

En application de la loi « Libertés et responsabilités locales », les organismes de logement social ont désormais la possibilité de conclure une convention globale de patrimoine avec l'Etat, en liaison avec les collectivités territoriales concernées et après concertation avec les représentants de locataires. Les délégataires peuvent être signataires.

Le conventionnement global du patrimoine est une démarche fondée sur le plan stratégique de patrimoine de l'organisme en référence aux politiques locales de l'habitat. Il s'appuie sur un classement des ensembles en fonction du service rendu, c'est-à-dire des qualités immobilières de ceux-ci, et porte sur :

- La gestion du patrimoine,
- La gestion sociale,
- La gestion quotidienne de proximité.

Les engagements figurant dans les conventions APL sont substitués par des engagements de même nature dans le cahier des charges du conventionnement global. Celui-ci maintient donc le bénéfice de l'aide personnelle au logement dont il est nécessaire que l'efficacité soit préservée pour les ménages à faibles ressources.

Il constitue, dans un cadre modernisé, un contrat de définition et de mise en œuvre du service du logement locatif social. Il se construit sur la base d'un dialogue avec l'Etat, les collectivités territoriales et les habitants.

Il s'inscrit dans un contexte marqué par un certain nombre de grands chantiers d'action publique et d'initiatives législatives : mise en œuvre du plan de cohésion sociale, délégation des aides à la pierre, programme national de renouvellement urbain, droit au logement opposable, principe d'actualisation des aides personnelles au logement...

Ces chantiers concernent l'action individuelle de chaque organisme, les spécificités de chaque famille d'organisme, mais également la politique du mouvement Hlm sur les territoires. Il est donc nécessaire que la démarche du conventionnement global fasse l'objet d'un échange au sein de chaque ARHlm.

Le conventionnement global a l'ambition d'être un contrat définissant des objectifs sociaux d'accueil, de loyers et de gestion alors que les besoins en logement social demeurent considérables et que les conditions d'accès à celui-ci demeurent difficiles pour certaines catégories sociales.

Les particularités des patrimoines des organismes des DOM sont prises en compte pour la mise en œuvre du conventionnement global.

**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**

Le Délégué général

Monsieur Alain LECOMTE
Directeur Général
DGUIHC
La Grande Arche - Paroi Sud
92055 La Défense cedex

Nos Réf. : PQ/FPdd n°13/07

Paris, le 02 mai 2007

Pièce jointe : 1

Objet : Le conventionnement global de patrimoine

Monsieur le Directeur Général,

Comme suite à nos entretiens, je vous transmets le document de référence établi par l'Union et les Fédérations pour la mise en œuvre du conventionnement global de patrimoine.

Ce document est très largement le résultat des travaux très constructifs qui ont été conduits entre les services de la DGUIHC et ceux de l'Union et des Fédérations.

Notre commission confédérale « Production et Patrimoine », placée auprès du Comité exécutif de l'Union, a validé, le vendredi 27 avril 2007, les contenus de ce texte.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me faire savoir s'il appelle de votre part des observations, des commentaires ou des précisions en sachant que ce texte, qui servira de base à l'engagement des travaux par les organismes, sera présenté à ceux-ci au cours d'une réunion que nous organiserons avec eux début juillet.

Vous remerciant par avance de votre réponse,

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Pierre Quercy



La Défense, le

04 MAI 2007

ministère
de l'Emploi,
de la Cohésion Sociale
et du Logement

direction générale
de l'Urbanisme
de l'Habitat
et de la Construction

service
de l'Etat
sous-direction
des Organismes
Constructeurs

Monsieur le Délégué général,

Je vous remercie de m'avoir fait parvenir le document de référence établi par l'Union Sociale pour l'Habitat et les Fédérations sur le conventionnement global de patrimoine.

Cette réforme importante, qui permet de moderniser les relations entre l'Etat et les bailleurs sociaux qui le souhaitent, est maintenant entrée en vigueur avec la parution du décret du 8 mars dernier pris en application de la loi « Libertés et responsabilités locales », décret qui avait fait l'objet d'une étroite concertation avec le mouvement Hlm.

Comme vous le soulignez, le document que vous me transmettez a aussi donné lieu à des travaux approfondis avec mes services, en vue de la mise en œuvre concrète du dispositif par les organismes et les services déconcentrés de l'Etat. Ce texte me semble bien refléter les consensus qui se sont dégagés au cours de ces discussions sur les objectifs, les principes de travail et les conditions de mise en œuvre de la démarche.

Il fournit les bases sur lesquelles l'organisme qui choisit de s'engager dans le conventionnement global et les représentants de l'Etat pourront mener leur dialogue stratégique, dans ses trois dimensions, patrimoniale, financière et sociale. Je me félicite à cet égard de l'accent mis sur la nécessité d'énoncer une politique sociale dans la convention.

Monsieur Pierre QUERCY
Délégué général
Union Sociale pour l'Habitat
14, rue Lord Byron
75384 PARIS Cedex 08

La Grande Arche
Parisi Sud
92055 La Défense Cedex
tel : 01 40 81 21 22
fax : 01 40 81 94 49
Site : <http://oc2.dgauc>
[@equipement.gouv.fr](mailto:equipement.gouv.fr)

Le texte indique bien dans quel esprit mener les concertations avec les délégataires des aides à la pierre pour concilier leur légitimité territoriale et la légitimité patrimoniale des organismes, et met opportunément en lumière la nécessité d'harmoniser les actions des organismes présents sur un même territoire. Il me semble cependant qu'au delà des délégataires, un dialogue pourra utilement être mené avec les intercommunalités dotées d'un PLH, dont la convention globale de patrimoine doit tenir compte selon les termes mêmes de la loi.

Nous partageons bien entendu le souci d'une meilleure satisfaction des habitants, au delà des engagements de qualité de service prévus par la loi, et celui de la concertation avec leurs représentants.

La seconde partie du document précise la portée des textes réglementaires et apporte un certain nombre d'indications nécessaires, par exemple sur la prise en compte des travaux d'amélioration conduisant à modifier le classement des immeubles, sur le maintien de plafonds de loyers spécifiques pour les PLAI et les PLS ou sur les conditions de passage à la surface utile. Cette partie élaborée en commun recueille mon accord.

Le document de référence va contribuer à la bonne mise en oeuvre du conventionnement global.

L'étape suivante devrait consister à suivre conjointement cette mise en oeuvre en vraie grandeur, par un certain nombre d'organismes candidats et par les services déconcentrés de l'Etat concernés, de manière à repérer et traiter des difficultés qui ne seraient pas encore apparues.

Je souhaite que l'Union puisse préciser sans tarder quels sont les organismes concernés, de manière à ce que la DGUHC soit en mesure de préparer la phase à venir avec les services déconcentrés, avec pour objectif de la mener à bien d'ici la fin de l'année.

Je me félicite que nous puissions poursuivre une concertation fructueuse sur cette réforme importante et je vous prie de croire, Monsieur le Délégué général, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Directeur Général de l'Urbanisme
de l'Habitat et de la Construction



Alain LECOMTE

1 Les principes de la **démarche**

-
-
-
-

Contractualiser
avec les acteurs locaux
dans la transparence

1

Les objectifs

Une conception renouvelée du service d'intérêt général

Le conventionnement global de patrimoine permet aux organismes qui souhaitent s'y engager et à leurs partenaires de conduire l'évolution de leurs conditions de collaboration dans un contexte marqué, comme on l'a dit, dans les faits, par un partage de compétences entre l'Etat et les collectivités locales dans le domaine du logement.

Les textes définissent le tronc commun dans lequel les organismes d'Hlm exercent leur mission et la convention globale de patrimoine autorise des ajustements de ceux-ci.

