la démarche ?

- ∇ Anticiper les évolutions de la législation et de la société.
- ∇ Dynamiser le fonctionnement de l'entreprise, notamment en établissant un système qualité, appliqué de manière progressive à l'ensemble des ESH du Groupe GHI.
- ∇ Consolider la maîtrise de la gestion locative, en conduisant une réflexion sur l'organisation et les métiers
- ∇ Entrer dans une logique de pilotage (contrôle de gestion) des activités de l'entreprise, pour cela concevoir et animer les tableaux de bord pertinents.

Une méthode participative

- ∇ Pilotage par la direction générale.
- ∇ Mobilisation des ressources internes et externes
- ∇ Un comité de pilotage élargi (SA du Hainaut, Etat, CDC, ARHLM)
- ∇ Plan d'ordonnancement / lettre de commande pour chacun des 12 chantiers
- ∇ Production des chantiers / appui du consultant
- ∇ Communication active entre les chantiers, avec l'ensemble du personnel et avec l'extérieur.

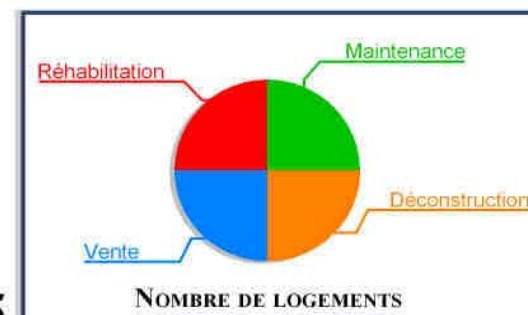
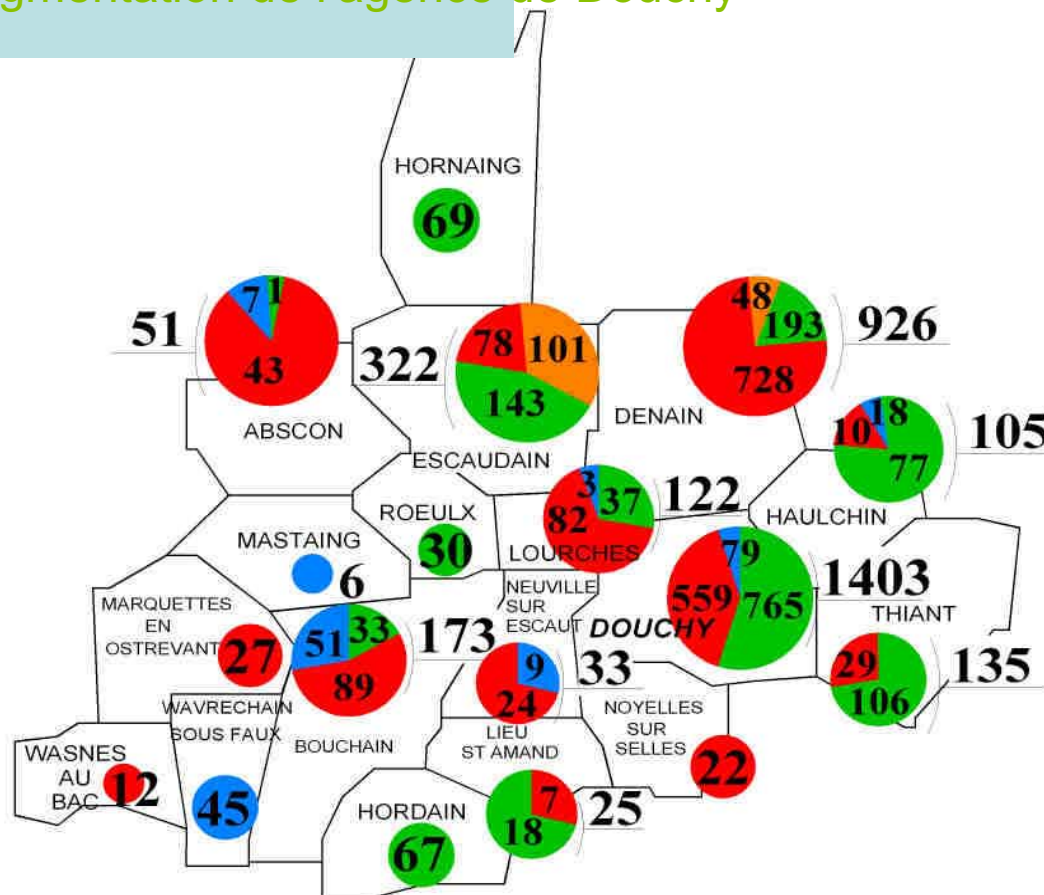
Le PSP

Plan stratégique de patrimoine :

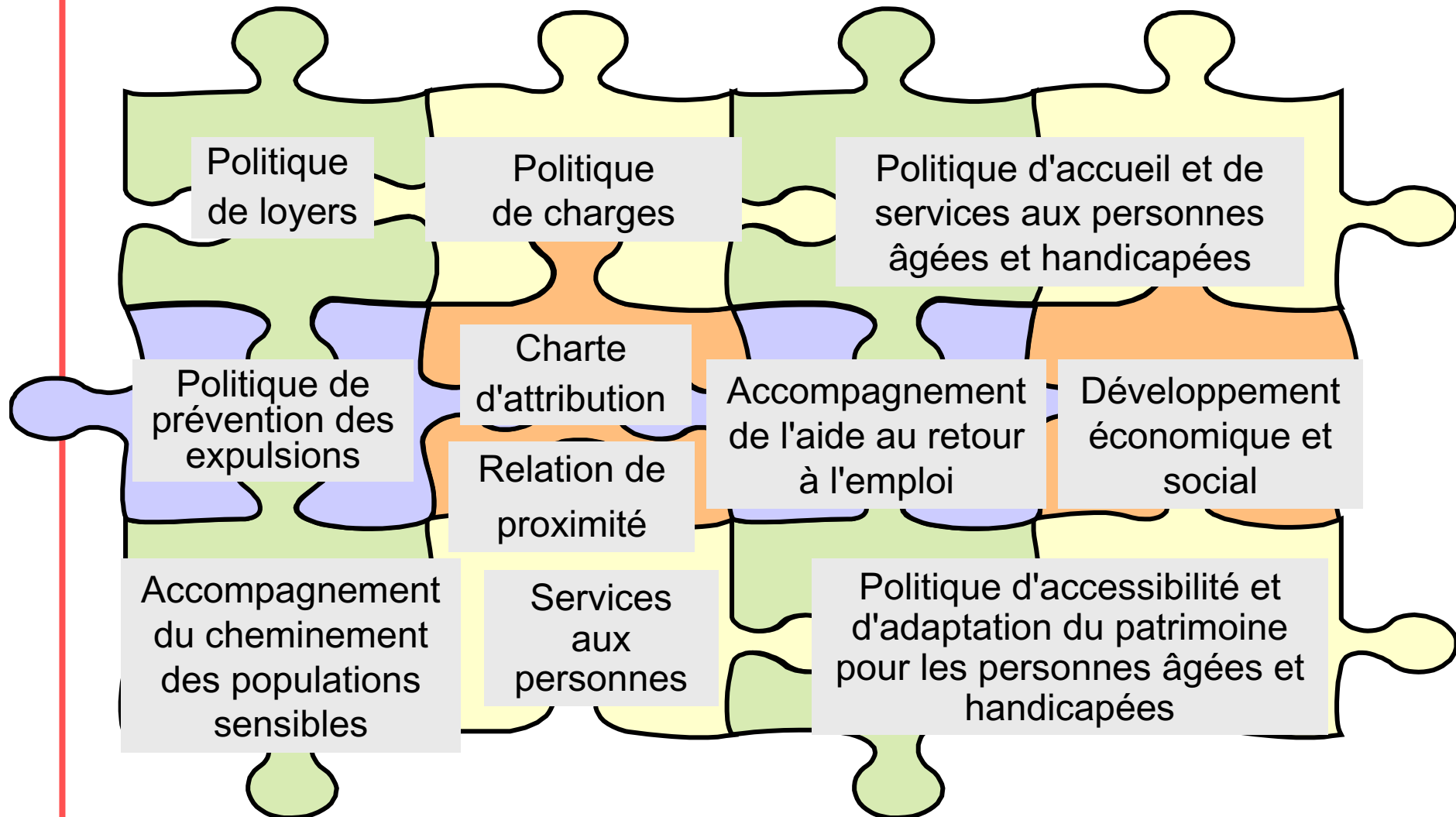
- ∇ Segmentation du patrimoine existant.
- ∇ Hiérarchisation et planification de la maintenance du patrimoine.
- ∇ Programme de production immobilière.
- ∇ Ressources et cohérence financière.
- ∇ Stratégie de peuplement.
- ∇ Orientations et ligne politique patrimoniale de la société.
- ∇ Dispositifs de pilotage et d'actualisation.