Les signataires, organismes responsables de l'intégrité et de la pérennité économique et technique de leur patrimoine et l'Etat local en charge des enjeux de solidarité nationale, s'appuieront sur un dialogue approfondi avec les délégataires qui expriment une attente d'adaptation locale et de prise en compte de leurs politiques locales de l'habitat.

Le conventionnement global de patrimoine n'est pas l'addition d'engagements territoriaux. Il conviendra toutefois, selon les situations locales, de s'assurer que les contributions des organismes dessinent une combinaison adaptée d'offres et d'engagements sociaux apte à s'inscrire dans les attentes locales.

Une gestion recherchant une meilleure satisfaction des habitants

Un grand nombre de démarches de progrès sont aujourd'hui mises en œuvre par les organismes afin d'améliorer la satisfaction des habitants.

Le conventionnement global, qui intègre dans la loi la définition d'objectifs de qualité de service, permet de préciser l'ambition et le contenu de la gestion sociale adaptée sur les aspects suivants :

- Le renforcement des relations avec les habitants ;
- La gestion quotidienne ;
- La gestion sociale personnalisée pour répondre aux besoins diversifiés.

Une offre plus lisible assurant la mixité sociale

Le conventionnement global fournit l'occasion d'améliorer la lisibilité des offres locatives en fonction des qualités objectives de chaque ensemble immobilier.

Dans ce but, chaque organisme peut prendre l'initiative, après analyse du service rendu par les différents ensembles immobiliers de son patrimoine, de proposer des conditions d'exploitation revues. Il s'agit de s'appuyer sur les conclusions patrimoniales et sociales du plan stratégique de patrimoine ainsi que sur les autres orientations stratégiques en définissant une grille de loyers plafonds tenant compte des situations locales. Organisée en fonction du service rendu, cette grille sera plus claire, plus équilibrée, plus complète et plus diversifiée, mieux adaptée aux objectifs sociaux d'accueil.

Dans le respect des contraintes définies par décret et des engagements antérieurs portant sur les productions PLAI et PLS, cette réorganisation de l'offre assurera de mieux en mieux l'exigence de mixité sociale sur les territoires.

Bien entendu, ces objectifs rendent nécessaires le maintien du pouvoir solvabilisateur de l'APL (le principe d'actualisation retenu par la loi va dans ce sens) et la conduite de politiques locales au service de la mixité.

2

Des principes de travail

Quelques principes pourront guider le travail avec les acteurs locaux en vue de la rédaction d'une convention globale de patrimoine.

L'instauration d'un dialogue sur la base d'une information préparée par l'organisme

Celle-ci porte sur les enseignements du plan stratégique de patrimoine, sur la situation financière de l'organisme et sur l'occupation sociale. A partir de ces éléments, le dialogue doit permettre de préciser les contributions de chaque organisme, selon ses capacités et spécificités, au service d'intérêt général.

L'énoncé d'une politique sociale traitant de :

- l'accueil de populations diversifiées formalisé dans des orientations d'attributions,
- des dispositions pour favoriser l'accompagnement et le maintien dans le logement des ménages fragiles et la régulation des troubles de voisinage,
- le renforcement du lien social.

Cette politique sociale nécessitera des moyens internes mais aussi des moyens apportés par les partenaires.

L'énoncé des orientations résultant du plan stratégique de patrimoine en veillant à ce que celui-ci :

- soit cohérent avec les PLH,
- croise les besoins techniques d'intervention, les caractéristiques de chaque ensemble et globalement les ressources de l'organisme,
- énonce une politique de vente raisonnée. Cette politique de vente s'exprimera sur la durée de la convention par des objectifs propres à chaque organisme et leur déclinaison en cohérence avec les PLH sur les territoires concernés. (Elle ne saurait se substituer aux besoins d'aide à la pierre),
- détermine des objectifs de développement compatible avec les conclusions financières du plan stratégique de patrimoine.

La définition des conditions de la concertation avec les habitants

Les modalités et le calendrier de cette concertation font l'objet d'une validation en conseil d'administration.

Le plan de concertation locative fixe les conditions dans lesquelles le conseil de concertation locative sera associé à la définition du classement des ensembles immobiliers et à l'examen des conséquences de ce classement pour les habitants.

La définition conjointe entre les représentants locaux de l'Etat et les organismes concernés des conditions de la conduite du dialogue avec les délégataires

3

Les conditions de mise en œuvre

L'ouverture du dialogue avec l'Etat

Il revient à l'organisme de décider s'il veut ou non s'engager dans la démarche. S'il fait ce choix, il aura à réunir les éléments de la discussion à travers une série d'informations dont la mise en forme fait l'objet des propositions constituant les annexes de ce dossier.

Le dialogue avec les collectivités locales et territoriales

Les collectivités locales et leurs groupements souhaiteront connaître les éventuelles incidences du travail sur les loyers plafonds et les loyers pratiqués et leurs conséquences en matière d'attribution, de mixité sociale et de contingents préfectoraux. Dans la mesure où elles participent désormais au financement de la production, elles souhaiteront aborder ce sujet.

Par ailleurs, elles sont en charge des projets de rénovation urbaine et, lorsqu'elles sont délégataires des aides à la pierre, elles ont des compétences plus larges, notamment en matière d'amélioration du patrimoine.

En tout état de cause, l'exercice du conventionnement global est construit sur la nécessité de maintenir la gestion du patrimoine Hlm dans les entités que constituent les organismes présentant les meilleures garanties de stabilité économique et financière et de réponse aux attentes sociales de ses habitants.

Un classement du patrimoine selon le service rendu

Dans un premier temps un classement est réalisé en fonction de critères objectifs. Ce classement est discuté avec les partenaires. Plusieurs familles de critères d'appréciation peuvent être retenues. Elles sont représentatives de la qualité technique des logements, de la qualité résidentielle offerte compte tenu de la localisation, de la conception d'ensemble, de celle des abords, de celle des espaces communs et de la qualité de la gestion du bailleur en matière de maintenance et de tout élément de service relevant du loyer. La qualité thermique des bâtiments, le coût du chauffage sont également des facteurs de la qualité immobilière. Prenant appui sur ce classement, une grille de loyers plafonds du patrimoine peut être définie.

L'harmonisation des actions sur les territoires

Plusieurs organismes peuvent être présents sur certains sites avec des patrimoines parfois très imbriqués. Une préparation en commun du conventionnement global sera souvent nécessaire, notamment sur les dimensions sociales de l'exploitation, de l'investissement et de la qualité de service.

Au-delà des accords départementaux et locaux existants et portant sur l'accueil des personnes défavorisées, les engagements pris par chaque organisme dans la convention globale, peuvent résulter de la négociation sur chaque périmètre pertinent, entre les organismes présents.

La concertation avec les habitants

Les représentants des locataires sont associés à la définition par l'organisme du classement et à ses conséquences car le service rendu doit être apprécié aussi sous l'angle de la qualité d'usage perçue par les habitants, croisant prestations techniques, service et cadre de vie. Cette concertation, organisée par les bailleurs, est de nature à enrichir leur compréhension de l'attitude des habitants vis-à-vis de leur logement au sens large.

La mise en place du conventionnement global pourra se traduire par de nouvelles conditions de loyers plafonds, un barème spécifique et différencié de supplément de loyer de solidarité et des engagements qualitatifs sur le service et les investissements sur le parc.

Le dialogue avec les habitants, dans le cadre du conseil de concertation locative, porte également sur les résultats de l'évaluation triennale de la satisfaction des habitants.

Lorsque ce dialogue débouche sur des plans d'actions destinés à améliorer la satisfaction, ceux-ci sont repris au titre des engagements de qualité de service.