Le PSP : segmentation de l'agence de Douchy

PARTS DES LOGEMENTS A MAINTENIR, A REHABILITER, A VENDRE OU A DECONSTRUIRE. (AGENCE DE DOUCHY LES MINES)



11 politiques de gestion sociale



La Politique de Loyers

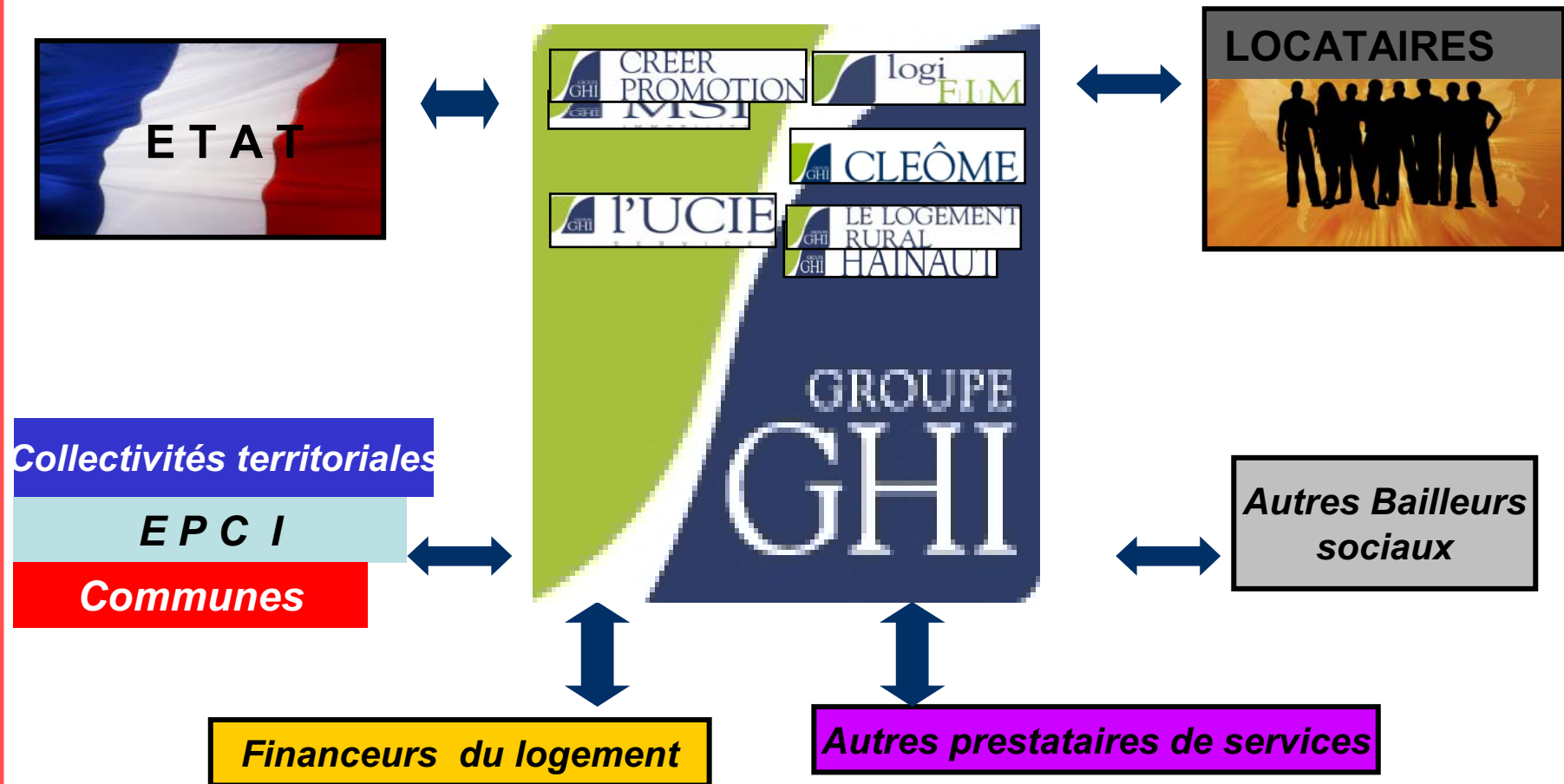
Une politique de gestion sociale parmi d'autres

4 niveaux de service rendu sur 6 zones de marché

Faible marge de manœuvre en termes de péréquation



LE DIALOGUE AVEC LES ACTEURS



La convention globale de patrimoine

Contexte, enjeux, orientations et objectifs

Plan stratégique de patrimoine

- ▼ Segmentation du patrimoine existant.
- ▼ Hiérarchisation et planification de la maintenance du patrimoine.
- ▼ Programme de production immobilière.
- ▼ Ressources et cohérence financière.
- ▼ Stratégie de peuplement.
- ▼ Orientations et ligne politique patrimoniale de la société.
- ▼ Dispositifs de pilotage et d'actualisation.

Cahier des charges de gestion sociale

- ▼ Responsabilités de la SA du Hainaut.
- ▼ 11 politiques de gestion sociale.
- ▼ 27 actions de gestion sociale.

Structure et organisation de la SA du Hainaut / du groupe GHI

Politique de qualité de service

Le Conventionnement Global de l'OPAC 38



1- Présentation de l'organisme

- 22 656 logements dont 21 756 en Isère et 900 dans l'ancienne partie Iséroise du département du Rhône
- Interlocuteurs impactés et privilégiés :
 - 3 représentants Etat : DDE 38 - DDE 69 et DRE
 - 4 délégataires : agglomérations Grenobloise – Lyonnaise – Pays Viennois et Voironnais
- 3 fédérations de locataires représentées au Conseil d'Administration /
 - CLCV – CNL et CSF
- Les règles inter-bailleurs en Isère



■ Les engagements inter-bailleurs :

- Reprendre les acquis de 1998 (3 bailleurs sur 7 au sein d'Absise ont expérimenté le « nouveau conventionnement »)
- La grille de classification issue de 1998
- 10% de logements à loyers minorés dans les 2 catégories les plus favorables
- Un engagement de mixité de revenus dans la catégorie 1
- Une vérification de la cohérence du classement pour les sites inter-bailleurs
- Un rythme d'avancement différencié entre les organismes qui souhaitent contractualiser et ceux qui s'interrogent
- Une présentation de ses engagements conjointe aux fédérations de locataires

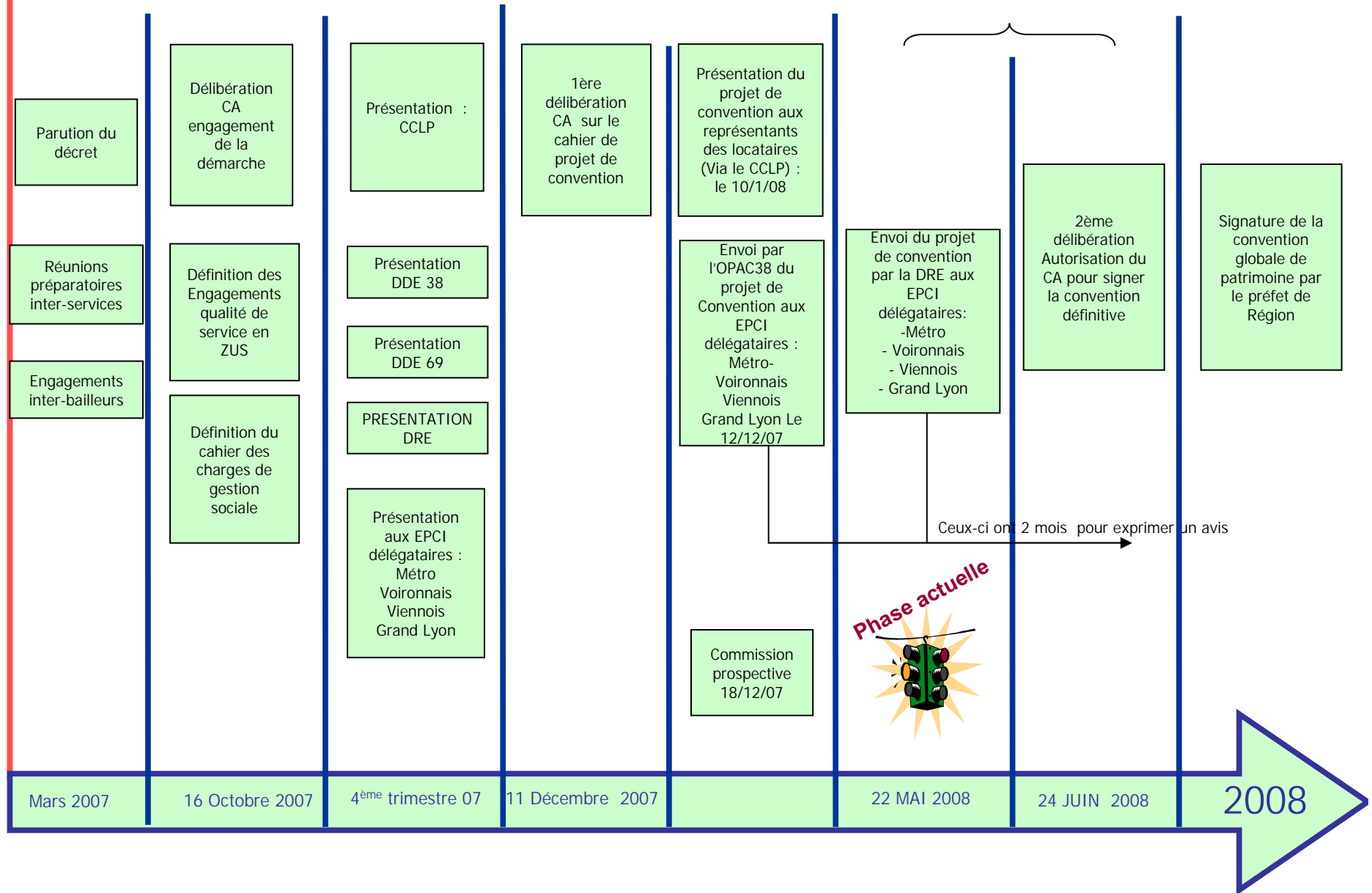


■ Les engagements inter-bailleurs :

- Un engagement du Conseil d'Administration à lancer la démarche
- Une élaboration d'un projet de convention avec la DDE de L'Isère
- Une présentation des principes retenus aux fédérations de locataires et à chacun des délégataires concernés pour avis et amendement du projet de convention
- Validation par le Conseil d'Administration du projet de convention amendé sur la base des remarques issues de la consultation
- Adaptation de la Convention Globale de Patrimoine sur la base d'échange DDE/ DRE / OPAC38
- Consultation officielle des délégataires

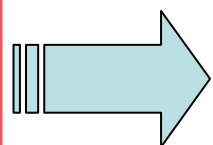


2- Planning



3- Les objectifs de l'OPAC 38

- Assurer notre mission sociale
- Optimiser la qualité du service rendu
- Approfondir les actions engagées sur les territoires en ZUS
- Assurer la continuité du dispositif «nouveau conventionnement» expérimenté dès 1998



- Une démarche qui permet d'adapter nos actions au contexte territorial

- Approfondir nos relations avec l'Etat et les collectivités territoriales



4- Assurer notre mission sociale

■ LES ENGAGEMENTS :

- **1.1- Produire des logements à loyer minorés : 10% de logements financièrement accessibles dans chaque groupe d'habitation :**
 - Loyers minorés de 10% dans les 3 premières catégories
 - Loyers minorés de 5% dans les 2 dernières catégories
- **1.2- Favoriser la diversité sociale**
 - Par la dérogation possible aux plafonds de ressources pour les groupes :
 - Dont +65% des locataires bénéficient de l'APL
 - situés en ZUS
 - situés en ZRR
 - Par l'adaptation des modalités d'application du SLS et notamment pour les périmètres spécifiques :
 - ZUS : 2 310, ANRU : 1 420, ZRR : 134 logements = **soit : 3 864 logements concernés**
 - **Harmonisation du classement SLS et nouveau conventionnement**



- ➡ 1.3- Contribuer au respect du Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes Défavorisés (PDALD).

- ➡ 1.4- Application des contingents de réservation de l'Etat :
 - 5% fonctionnaire
 - 25% démunis (4% à l'échelle du patrimoine)



5- Optimiser la qualité du service rendu

► 1.1 - Rappel et promotion de nos engagements de notre Plan Stratégique de Patrimoine en matière de :

- Développement de l'offre nouvelle
- Amélioration du patrimoine
- Notre politique de vente pour
- Politique de renouvellement urbain



➤ 1.2 – Faire partager les actions de concertation, d'observation et d'évaluation issues :

- Du plan de concertation localif
- Des actions de l'agenda 21 relatives à «gérer ensemble» et «inscrire les comportements dans les logiques collectives»
- Des actions du projet de lutte contre les pauvretés (LCP)
- Du plan stratégique social
- Des enquêtes de satisfaction
- Des engagements clients issus de la certification ISO 9001 version 2000.



6- Approfondir les actions engagées sur les territoires ZUS

- Poursuivre les actions financées par l'abattement de 30% de la base d'imposition à la TFPB.

7- Assurer la continuité du dispositif «Nouveau conventionnement» et approfondir notre démarche partenariale

UN CLASSEMENT ET CLASSIFICATION DES IMMEUBLES DEFINI EN INTER-BAILLEUR

GRILLE DE CLASSIFICATION DES IMMEUBLES		
Catégorie		Descriptif des groupes : Atouts/Handicaps
1	très bon niveau de service rendu	Excellente localisation, avec bon fonctionnement social et bonnes prestations techniques.
2	Bon niveau de service rendu	* Localisation très favorable, bon fonctionnement social, mais prestations techniques moyennes (du fait de l'âge des immeubles)
		* Localisation favorable (groupes un peu excentrés ou marché moins porteur) mais bon fonctionnement social et bonnes prestations techniques.
		* Localisation favorable, fonctionnement social sans problème mais prestations techniques limitées.
3	Assez bon niveau de service rendu	* Localisation moyenne, mais fonctionnement social sans problème et prestations techniques moyennes.
		* Localisation favorable, fonctionnement social moyen et prestations techniques moyennes.
		* Localisation passable, quelques problèmes de fonctionnement social et prestations techniques moyennes.
4	Niveau de service moyen	* Localisation passable, fonctionnement social sans problème mais prestations techniques limitées.
		* Localisation moyenne, quelques problèmes de fonctionnement social et prestations techniques limitées.
		* Groupes cumulant deux handicaps (parmi: une localisation défavorable, des problèmes de fonctionnement social et des prestations techniques limitées).
5	Niveau de service rendu passable	Groupes cumulant tous les handicaps.
6	Foyers logements	* Foyers propriété de l'organisme

8- Assurer la continuité du dispositif «Nouveau conventionnement»

- Modification des loyers plafonds conventionnés par catégorie et financement
 - 19% des logements subissent une augmentation de leur loyer plafond conventionné inférieure ou égale à 9 %
 - 26% des logements subissent une diminution de leur loyer plafond conventionné inférieure ou égale à 10 %
 - 55% des logements conservent leur loyer plafond conventionné actuel

- Les augmentations sont limitées à 1,5% par an sur la période de convention hors politique annuelle des loyers décidée par le Conseil d'Administration liées à l'évolution de l'indice de référence pour le calcul des loyers.