Les orientations professionnelles des organismes

A partir du plan stratégique de patrimoine, la politique patrimoniale retenue par l'organisme pour la durée de la convention pourra s'énoncer sous la forme d'un programme physique quantifié d'interventions sur le parc (démolition, réinvestissement, maintenance) et de développement en séparant ce qui relève de l'ANRU de ce qui relève du Plan de cohésion sociale.

Une déclinaison territoriale de ces investissements pourra être réalisée selon la nature des compétences des collectivités locales.

Lorsque le plan de mise en vente identifie sur la durée de la convention un objectif de vente aux locataires de manière quantitative et propose un repérage des logements ou immeubles concernés, les ensembles immobiliers seront alors choisis dans le cadre de la politique locale de l'habitat par l'organisme en fonction de divers critères patrimoniaux, sociaux, urbains ou territoriaux.

Adossé aux objectifs fixés dans les PLH ou conforme aux orientations retenues dans les PLH, ce plan de vente explicite la contribution de la politique menée à la diversité de l'offre d'habitat, l'opportunité qu'elle constitue pour les locataires mais aussi par rapport au fonctionnement du marché local et les conditions locales favorables, présentes ou envisagées, garantissant un bon fonctionnement ultérieur.

Les engagements de qualité de service

Ils seront définis et présentés selon la décomposition retenue pour l'engagement professionnel de 2004, confirmé dans l'accord avec l'Etat pour la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et portant sur le service de base, à savoir : propreté des parties communes, maintenance et fonctionnement des équipements, qualité de l'accueil et traitement des réclamations, communication avec les habitants, qualité du cadre de vie, conditions d'entrée dans les lieux.

En ZUS, ces engagements prennent la forme d'un programme d'actions. Ce programme portant sur des actions d'investissements ou d'exploitation est décrit en contenu, en objectif et en coût et est planifié. Certaines actions peuvent avoir été discutées en Conseil de concertation locative. Les moyens de sa mise en œuvre (quantitatifs, organisationnels et qualitatifs) ainsi que les moyens d'évaluation et de mesure sont définis.

Ce programme ouvre droit à dégrèvement de TFPB.

Hors ZUS, ces engagements prennent la forme d'objectifs. Ces objectifs sont décrits en lien avec la situation perçue par les habitants et révélée par les enquêtes de satisfaction.

Les voies de progrès retenues par l'organisme sont explicitées selon leur nature : mobilisation et professionnalisation des personnels, implication des locataires, pérennisation des efforts sur le bâti, management et gestion des prestations externes, outils de pilotage et de contrôle...

Elles peuvent selon les cas, être globales à l'échelle de l'organisme ou déclinées par site.

La politique d'accueil

La contribution de chaque organisme sera définie en lien avec ses orientations en matière d'attributions et sera articulée avec les engagements pris dans le cadre des accords départementaux, intercommunaux, au titre des contingents ou avec des associations.

Pour la population cumulant des difficultés économiques et sociales, la convention détaille le nombre et la localisation des logements PLAI qui leur sont destinés, pour la durée de la convention.

Plusieurs types de financement ont successivement permis de produire des logements destinés à ces populations (PLA d'insertion, très social, à loyer minoré, d'intégration).

Dans ces logements, physiquement identifiés, la population d'origine peut avoir évolué, leur faisant perdre leur vocation d'origine.

Le conventionnement global permet une redistribution de cette offre, à volume constant, afin de l'adapter aux caractéristiques des ménages concernés au moment de la négociation de la convention. Cette redistribution est négociée, selon les cas, avec la commune concernée ou avec l'EPCI notamment lorsque le préfet a transféré son contingent et que la commune l'a elle-même délégué à l'EPCI.

Les organismes pourront optimiser le niveau d'une partie des loyers plafonds des logements des différents ensembles immobiliers au regard de celui des loyers plafonds des aides personnelles au logement. Le passage à la surface utile et la redistribution éventuelle des logements PLAI facilitent et rendent possible une différenciation de loyers plafonds à l'intérieur des ensembles immobiliers.

La lisibilité des transformations des conditions d'exploitation

Les discussions préparatoires et la finalisation pourront s'appuyer sur un outil qui rendra lisible sur l'ensemble du patrimoine de chaque organisme et par ensemble immobilier, la situation avant et après classement dans le respect de la masse constante de loyers plafonds (fiche de présentation en annexe).

Les logements constituant l'offre PLAI, c'est-à-dire dont le loyer plafond respecte le plafond réglementaire correspondant, sont identifiés dans l'outil avant et après l'exercice de conventionnement global.





2 Les conditions de gestion

- Ce chapitre explicite les textes réglementaires pris en application de l'article 63 de la loi « libertés et responsabilités locales » et apporte aux organismes les précisions nécessaires sur le cadre de négociation et de mise en œuvre du conventionnement global.

Un nouveau cadre de travail pour gérer les ressources, le parc, son occupation et le service

1

Champ d'application du conventionnement global

Patrimoine concerné

Tous les logements appartenant à l'organisme signataire (organisme d'Hlm ou Sem) sont compris dans le champ du conventionnement global, sous la réserve énoncée au § Application aux programmes neufs ou acquis pour les logements neufs ou acquis.

Sont également concernés les logements pour lesquels l'organisme a conclu un bail à construction, un bail emphytéotique, un bail à réhabilitation ou une autorisation d'occupation temporaire du domaine public. Ces logements rentrent dans le périmètre du conventionnement global, pour la durée du bail ou de l'autorisation.

Par contre les logements que l'organisme gère en tant que mandataire ne sont pas dans le champ de la convention globale de patrimoine, ni les logements dont il est locataire pour les sous-louer (art. L. 444-1 et suivants du CCH).

Enfin les annexes des logements qui donnent lieu au versement d'un loyer accessoire (garages, jardins...) ne sont pas prises en compte dans la convention globale de patrimoine.

Il est convenu que, sauf précision particulière, la notion d'immeuble employée dans le présent document vise tout immeuble ou ensemble immobilier. La notion d'ensemble immobilier peut recouvrir différentes situations : soit plusieurs immeubles situés dans un même quartier de vie et présentant des caractéristiques similaires du point de vue du service rendu, même s'ils n'ont pas bénéficié des mêmes conditions de financement, soit, plus rarement, une partie d'un ensemble qui, à l'origine, constituait une seule opération.

Cas particulier des logements-foyers et de certaines résidences étudiants

Le cas des logements-foyers pour personnes âgées et handicapées, pour jeunes travailleurs et travailleurs migrants, les résidences sociales, les maisons relais ainsi que les résidences universitaires sous gestion de tiers doivent être traités à part. Ils font partie du champ du conventionnement global, mais leurs redevances plafonds ne rentrent pas dans la masse des loyers-plafonds de la convention globale de patrimoine.

Par contre les logements en gestion directe pour étudiants, y compris meublés, sont dans le champ d'application de la convention globale de patrimoine.

Application aux programmes neufs ou acquis

Les dispositions initiales d'une convention APL signée à compter du 1er janvier 2005 pour des programmes neufs ou acquis s'appliquent jusqu'au terme de la douzième année de la convention. Les engagements de la convention globale de patrimoine différents des engagements de la convention APL s'appliquent toutefois dès sa signature. Les engagements de la convention globale de patrimoine qui sont de même nature que ceux des conventions APL se substituent à eux au terme de la douzième année de la signature de la convention APL.

En cas d'acquisition d'un ensemble immobilier régi par une convention globale de patrimoine, les obligations relatives aux plafonds de ressources, au loyer maximum et aux réservations qui figurent dans cette convention s'imposent à l'organisme acquéreur.

En cas de transfert significatif de patrimoine entre organismes de logements sociaux, les parties signataires de la convention globale de patrimoine de l'organisme acquéreur pourront décider de leurs engagements réciproques par avenant à la convention globale de patrimoine.