- La somme pondérée des loyers plafonds conventionnés calculée sur la totalité du patrimoine reste égale à sa valeur actuelle pendant la période.
- Les loyers plafonds conventionnés des logements qui seront réhabilités, pourront être révisés à l'issue de leur réhabilitation, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le référentiel existant entre les loyers pratiqués et les loyers plafonds conventionnés seront affectés majoritairement à des travaux d'entretien.
- Passage à un mode unique de détermination des loyers, de la surface corrigée à la surface utile.

9- Les limites du dispositif actuel

- Incertitudes sur la définition et les contours des futures conventions d'utilités sociales

Deuxième séquence :

**Comment les acteurs ont-ils abordé le
conventionnement global de patrimoine :
trois expériences ?**

Echanges avec la salle

**COMMUNAUTÉS
URBAINES
DE FRANCE**



 L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
FÉDÉRATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES

*Maires
de grandes
villes*

 Assemblée des
DEPARTEMENTS
DE FRANCE



L'expérience de Rennes

Quels effets attendus du conventionnement global sur la mixité sociale ?

Groupement de commande : Communauté
d'agglomération de Rennes Métropole/
Sa Aiguillon Construction/Archipel Habitat/
Sa Espacil Habitat/OPAC 35/Sa Les Foyers



Une démarche partenariale collectivité-organismes

Un contexte historiquement porteur

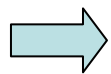
- Une **volonté politique**, ancienne, forte, adossée sur des **moyens financiers conséquents**, et clairement traduite dans le PLH
- Une **gestion des attributions** (délégation du contingent Etat + contingent communal), impliquant très largement **depuis 1963** la commune de Rennes, puis celles de l'agglomération, l'Etat et les organismes dans un travail partenarial
- Un **inter organismes vertueux** structuré autour d'une association départementale et de l'ARO avec une véritable culture de travail collectif sur tous les sujets : de la gestion de la demande au développement de l'offre
- Un **outil (Imhoweb)** de gestion de la demande, des attributions et de l'offre permettant de partager **une observation (AUDIAR) au service de l'action**

 **Quatre conditions essentielles** pour cette démarche conduite dans le cadre d'un groupement de commandes associant les cinq principaux organismes et Rennes Métropole

Le cadre posé par l'Etat et la démarche de l'agglomération

Le cadre général posé par l'État

- Les signataires :
 - ➔ État et bailleur avec faculté d'associer les délégataires
- Les principes (très résumés) :
 - ➔ un **classement des immeubles** en fonction du **service rendu** aux locataires
 - ➔ l'énoncé de la **politique patrimoniale et d'investissement** de l'organisme
 - ➔ les engagements pris par l'organisme sur la **qualité du service rendu** aux locataires ;
 - ➔ un cahier des charges de gestion sociale qui fixe, en autres, **le niveau de loyer plafond en fonction du service rendu** et une obligation d'occupation sociale
 - ➔ En contrepartie, les OHLM signataires bénéficient d'une prorogation jusqu'en 2013 de l'exonération partielle (30 %) de la TFPB, pour le parc situé en ZUS.

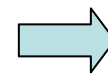


**Une approche « patrimoniale »
avec un volet social**

La situation locale

L'agglomération de Rennes Métropole sera signataire et les réflexions sont déjà engagées par une étude démarrée en avril 2007, pour aboutir en 2008, avec l'appui des cabinets HTC et EOHS

Cette étude vise avant tout à **définir un cadre de travail et d'actions commun à l'ensemble des partenaires** pour offrir un logement avec un **loyer accessible** aux ménages à faibles ressources, dans tout le parc.



**Une approche avant tout
sociale et territoriale**

Le cadre posé par l'Etat et la démarche d'agglomération

Le cadre général posé par l'État

Engagements de l'organisme:

- **Politique patrimoniale :**
 - Parc existant
 - Développement
 - Vente
- **Politique des loyers**
- **Politique de qualité de service**
- **Politique de gestion sociale**

La situation locale

Rennes Métropole et les quatre principaux organismes ont contractualisé des engagements pour la mise en œuvre du PLH

- **Politique locale de l'habitat :**
 - Parc existant
 - Développement
 - Accession à la propriété
- **Politique de qualité de service**
- **Politique de gestion sociale**

Les objectifs généraux poursuivis

Meilleure mixité sociale et générationnelle :

- w Dans les programmes neufs
- w Dans le parc existant, et plus particulièrement dans le parc le plus attractif
- w Cet objectif est d'autant plus important dans le contexte de la mise en œuvre du DALO

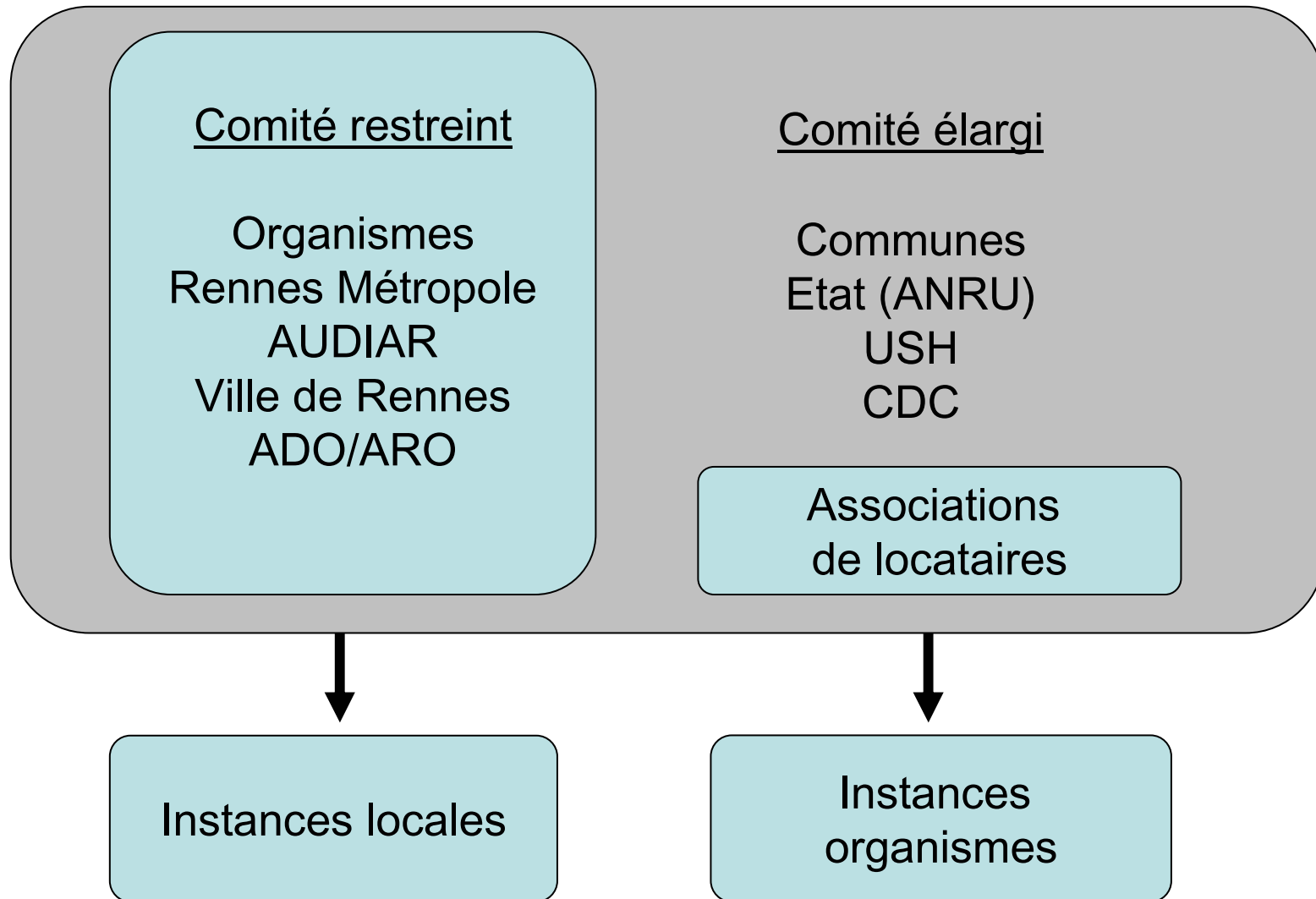
Mixité sociale :

- w Des ménages à revenus plus modestes dans les meilleures gammes de patrimoine existantes et dans le neuf Politique des loyers
- w Des ménages à revenus plus élevés dans les moins bonnes gammes de patrimoine existantes Politique d'urbanisme et d'habitat

Mixité générationnelle :

- w Des ménages plus jeunes dans les moins bonnes gammes de patrimoine
- w Des ménages moins jeunes dans les meilleures gammes de patrimoine

Organisation de la démarche



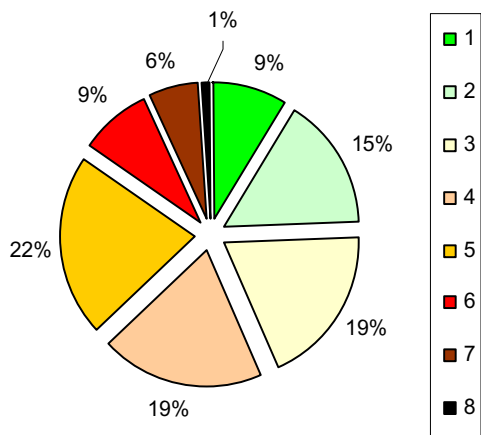


Les principaux enseignements du diagnostic

Le « classement » du parc par gamme de qualité

Agglomération

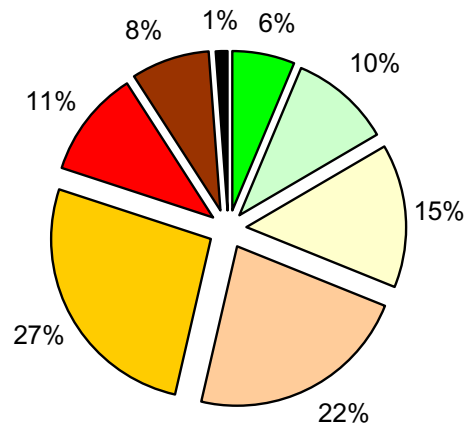
Un positionnement globalement favorable du parc (60%) tant sur le plan du cadre bâti qu'en termes de situation urbaine.



Une proportion assez faible de logements (15%) dans les segments à faibles attractivité (6, 7 et 8)

Rennes

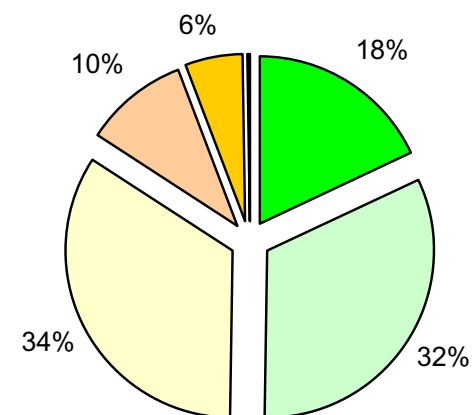
Une proportion sensiblement moins importante du parc dans les segments 1 à 3...



...liée à un positionnement urbain moins favorable dans la ville centre (effet « quartier HLM »)

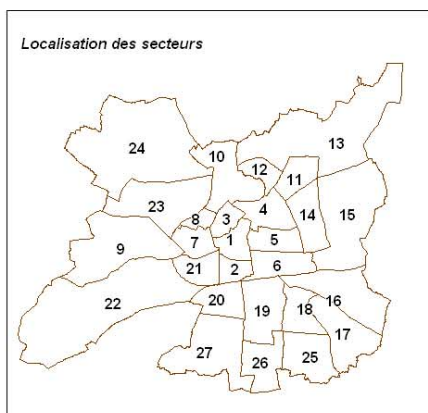
Agglomération hors Rennes

Une très bon positionnement « attractivité » du parc social dans l'agglomération hors rennes

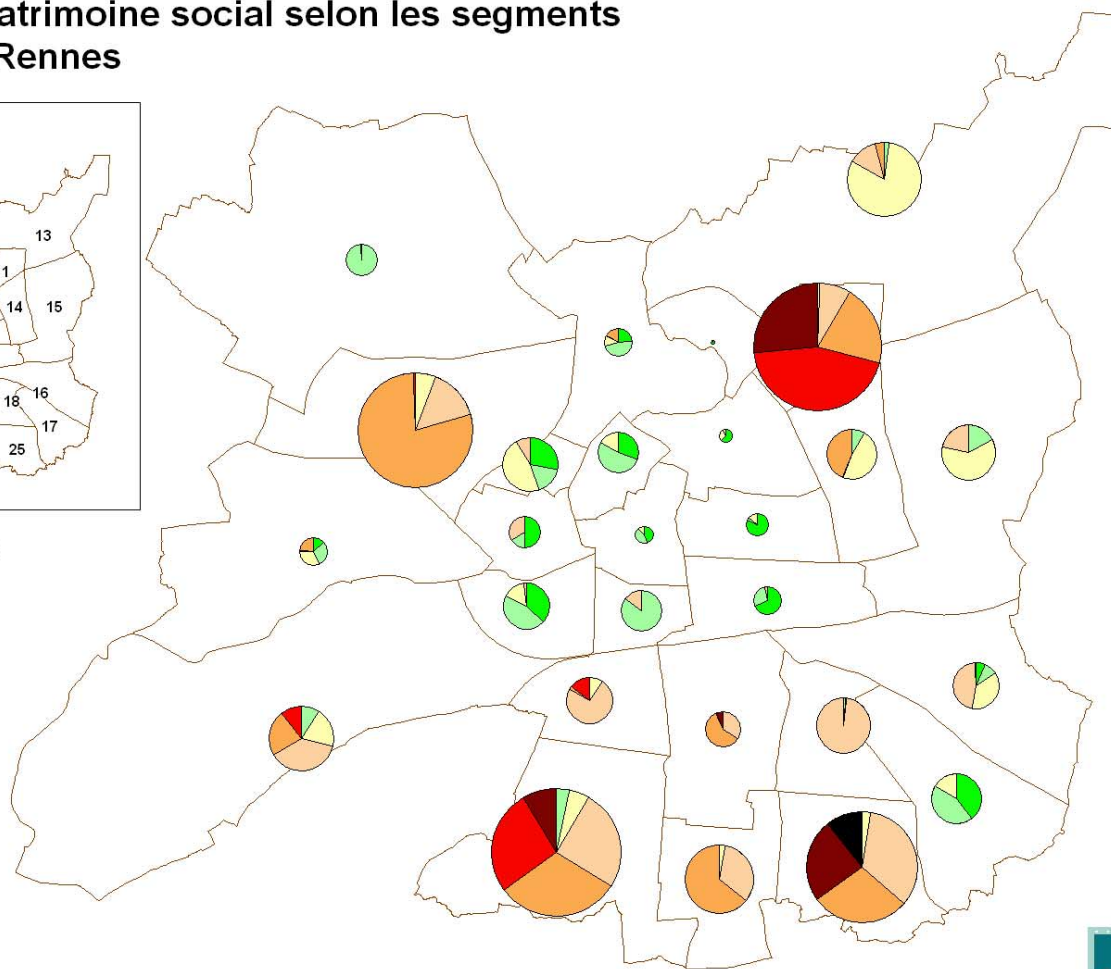
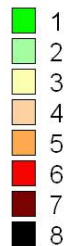
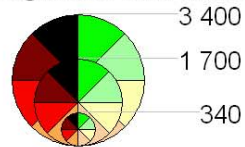