Aides à la personne : maintien des modalités de gestion antérieures à la convention globale

→ **Maintien des engagements réciproques à l'égard des organismes payeurs**

Les obligations à l'égard des organismes liquidateurs des aides à la personne ne sont pas modifiées par la convention globale de patrimoine : information annuelle sur le montant des loyers quittancés, saisine des CDAPL...

→ **Conditions de gestion du patrimoine Hlm en APL et en AL**

Le tiers payant reste applicable dans les mêmes conditions qu'auparavant pour les logements éligibles respectivement à l'allocation de logement et à l'aide personnalisée au logement.

La signature de la convention globale de patrimoine n'a pas pour effet en particulier de placer sous le régime de l'APL les logements qui ne sont pas conventionnés à cette date. Ils conservent leur statut juridique de logements Hlm non conventionnés.

Le cahier des charges de gestion sociale : politique sociale

Constat de l'occupation sociale du patrimoine : éléments de référence

Un constat partagé sur la situation initiale de l'occupation du patrimoine est souhaitable. Il pourra être alimenté par les données statistiques établies lors de l'enquête triennale sur l'occupation de janvier 2006. A titre d'exemple, une sélection de tableaux de résultats de cette enquête figure en annexe 3.

Tableau 1 : ménages locataires selon la composition familiale

Tableau 2 : ménages locataires selon l'âge du titulaire du bail

Tableau 3 : ménages selon la situation par rapport aux plafonds de ressources

Nombre et proportion des bénéficiaires d'une aide à la personne (APL ou AL)

Nombre et proportion des bénéficiaires de minima sociaux parmi les locataires du parc conventionné (à partir des statistiques annuelles communiquées par les CAF).

Les signataires de la convention définiront à quelle échelle géographique il sera utile et possible d'établir ces données ; ils décideront de l'intérêt et des formes de leur publication éventuelle dans ou en annexe de la convention.

En outre, au titre du suivi de la convention globale de patrimoine, il paraît nécessaire de faire figurer les informations suivantes en annexe du cahier des charges, par ensemble immobilier :

- **Pour tous les ensembles immobiliers** : proportion de bénéficiaires d'une aide à la personne (comme indicateur d'occupation sociale et pour d'éventuelles dérogations aux plafonds de ressources).
- **Pour les ensembles immobiliers dans la meilleure catégorie de logements sous plafonds de ressources du PLUS** (en application des engagements d'occupation de l'article R.445-7) :
 - Proportion de ménages sous plafonds PLUS ;
 - Proportion de ménages en deçà de 60 % des plafonds PLUS ;
 - Proportion de ménages en deçà de 60 % des plafonds PLUS parmi les emménagés récents.

Orientations d'attributions pour l'accueil de populations diversifiées

Le cahier des charges récapitule, le cas échéant par renvoi aux documents correspondants, les engagements souscrits par les organismes dans les accords collectifs intercommunaux ou départementaux en matière d'accueil des personnes connaissant des difficultés économiques et sociales.

En l'absence de tels engagements le cahier des charges peut les fixer.

Le cahier des charges récapitule par ailleurs les droits de réservation inscrits dans des conventions signées entre l'organisme et le préfet au bénéfice des personnes prioritaires.

Mixité sociale dans la première catégorie : conditions de l'engagement d'occupation sociale

Le cahier des charges de gestion sociale prévoit, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier classé dans la meilleure catégorie de service rendu et destiné à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLUS, une proportion au moins égale à 30 % de logements devant être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources PLUS. Cette disposition ne concerne donc pas les immeubles et ensembles immobiliers auxquels s'appliquent des plafonds de ressources supérieurs à ceux du PLUS.

La vérification de l'engagement d'occupation sociale est effectuée au vu des résultats de l'enquête triennale sur l'occupation. La situation initiale (établie à partir des données de l'enquête la plus récente) est annexée au cahier des charges de gestion locative (voir le § sur le constat de l'occupation sociale).

Règles des plafonds de ressources et dérogations

Les plafonds de ressources prévus par le cahier des charges sont, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier ceux inscrits dans les conventions APL ou résultant de la réglementation en vigueur. Sur le territoire d'un EPCI ou d'un département délégataires, les plafonds de ressources sont ceux prévus le cas échéant par la convention de délégation pour le secteur géographique où est situé l'immeuble. Il est cependant possible d'y déroger dans la limite des plafonds PLI et dans les conditions définies ci-après.



Plafonds de ressources applicables selon le financement initial

Les plafonds de ressources applicables à un groupe immobilier sont ceux qui résultent du financement d'origine et de son conventionnement éventuel. Quelques aménagements doivent être apportés à ce principe pour ne retenir que les quatre types de plafonds réglementaires correspondants au PLAI, au PLUS, au PLS et au PLI. Le tableau suivant donne la correspondance entre le financement initial et le plafond selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non. La nomenclature des financements retenue est celle de l'enquête annuelle sur le parc locatif social.

Financement initial	Logement conventionné	Non conventionné
Financement indéterminé	PLUS	PLI
PLA d'intégration	PLAI	
PLA à loyer minoré, PLA très social, PLA d'insertion	PLUS	
PLA	PLUS	
PLUS, PLUS CD	PLUS	
Prêt locatif social (PLS) / PLA CFF	PLS	
PAP locatif	PLS	
Prêt locatif intermédiaire (PLI)		PLI
Prêt conventionné locatif (PCL)	PLS	PLI
Financement ANAH	PLUS ou PLAI (1)	PLI
Autres financements postérieurs à 1976	PLUS	PLI
HBM	PLUS	PLUS
PLR / PSR	PLUS	PLUS
HLM/O	PLUS	PLUS
ILM	PLUS	PLUS
ILN	PLUS	PLI
Prêts spéciaux du CFF	PLUS	PLI
Autres financements antérieurs à 1977	PLUS	PLI

(1) Le plafond résulte des dispositions de la convention initiale.

Dérogations aux plafonds de ressources dans le cadre du conventionnement global

En vue de favoriser la mixité sociale, il est possible, lors de la passation de la convention globale, de déroger aux plafonds de ressources qui résultent de la réglementation en vigueur ou des dispositions prises dans le cadre de la délégation de compétence, lorsque ceux-ci sont inférieurs aux plafonds de ressources du PLS, et dans la limite de ceux-ci.

En outre, dans un ensemble immobilier dont plus de 65 % des locataires sont bénéficiaires d'une aide à la personne, sous réserve de l'accord du préfet et le cas échéant de l'EPCI ou du département délégataire, l'organisme signataire peut également déroger aux plafonds qui lui sont applicables dans la limite des plafonds PLI et pour la durée restant à courir de la convention.

3

Le cahier des charges de gestion sociale : conditions d'exploitation

La convention globale de patrimoine permet une remise en ordre des loyers maximums dans les limites prévues par la loi et précisées par la réglementation :

- La masse des loyers maximums reste inchangée. Le montant maximum de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme qui résulte du cahier des charges de gestion sociale ne peut excéder le montant maximum résultant, à sa date d'établissement, des conventions APL ou résultant de la réglementation en vigueur.
- Ce montant maximum peut être augmenté au cours de la convention pour assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration qui modifient le classement des immeubles.
Par ailleurs la loi et le décret fixent les conditions de détermination et d'évolution des loyers pratiqués.

Masse des loyers maximums du patrimoine

La masse des loyers maximums de chaque immeuble ou ensemble immobilier est établie à partir des conventions existantes ou de la réglementation en vigueur, à la date d'établissement du cahier des charges de la convention globale. Les majorations dérogatoires prévues dans les conventions portant sur des immeubles en milieu occupé ou celles prévues dans les conventions PLUS ne sont pas prises en compte.



A la demande d'un organisme et en vue de préserver son équilibre financier un montant maximum plus élevé que celui résultant de l'alinéa ci-dessus peut être fixé, après avis de la CGLLS, dans la convention globale de patrimoine initiale ou lors de son renouvellement.