Géographie des gammes de qualité dans la ville de Rennes

Répartition du patrimoine social selon les segments référentiels sur Rennes



Segments référentiels

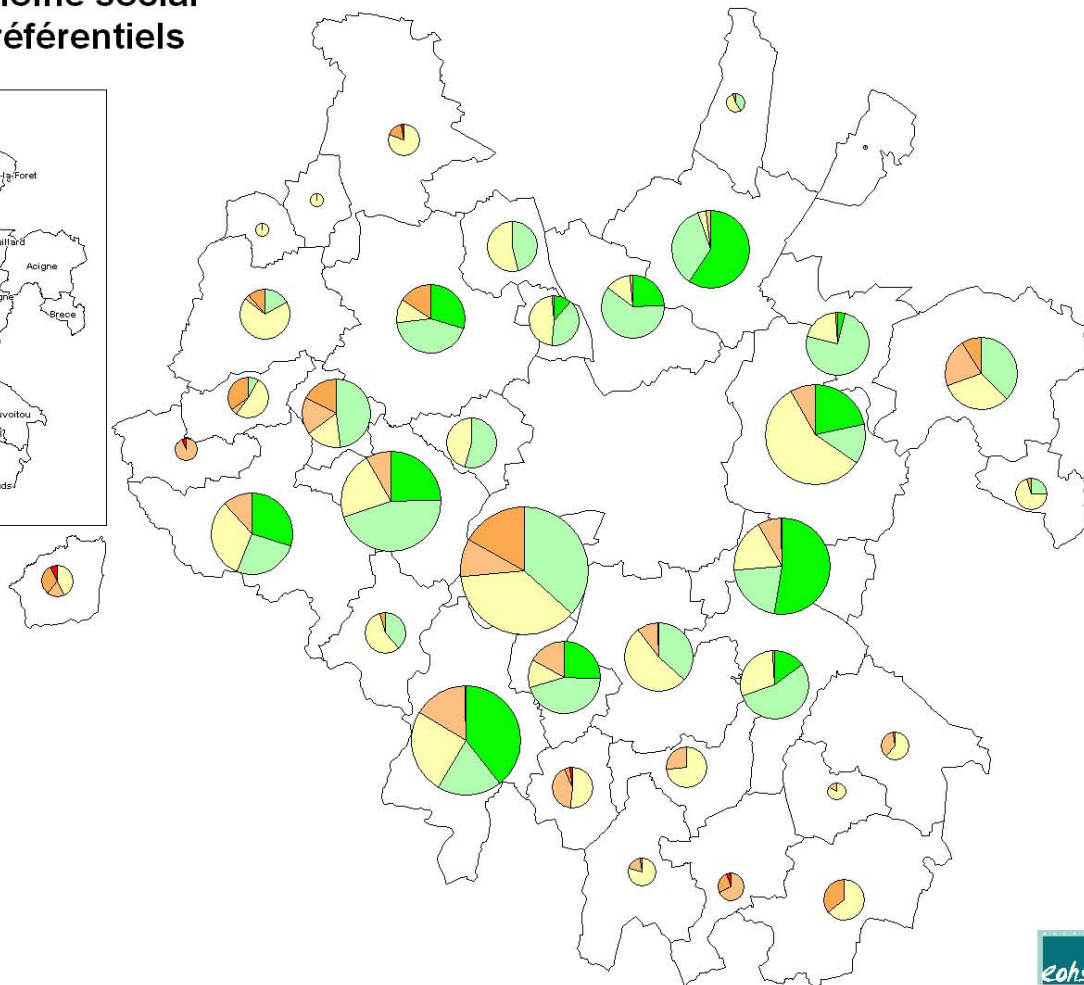
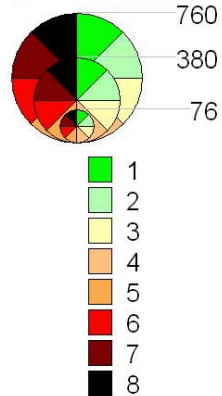


Géographie des gammes de qualité dans Rennes Métropole hors Rennes

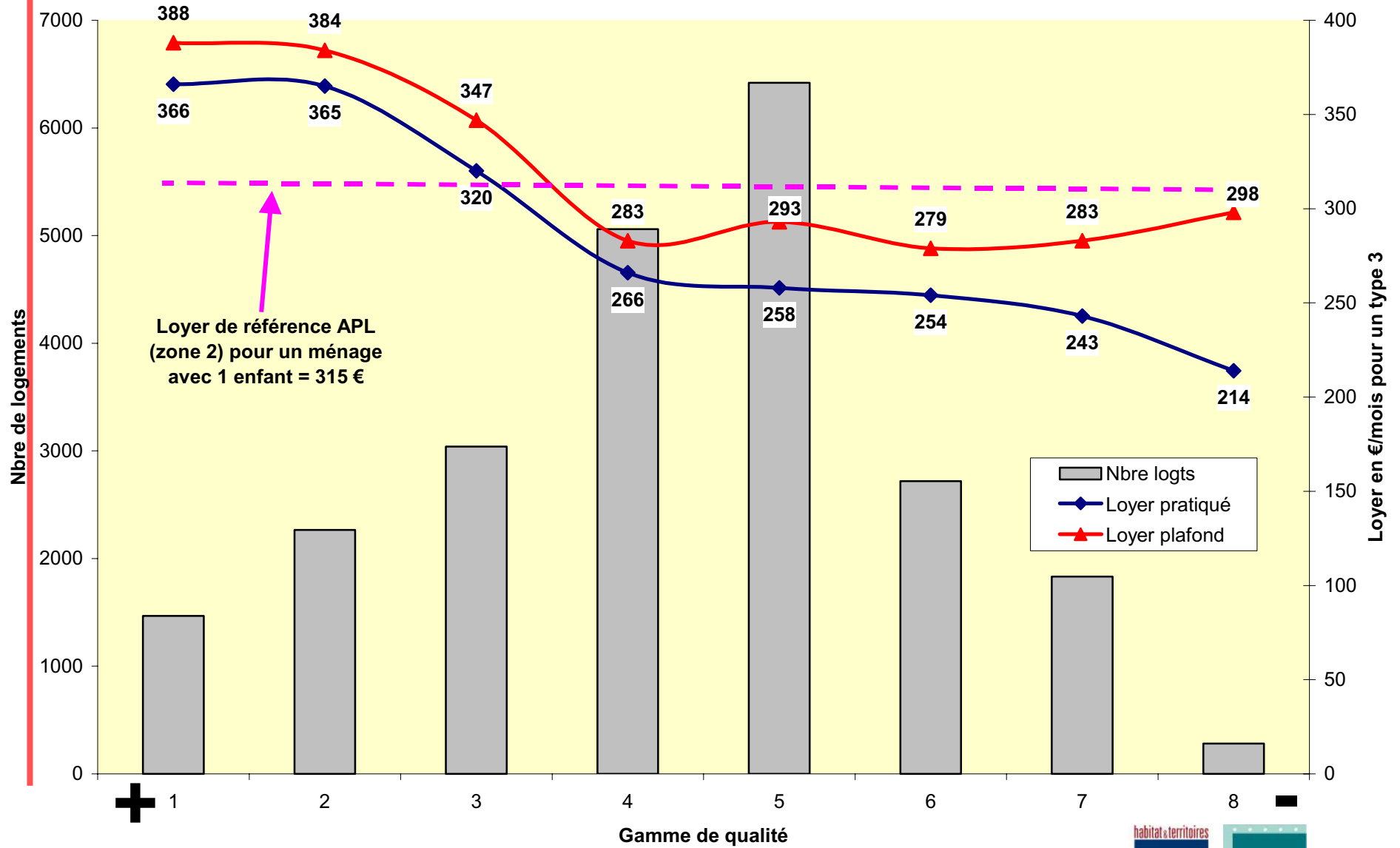
Répartition du patrimoine social selon les segments référentiels



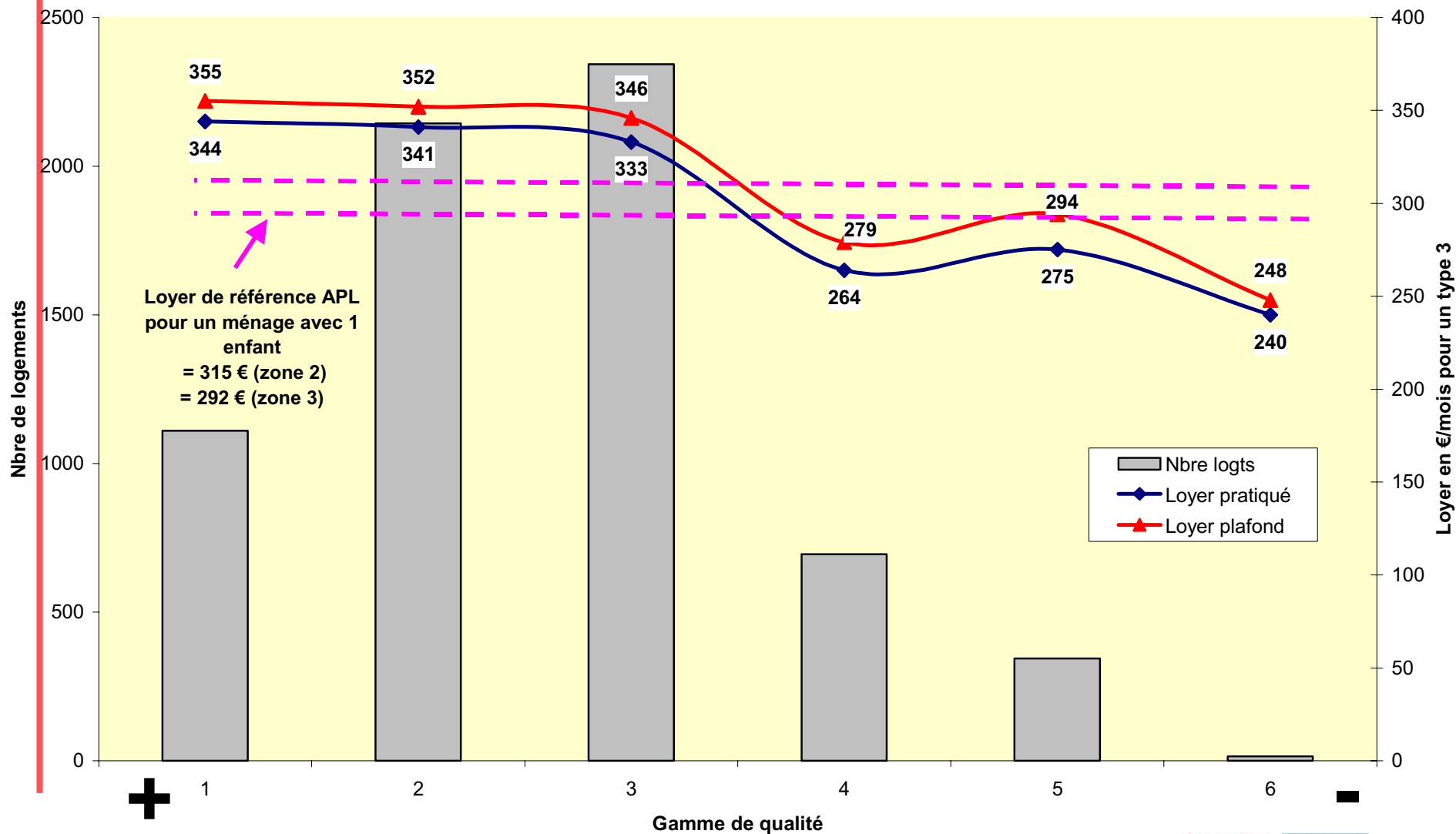
Segments référentiels



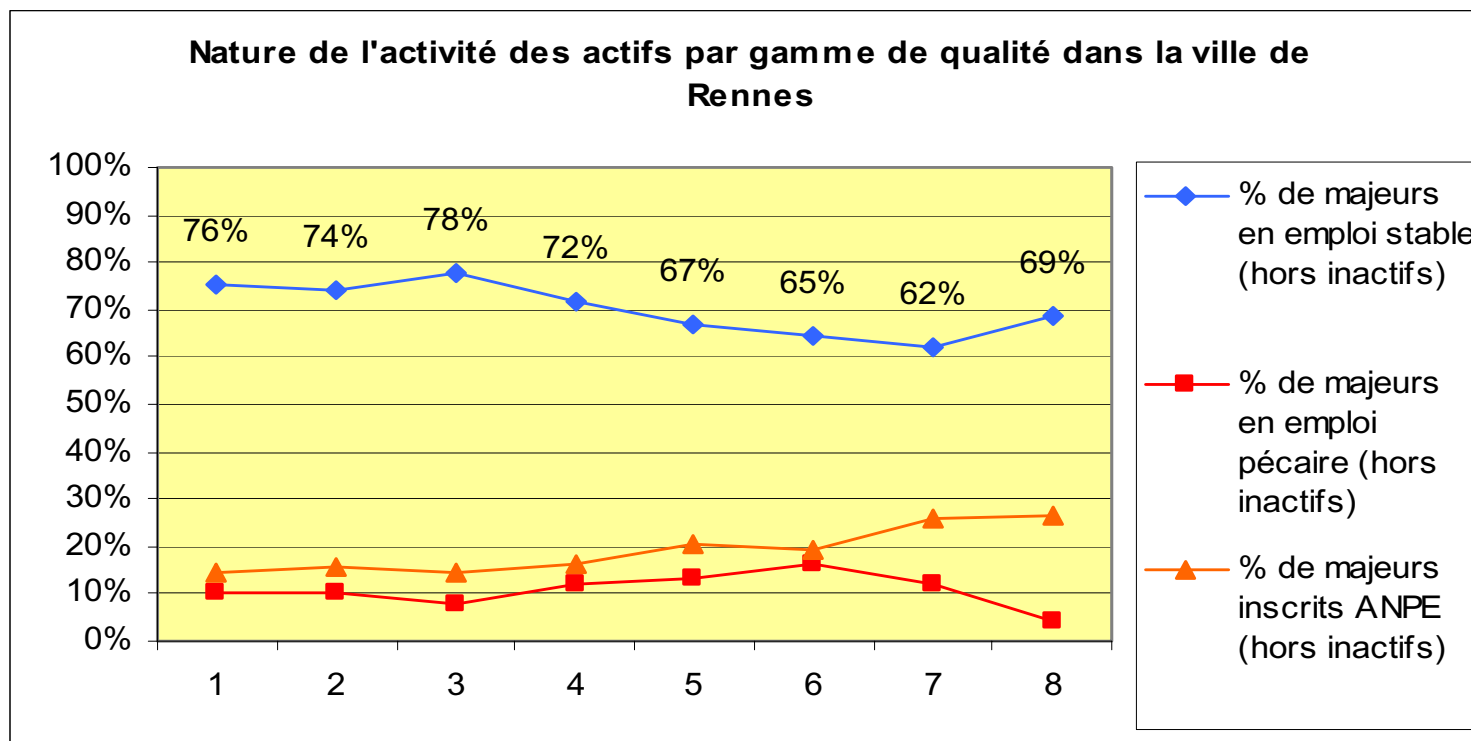
Les loyers pratiqués et plafonds dans Rennes