Un immeuble ou ensemble immobilier sans loyer maximum (construit ou acquis sans aide de l'Etat et non conventionné) est pris en compte pour la somme de ses loyers pratiqués, dans la limite du loyer maximum du PLI.

Après élaboration par l'organisme de la grille de loyer en fonction du service rendu, tout immeuble ou ensemble immobilier appartient à une classe de service rendu, caractérisée par une homogénéité du service. Une classe peut comporter plusieurs niveaux de loyer maximum. Le loyer maximum d'un ensemble immobilier est exprimé, après classement, en euros par m² de surface corrigée ou par m² de surface utile ; il respecte les valeurs maximales fixées par la réglementation (voir plus loin le § relatif au montant maximum à respecter selon le financement). A l'issue du classement, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier, le nombre total de logements, la surface utile (et le coefficient de structure correspondant) ou corrigée totale et le loyer maximum par m² sont inscrits en annexe du cahier des charges.

Un outil de calcul est mis à disposition des organismes et des services déconcentrés pour s'assurer de l'égalité entre la masse des loyers maximums avant et après le classement.

Révision de la masse des loyers maximums

Indexation de la masse des loyers maximums sur l'IRL

Le montant du loyer maximum par m² inscrit dans le cahier des charges pour chaque immeuble est actualisé chaque année, au 1er juillet, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers entre le 4^{ème} trimestre de l'année (n-2) et le 4^{ème} trimestre de l'année (n-1).

Révision de la masse des loyers maximums en cas de réinvestissement sur le parc

Peuvent donner lieu à révision les travaux suivants :

→ Les travaux ayant pour effet de mettre les logements en conformité avec

les normes minimales d'habitabilité et les travaux prioritaires portant sur le bâtiment définis par l'arrêté du 30 Décembre 1987 relatif à la nature des travaux pouvant être financés par la subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux ;

- Les travaux destinés à économiser l'énergie ;
- Les travaux destinés à la réalisation d'économies de charges, au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles, ainsi que les travaux destinés à l'amélioration du confort dans les logements ;
- Les autres travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne, y compris les travaux d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées.

Conditions d'évolution de la masse des loyers maximums après travaux

Lorsque des travaux d'amélioration définis ci-dessus sont effectués sur un immeuble ou un ensemble immobilier et que leur importance conduit l'organisme à proposer une modification de leur classement, il pourra être dérogé au montant maximal de la masse des loyers de cet immeuble ou ensemble immobilier dans la limite de 10 % du coût des travaux hors subvention et sous réserve de l'accord écrit du préfet signataire de la convention globale de patrimoine. Ces travaux résultent d'un programme relevant de la mise en œuvre du plan stratégique de patrimoine défini par l'organisme et dont les signataires de la convention globale de patrimoine ont connaissance ; toutefois cette restriction ne s'applique pas aux travaux qui seraient engagés à la suite d'un transfert de patrimoine.

La modification du loyer maximum applicable à chaque logement interviendra au moment de la date d'achèvement des travaux. Le changement de catégorie ainsi que le nouveau loyer maximum applicable à l'immeuble ou l'ensemble immobilier concerné seront intégrés dans le cahier des charges de gestion sociale au moment de sa révision.

Concertation relative aux travaux d'amélioration

Il est fait application des conditions posées par la législation concernant la concertation avec les locataires et leurs associations à l'occasion de ces travaux (article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986).

Les opérations de réhabilitation financées à l'aide de Palulos ou d'un prêt PAM de la CDC font l'objet d'une concertation avec les locataires concernés suivant les modalités prévues par la circulaire n°93-60 du 6 août 1993.

Niveau des loyers maximums par immeuble ou par ensemble immobilier

Montant maximum à respecter selon le financement

Le loyer maximum d'un immeuble ou ensemble immobilier inscrit dans la convention globale ne peut excéder un montant fixé par m² de surface utile ou corrigée, qui dépend du plafond de ressources qui lui est applicable.

- Pour tout immeuble ou ensemble immobilier, le loyer maximum par m² ne peut excéder des valeurs fixées par l'arrêté du 29 mars 2007 : ces valeurs ont été établies à partir du loyer maximum du PLI.
- Le loyer maximum des immeubles de logements destinés à des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond applicable en PLUS ne peut être supérieur à un montant fixé par le même arrêté ; le montant du loyer maximum de référence a été établi à partir du loyer de zone du PLUS, majoré de 20 %.
- Les logements financés en PLAI sont identifiés dans la convention globale et se voient appliquer un loyer maximum qui ne peut excéder 85 % du loyer maximum de référence mentionné à l'alinéa précédent.
- Enfin, par souci de cohérence avec la loi SRU – par laquelle le plafond de ressources du PLS constitue la limite du logement social –, il apparaît souhaitable que les logements sous plafonds de ressources PLS se voient appliquer un loyer maximum qui n'excède pas celui du PLS. Leur loyer maximum sera donc au plus égal à 125 % du loyer maximum de référence

Montant maximum à respecter pour la fixation des loyers maximums par immeuble selon la zone et le plafond de ressources applicable

Valeurs au 1er janvier 2007 par m² et par mois.

	Quittancement	Zone 1 bis	Reste zone 1	Zone 2	Zone 3
PLAI	Surface utile (1)	6,02	5,66	4,96	4,61
Loyer max de référence (PLUS)	Surface utile (1)	7,08	6,66	5,84	5,42
Loyer max de référence (PLUS)	Surface corrigée	4,30	4,06	3,59	3,37
PLS	Surface utile (1)	8,85	8,33	7,30	6,78
PLS	Surface corrigée	5,49	5,16	4,53	4,21

	Quittancement	Zone A bis	Reste zone A	Zone B	Zone C
PLI	Surface utile (1)	16,36	13,63	9,47	6,81
PLI	Surface corrigée	10,14	8,45	5,87	4,22

(1) Pour les logements dont le loyer est exprimé par m² de surface utile, le loyer inscrit dans la convention ne peut excéder le produit du montant figurant dans ce tableau par le coefficient de structure établi pour l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

Ces valeurs sont actualisées chaque année, au 1er juillet, en fonction de la variation de l'IRL entre le 4^{ème} trimestre de l'année (n-2) et le 4^{ème} trimestre de l'année (n-1). Selon son financement initial et son conventionnement éventuel, un immeuble ou ensemble immobilier est susceptible de relever de l'un ou l'autre de ces plafonds. La correspondance entre financement et loyer maximum est celle précisée plus haut entre financement et plafonds de ressources (§ plafonds de ressources selon le financement initial).

Fixation du loyer maximum par immeuble ou par ensemble immobilier

Le cahier des charges de gestion sociale fixe le montant maximum total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface corrigée totale, exprimé en euros par mètre carré et par mois.

Passage de la surface corrigée à la surface utile

Le bailleur a la possibilité de conserver le système de la surface corrigée pour fixer le loyer des immeubles ou ensembles immobiliers actuellement soumis à ce régime (opérations pour lesquelles la décision de financement a été antérieure au 1er juillet 1996). Mais le conventionnement global de patrimoine offre une occasion, pour les maîtres d'ouvrage qui le souhaitent, d'unifier les modalités de détermination des loyers en généralisant le système de la surface utile à tout ou partie du parc, quelle que soit la date de construction ou d'acquisition des immeubles.

Dans ce cas, le bailleur définit, au niveau des immeubles ou des ensembles immobiliers, la surface habitable et les surfaces annexes prises en compte dans le cadre de la surface utile. Ces surfaces seront mesurées ou estimées. La surface utile à prendre en compte est égale à la surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes dans les conditions fixées par l'arrêté du 9 mai 1995.