Les loyers pratiqués et plafonds hors Rennes

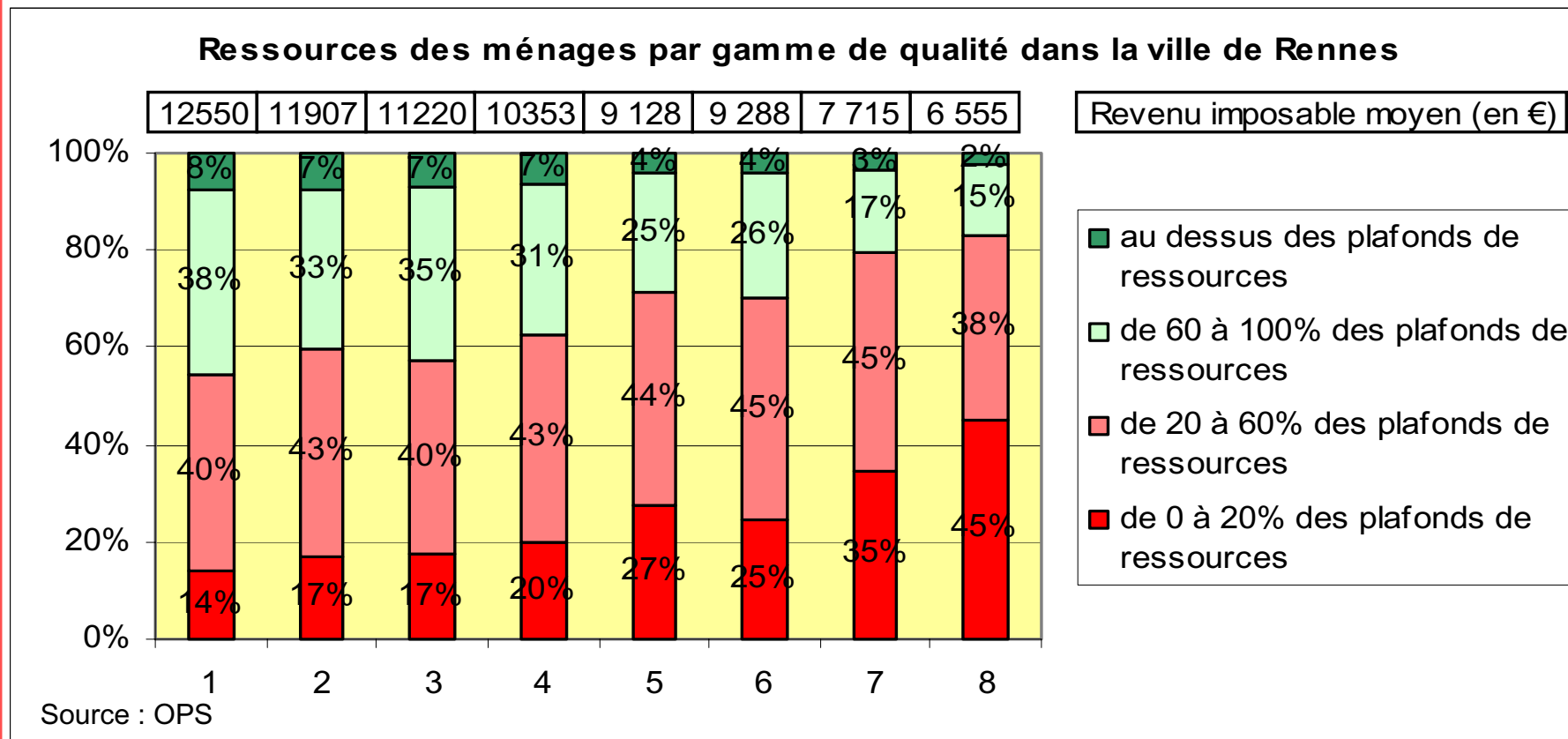


La nature d'activité des occupants



Source : OPS

Les ressources des ménages



Les enjeux

Une pertinence de la mise en gamme de qualité du patrimoine fortement structurée à partir de l'âge du parc et de sa localisation qui donne des résultats très contrastés entre gammes :

- Une forte corrélation entre les loyers pratiqués et les gammes de patrimoine.
Le déplacement des marges vers les segments les plus opportuns risquerait d'aggraver une mixité sociale déjà perfectible
- Un fort enjeu de mixité entre les différentes gammes en termes :
 - § de composition familiale, d'âge,
 - § et surtout de revenus, d'accès à un emploi stable
- Les gammes de faible qualité à Rennes concentrent les difficultés : des logements plus anciens, localisés en ZUS, de plus petites surfaces, avec des ménages vieillissants, plus isolés, et surtout plus précaires.

Les principales pistes de travail en cours d'examen

L'amélioration de l'accessibilité sociale dans les programmes neufs :

- § Relance de la production de PLAI (30% dans la production)
- § Optimiser les possibilités de modulation dans le PLUS
- § Travail sur les marges locales

L'amélioration de l'accessibilité sociale dans le parc existant :

- § Flécher un pourcentage à définir de logements PLAI (ou de logements au plafond APL) dans les meilleures gammes de qualité à attribuer à la relocation,
- § Mettre en œuvre l'accord du 18/12/07 entre l'Etat et l'USH relatif aux parcours résidentiels et au développement de l'offre de logements sociaux :
- § Utiliser le levier d'action de la nouvelle politique du 1% dans Rennes Métropole
- § Développer une politique commerciale

Deuxième séquence :

**Comment les acteurs ont-ils abordé le
conventionnement global de patrimoine :
trois expériences ?**

Echanges avec la salle

**COMMUNAUTÉS
URBAINES
DE FRANCE**



Troisième séquence :

Quels enseignements, quels enjeux, quelles pistes de travail pour le réseau des acteurs de l'habitat ?

Quels enseignements, quels enjeux, quelles pistes de travail pour le réseau des acteurs de l'habitat ?

- Jean-Luc Fontaine, OPAC 35
- Frédéric Paul, USH
- Rémi Trocmé, Conseil Général du Bas Rhin

Troisième séquence :

Quels enseignements, quels enjeux, quelles pistes de travail pour le réseau des acteurs de l'habitat ?

Echanges avec la salle

Conclusion

- **Olivier Landel, Association des communautés urbaines de France**

pour le **réseau des acteurs de l'habitat**



« Réseau des acteurs de l'habitat »

Le conventionnement global de patrimoine : quels enjeux communs ?

Paris, le 20 juin 2008



**Adresse du site
du réseau des acteurs de l'habitat**

www.actorsdelhabitat.org

contact@actorsdelhabitat.org

**COMMUNAUTÉS
URBAINES
DE FRANCE**