Prise en compte des annexes

Lorsque l'immeuble ou l'ensemble immobilier comporte des surfaces annexes entrant dans le calcul de la surface utile, le loyer maximum au m² de surface utile fixé dans la convention est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile par le loyer maximum au m² conventionné) ne dépasse pas de plus de 6% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

Loyer maximum par logement

Détermination du loyer maximum par logement

A partir de la signature de la convention globale de patrimoine, en raison des nouveaux modes de calcul des loyers maximums et des loyers pratiqués autorisés par la loi, le loyer de chaque logement est opposable à son locataire, sans que soit fourni de décompte de surface corrigée ou de décompte de surface utile.

Le loyer maximum de chaque logement peut résulter d'une modulation à l'intérieur de l'ensemble immobilier. Cette modulation est établie en tenant compte des caractéristiques de chaque logement, notamment de sa taille et de sa situation dans l'ensemble immobilier. On pourra se reporter notamment au guide de la surface utile (disponible sur le site de la DGUHC et sur celui de l'USH) pour trouver des exemples de modulation. La somme des loyers maximums de l'ensemble des logements doit être égale, après modulation, au produit locatif maximum de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier figurant dans la convention.

Information du locataire : indication sur la quittance

L'organisme mentionne sur la quittance du locataire le montant du loyer maximum applicable à son logement.

Cas particulier

Le maintien des majorations du loyer maximum prévues par les conventions APL pour certains locataires d'immeubles ayant fait l'objet d'un conventionnement en milieu occupé ou ayant bénéficié d'un financement PLUS.

Les majorations du loyer maximum prévues par les conventions APL conclues suite à une acquisition pour les logements déjà occupés par des ménages dont les ressources dépassent les plafonds PLUS ou qui n'ont pas fourni d'informations sur leur niveau de ressources lors du conventionnement (article 9 bis de la convention-type Hlm) sont maintenues lors du conventionnement global de patrimoine. Il en va de même, dans le cadre d'une opération financée en PLUS, de la majoration, limitée de 33 %, du loyer maximum applicable aux logements attribués à des ménages dont les ressources se situent entre 100 et 120 % des plafonds PLUS (deuxième alinéa de l'article 9 de la convention-type Hlm).

Evolution des loyers pratiqués

Rappel du principe de libre fixation du loyer pratiqué

L'organisme fixe librement les loyers applicables aux bénéficiaires des baux ou engagements en cours dans la limite des loyers maximums. Ceci est valable tant pour les nouvelles locations que pour les locations en cours au moment de la signature de la convention globale de patrimoine.

Rappel de la contrainte d'évolution des loyers pratiqués

Toutefois, aucune augmentation de loyer ne doit entraîner, d'une année par rapport à l'année précédente, une hausse qui excède de plus de 5 % le montant maximum résultant de la variation de l'indice de référence des loyers, sauf accord collectif conclu avec des associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées par l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Le cas du réinvestissement sur le parc

En cas de travaux la règle d'encadrement des augmentations de loyers visée au § ci-dessus est applicable.

Si les travaux réalisés entraînent une augmentation du loyer maximum du logement, le nouveau loyer maximum est porté sur la quittance à l'achèvement de ceux-ci.

Supplément de loyer de solidarité

Principe dérogatoire

La convention globale de patrimoine peut déroger aux règles applicables au supplément de loyer de solidarité, le cas échéant dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité.



Articulation avec le PLH

Après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département, le programme local de l'habitat, lorsque les organismes d'habitations à loyer modéré ont été associés à son élaboration, peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre.

Ainsi la conclusion d'une convention globale de patrimoine, lorsqu'elle précède l'élaboration ou la modification d'un PLH comprenant des dispositions relatives au SLS, autorise l'organisme à fixer les règles qui sont applicables en matière de SLS à ses locataires sur le territoire concerné pendant la durée de la convention globale de patrimoine.

Modalités de la dérogation dans la convention globale de patrimoine

Dans le respect des principes énoncés ci-dessus, l'organisme fixe par délibération son barème de SLS. Ce barème est annexé à la convention globale de patrimoine.



3 Les annexes techniques

- 1 - Les enseignements du PSP
- 2 - Les indicateurs financiers
- 3 - Les données relatives à l'occupation sociale
- 4 - L'outil de vérification de la masse des loyers avant et après

Les outils de la négociation

Le travail de réflexion de l'organisme et d'échange avec ses partenaires devra s'appuyer sur un certain nombre d'informations objectives. Ces annexes constituent un cadre d'information dont l'organisation professionnelle considère qu'elles sont suffisantes pour permettre le dialogue.

Les enseignements du PSP

Le conventionnement global s'appuie sur le plan stratégique de patrimoine lui-même compatible avec le(s) PLH.

Il est signé entre le préfet et le bailleur concerné. Pour la définition de ce nouveau cadre de convention, les partenaires vont s'accorder sur les nouvelles conditions de gestion du patrimoine. Celles-ci doivent être compatibles avec la situation patrimoniale et sociale de départ et ses enjeux.

Pour engager le dialogue, les partenaires doivent pouvoir appréhender la situation à travers un certain nombre d'informations partagées. Certaines sont directement issues du PSP.

Dans ce contexte, l'objectif du présent document est de proposer aux organismes un **cadre de dialogue** avec l'Etat auquel seront associées les collectivités locales.

Les démarches de PSP conduites par les organismes sont, par nature très personnalisées, adaptées aux enjeux patrimoniaux perçus par chacun.

Ce cadre de dialogue ne peut donc être ni figé ni normatif. Il cherche au contraire à définir les natures d'informations utiles sans imposer une forme ou un maillage prédéterminé.

Toutefois, pour les patrimoines étendus sur un ensemble de territoires non homogènes, et dans la mesure où les délégataires de compétences peuvent être signataires et où plus largement les collectivités interviennent sur le logement, il pourra être utile d'isoler les informations sur les mailles correspondantes, sans pour autant dénaturer le caractère patrimonial de la démarche préservant la péréquation des dépenses et recettes.

1 Identité du bailleur

Organisme

Siège social

Territoire(s) d'intervention

Taille du patrimoine

→ Géographie administrative

→ Territoires avec délégation

→ Logements ordinaires

→ Logements en foyer

2 Le contexte et les hypothèses

Données générales du patrimoine de logements (hors foyers)

- Part du patrimoine conventionné ;
- Part en ZUS et dans les projets ANRU ;
- Part de maisons individuelles.

Ancienneté du parc

Par tranche d'âge ou par type de financement d'origine (tableau ou histogramme).

Indicateurs de gestion

- Taux de vacance (hors vacance technique) et de rotation ;
- Taux d'impayés ;
- Commentaires de l'organisme.

Hypothèses économiques du PSP

- Année d'élaboration (ou de révision) du PSP ;
- Evolution des loyers/ de l'APL ;
- Evolution de la demande (volume, ressources, typologie des ménages...) ;
- Evolution de la TFPB (déduction en ZUS, évolution en volume, en taux).

Caractéristiques de l'environnement : croisement territorial et unicité de l'organisme

Chaque organisme identifie et caractérise les bassins d'habitat sur lesquels il intervient et donne une appréciation quant à l'évolution présente de ces différents bassins avec rappel des éléments clés des PLH (existants ou en cours d'élaboration).

3 Diagnostic du patrimoine

Les méthodes utilisées, les moyens mis en œuvre et l'implication des équipes sont variables d'un organisme à l'autre. Mais globalement la plupart des organismes qui ont élaboré (ou engagé) la démarche de PSP disposent d'une analyse collective du parc mettant en évidence ses forces et ses faiblesses à travers des entrées complémentaires.



Etat technique

Ce paragraphe permet de rendre compte de la qualité technique du patrimoine telle qu'elle a été évaluée dans le PSP et de porter une appréciation sur les besoins à venir.

Attractivité du parc

Ce paragraphe permet de rendre compte de la perception du service rendu par le patrimoine et le cas échéant de la segmentation retenue par l'organisme.

L'organisme pourra aussi la compléter par des éléments de satisfaction mesurés lorsqu'ils existent.

Positionnement par rapport à l'offre concurrente (sur les différents bassins)

L'organisme peut rappeler ici des éléments du fonctionnement du marché du logement tels que loyers du privé sur les différents bassins, le parcours résidentiel vers l'accession, la place du logement social dans l'offre globale et la complémentarité des offres des bailleurs sociaux.

Données de fonctionnement du parc

- Niveau médian de loyer et dispersion ;
- Marges de manœuvre par rapport aux plafonds ;
- Part de l'APL ;
- Contribution des segments de patrimoine aux résultats financiers (selon l'indicateur choisi par l'organisme) ;
- Difficultés de gestion sociale (nature/localisations).

Synthèse du PSP

- Exposé des principaux enjeux pour l'organisme en fonction de son patrimoine, des territoires, des besoins en logements sociaux, des politiques des différentes collectivités, situation des marchés du logement, du BTP... ;
- Estimation des besoins d'intervention sur le patrimoine et mise en rapport avec les moyens mobilisables en interne ou en externe (aide des collectivités...).

Les indicateurs financiers

1 Indicateurs sur la situation financière de l'organisme

Une **synthèse des principaux postes relatifs à l'exploitation courante** sera établie à partir des données comptables. Elle pourra prendre la forme du tableau suivant, qui fait apparaître la structure de l'exploitation courante (poids des différents postes) et les montants en euros courants des principaux postes de recettes et de dépenses.

ANNEE (n)	En % des loyers quittancés	En €/an et par logement géré
Recettes		
Loyers quittancés	100	
Produits financiers		
Autres recettes		
Dépenses		
Annuités		
Maintenance : gros entretien et entretien courant non récupérable (1)		
Taxe foncière		
Frais de personnel et autres dépenses d'exploitation		
Impayés et pertes de charges dues à la vacance		
Solde : autofinancement de l'exploitation courante		

(1) les grosses réparations sont désormais comptabilisées en immobilisations.

Un indicateur sur la structure financière pourrait être communiqué : le potentiel financier à terminaison des opérations (éventuellement majoré de la PGE) en masse et en montant par logement géré.

2 Chiffrage de la politique de maintenance et de développement

Le chiffrage associé au scénario central du plan stratégique de patrimoine sera établi et communiqué. Il comportera :

- Un programme physique sur la durée de la convention (ou au moins les 3 premières années) ;
- Un plan de financement correspondant consolidé sur la durée de la convention (ou à défaut sur les 3 premières années) sur le modèle suivant :

Montants TTC en milliers d'euros constants année n	Subventions Etat	Subventions ANRU	Subventions collectivités
Remplacement des composants			
Réhabilitation PCS			
Réhabilitation ANRU			
Résidentialisation PCS			
Résidentialisation ANRU			
Montants TTC en milliers d'euros constants année n	Subventions Etat	Subventions ANRU	Subventions collectivités
Démolition PCS			
Démolition ANRU			
Offre nouvelle PCS			
Offre nouvelle ANRU			
Conséquences d'engagements sur la qualité des services rendus			

Les données relatives à l'occupation sociale

Il est prévu que la convention globale comporte des données sur l'occupation du patrimoine pour l'état des lieux initial et pour le suivi des engagements sur l'occupation de certaines parties de ce patrimoine. La seule source commune à tous les organismes est l'enquête triennale sur l'occupation. On procédera ici par sélection et retraitement des tableaux de l'enquête 2006 transmis à l'administration pour proposer un jeu de tableaux, aussi simple que possible, qui sera intégré ou annexé à la convention-type. La préparation de la convention pourra donner lieu à des échanges de données plus détaillées entre bailleur et DDE.

Caractéristiques des occupants : situation initiale

On retiendra les tableaux sur la composition familiale, l'âge du locataire en titre, la situation des ménages par rapport aux plafonds de ressources, la proportion de bénéficiaires d'aide à la personne et de certains minima sociaux. Si l'on ne tient pas compte de l'occupation des logements foyers, le champ de l'enquête OPS correspond globalement à celui de la convention : ensemble des logements locatifs hors foyers dans le département.

1 Composition familiale

Reprise du tableau OPS sans distinction du nombre d'enfants, ce qui donnerait 5 modalités (au lieu de 7).

Tableau 1 : ménages locataires selon la composition familiale

Catégorie de ménage	Ensemble des locataires	Dont locataires en ZUS
Personnes seules	%	%
Familles monoparentales	%	%
Couples sans enfants	%	%
Couples avec enfants	%	%
Autres ménages	%	%
Ensemble	100 %	100 %

2 Age du titulaire du bail

Tableau 2 : ménages locataires selon l'âge du titulaire du bail

Ensemble des locataires	
De 18 à 24 ans	%
De 25 à 29 ans	%
De 30 à 39 ans	%
De 40 à 59 ans	%
De 60 à 64 ans	%
De 65 à 74 ans	%
75 ans et plus	%
Ensemble	100 %

3 Situation des ménages par rapport aux plafonds de ressources

Le tableau de l'enquête OPS porte sur l'ensemble du patrimoine. La convention globale distingue le traitement des logements sous plafonds de ressources PLUS et en particulier les logements dans la meilleure catégorie (article R.445-7). On reprendra le découpage en tranches de revenu de l'enquête OPS : les tranches les plus élevées ont des effectifs très faibles, mais elles correspondent aux plafonds du PLI.

Tableau 3 : locataires selon la situation par rapport aux plafonds de ressources

En proportion des	Ensemble des locataires	Patrimoine sous plafonds PLUS	Meilleure catégorie sous plafonds PLUS
Moins de 20 %	%	%	%
De 20 % à 40 %	%	%	%
De 40 % à 60 %	%	%	%
De 60 % à 80 %	%	%	%
De 80 % à 100 %	%	%	%
De 100 % à 120 %	%	%	%
De 120 % à 140 %	%	%	%
De 140 % à 160 %	%	%	%
De 160 % à 180 %	%	%	%
180 % et plus	%	%	%
Ensemble	100 %	100 %	100 %
Nombre de logements			

4 Bénéficiaires des aides à la personne

Dans le secteur Hlm, le tiers-payant s'applique en AL comme en APL. Les organismes peuvent donc établir le nombre et la proportion de bénéficiaires sur tout ou partie du parc.

5 Bénéficiaires de minima sociaux

OPS et CAF sont les deux sources disponibles : la première est déclarative, la seconde est plus fiable et, bien que son champ soit limité aux seuls locataires bénéficiaires de l'APL, c'est celle qu'on retiendra pour donner, sur l'ensemble du patrimoine :

- le nombre de bénéficiaires du RMI,
- le nombre de bénéficiaires de l'allocation adulte handicapée (AAH),
- le nombre de bénéficiaires de l'allocation au parent isolé (API).

6 Autres informations sur les ménages

D'autres informations de l'enquête OPS telles que l'âge ou l'activité professionnelle des personnes, ainsi que les tableaux sur les caractéristiques des emménagés récents peuvent apporter des éclairages complémentaires. Elles seront utilisées et mentionnées dans la convention en tant que de besoin.

Échelle géographique : on restera, pour la convention, au niveau départemental. Dans le cas des collectivités locales délégataires qui cosignent la convention, les mêmes informations seront produites sur l'ensemble de leur territoire. Il pourra dans certains cas être utile de produire des informations spécifiques aux logements situés en zone de revitalisation rurale (ZRR), qui représentent 9 % du patrimoine en zone 3.

Annexe du cahier des charges de gestion sociale

Les informations suivantes seront établies et annexées au cahier des charges, sur tout ou partie des ensembles immobiliers.

Pour tous les ensembles immobiliers : proportion de bénéficiaires d'une aide à la personne (comme indicateur d'occupation sociale et pour d'éventuelles dérogations aux plafonds de ressources).

Pour les ensembles immobiliers dans la meilleure catégorie sous plafonds de ressources du PLUS (en application des engagements d'occupation de l'article R.445-7) :

- Proportion de ménages sous plafonds PLUS ;
- Proportion de ménages en deçà de 60 % des plafonds PLUS ;
- Proportion de ménages en deçà de 60 % des plafonds PLUS parmi les emménagés récents.

Pour mémoire, il ne sera plus nécessaire d'établir l'information concernant la proportion de ménages en deçà de 60 % des plafonds PLUS au titre des engagements des conventions PLUS actuelles.

Si cet objectif est rempli dans la meilleure catégorie, il le sera a fortiori dans les autres.



L'outil de vérification de la masse des loyers avant et après

Dans le cadre de la convention globale de patrimoine, la remise en ordre des loyers se fera à masse de loyer maximum inchangée.

Il a paru utile dans les discussions préparatoires conduites avec la DGUHC de proposer un outil de vérification de cette obligation qui soit commun aux organismes Hlm et aux DDE. C'est l'objet de ce document et du fichier qui l'accompagne.

Contenu de cet utilitaire

La feuille de calcul suivante récapitule à cet effet les données nécessaires au calcul maximum ou, à défaut, du loyer pratiqué de chaque ensemble immobilier. Il fait apparaître également, pour chaque ensemble immobilier, la surface (utile ou corrigée) et le montant maximum du loyer par m² et par mois qui seront inscrits dans le cahier des charges de gestion sociale.

Il ne comporte pas d'aide pour le classement des immeubles ou la détermination de leur loyer maximum, qui auront été réalisés auparavant.

Précisions diverses

Ensemble immobilier

Tout immeuble ou ensemble immobilier dans le champ de la convention, à l'exclusion des logements-foyers, doit figurer dans ce tableau.

Les informations nécessaires au calcul du produit locatif maximum seront saisies, à raison d'une ligne par ensemble immobilier.

Pour faciliter l'analyse, il est demandé de mentionner en premier lieu les ensembles sous plafonds de ressources PLUS à l'issue du classement.

La contrainte de produit locatif maximum inchangé ne s'applique pas à chacun des sous-ensembles mais au total.

Identification de l'ensemble immobilier

Est mentionnée la commune d'implantation (en clair ou par l'identifiant du groupe le plus communément utilisé par le bailleur).

Zones de loyer

Zone de loyer au regard de la réglementation : A, B ou C pour les logements financés en PLI depuis avril 2004, 1 bis, 1, 2 ou 3 pour tous les autres logements.

Classe

Après élaboration par l'organisme de la grille de loyer en fonction du service rendu, tout ensemble immobilier appartient à une classe de service rendu, caractérisée par une homogénéité du service. C'est la classe de loyer qui est spécifiée ici.

Surface après classement

Après classement, la surface de chaque immeuble ou ensemble immobilier est nécessairement exprimée soit en surface corrigée soit en surface utile. La signature de la convention peut coïncider (mais cela ne constitue pas une obligation) avec le passage à la surface utile pour tout ou partie des logements dans le régime de la surface corrigée. La surface mentionnée ici sera celle annexée au cahier des charges de gestion sociale.

Précision sur le calcul de la surface corrigée et de la surface utile : 1 dm² (soit 0,01 m²).

Les valeurs seront arrondies à la deuxième décimale.

Loyer maximum après classement

Ce loyer est celui qui sera inscrit en annexe du cahier des charges de gestion locative. **Il est exprimé en € par m² et par mois.**

Nom du groupe et nombre de logements avant classement

Le plus souvent, l'identification du groupe et le nombre de logements sont identiques avant et après classement. Il peut arriver, à l'issue du classement, qu'un ensemble soit dissocié en deux groupes distincts ou l'inverse ; il peut être utile, dans ce cas, de mentionner la répartition initiale.

Financement initial

Cette information est nécessaire pour identifier les logements auxquels s'appliquent des contraintes particulières (PLAI).

Elle permet, le plus souvent, un contrôle de vraisemblance du niveau de loyer initial. Dans certains cas, cette information ne peut être fournie.

La nomenclature suivante, tirée de l'enquête annuelle PLS, pourra être utilisée.

	Les financements
0	Financement indéterminé
1	PLA d'intégration
2	PLAN à loyer minoré, PLA très social, PLA d'insertion
3	PLA
4	PLUS, PLUS CD
5	Prêt locatif (PLS) / PLA CFF
6	PAP locatif
7	Prêt locatif intermédiaire (PLI)
8	Prêt conventionné locatif (PCL)
9	Financement ANAH
10	Autres financements postérieurs à 1976
11	HBM
12	PLR / PSR
13	HLM/O
14	ILM
15	ILN
16	Prêts spéciaux du CFF
17	Autres financements antérieurs à 1977

Surface avant classement

Le loyer de certains logements (acquis sur fonds propres, non conventionnés) peut être exprimé par m² de surface habitable ou par logement.

Loyers maximums avant classement

Ces loyers maximums seront exprimés en € et par mois.

Certains financements ne comportent pas de loyer maximum : ILN non conventionnés, prêts conventionnés sans conventionnement APL...

Exemple de classement du patrimoine

Après classement

Avant classement

Identifiant du groupe immobilier	Commune	Nom du groupe	Zone du loyer	ZUS	Nombre de logements	Classe de loyer	Unité de surface SC ou SU	Surface totale en m ²	Loyer maximum m ² /mois	Produit locatif mensuel max en €	Nbre de logts	Financt initial	Unité de surface: SC, SU ou autre	Surface totale en m ²	Loyer max./m ² /mois	Produit locatif mensuel max. en €
1 Ensembles immobiliers sous plafonds de ressources PLUS																
Allée des bleuets	2	non	40	F	SC	4400	2,80 €/m ²	12 320 €	40	12	SC	4400	2,60 €/m ²	11 440 €		
Passage des pétunias	3	oui	15	C	SU	900	5,03 €/m ²	4 527 €	15	13	SC	1500	3,47 €/m ²	5 205 €		
A175	2	oui	5	D	SU	300	4,31 €/m ²	1 293 €	5	1	SU	300	4,32 €/m ²	1 296 €		
Rue des violettes 1	3	non	15	C	SU	1000	5,10 €/m ²	5 100 €	30	4	SU	2000	4,88 €/m ²	9 760 €		
Rue des violettes 2	3	non	15	C	SU	1000	4,90 €/m ²	4 900 €								
2 Autres ensembles immobiliers																
Quai des brumes	1bis	non	5	A	SU	425	12 €/m ²	5 100 €	5	0	autre	400	13,50 €/m ²	5 400 €		
Impasse des pâquerettes B		non	5	B	SU	220	8 €/m ²	1 760 €	5	15	SC	350	sans	1 899 €		
TOTAL			100			100		35 000 €	100					35 000 €		

Nota : l'application sera mise à disposition de tous les organismes dès sa finalisation.



Coordination

Frédéric PAUL

Rédaction

Ush :

Bigitte BROGAT

Michel AMZALLAG

Hervé DES LYONS

Dominique DOISNEL

Esh :

François QUENIARD

Dominique CHAUVET

Offices d'Hlm :

Patrick KOLLI

FNAR :

François SALZGEBER

**en collaboration et avec l'appui
des services de la DGUHC**

pilotés par Patrice LANCO

Maquette et réalisation

FKP

Foka Kampinga-Pettenati

01 45 47 42 59

Impression

Imprimerie Déja - GLMC