

**PROTOCOLE D'ACCORD
ENTRE L'ETAT ET L' UNION NATIONALE DES FEDERATIONS DES
ORGANISMES D'HLM**

DEFINISSANT UN NOUVEAU CONVENTIONNEMENT

Entre l'Etat, représenté par

le Ministre de l'Equipement, des Transports et du Logement,
Jean-Claude GAYSSOT

et

le Secrétaire d'Etat au Logement, Louis BESSON

et

l'UNFOHLM, représentée par son Président, Roger QUILLIOT

Il est convenu ce qui suit.

Pièce 10

d'une part,

d'autre part

PREAMBULE

L'Etat et l'U.N.F.O.H.L.M. constatent que le dispositif du conventionnement A.P.L. exclusivement fondé sur le financement de chaque programme est aujourd'hui insuffisamment adapté à l'évolution du patrimoine, de son occupation et de l'équilibre de gestion des organismes. Ils conviennent en conséquence de la nécessité d'une réforme du conventionnement.

La nouvelle formule sera ouverte à la négociation de tous les organismes. Le dispositif reposera sur la signature par l'Etat et l'organisme d'une convention-cadre couvrant l'ensemble du patrimoine de l'organisme. Elle sera conclue entre le préfet du département du siège et l'organisme. Lorsque le patrimoine de l'organisme est réparti sur plusieurs départements, cette convention-cadre regroupera les conventions départementales signées entre les préfets du lieu de situation des logements et le président de l'organisme. Chacune de ces conventions départementales couvrira l'ensemble du patrimoine de l'organisme dans un même département. Le représentant de l'Etat dans le département de situation des logements et l'organisme auront la faculté de conclure une convention territoriale à un niveau plus pertinent, par exemple le bassin d'habitat, à l'intérieur d'un même département.

Le but est, en prenant une vue globale de l'ensemble du patrimoine d'un organisme, de trouver la meilleure adéquation possible entre les objectifs sociaux, techniques et urbanistiques qui lui sont assignés dans son contexte territorial et l'exercice de sa responsabilité de gestion.

L'objet du présent accord est de définir ce nouveau type de conventionnement.

Article 1er : Généralités

La convention-cadre est signée par le préfet du département du siège de l'organisme. Lorsque le patrimoine de l'organisme est situé sur plusieurs départements, elle comporte par département ou bassin d'habitat une convention territoriale signée par le préfet du lieu d'implantation des immeubles et par le président de l'organisme.

Elle s'applique à la totalité du patrimoine social appartenant à l'organisme ou dont la gestion lui a été confiée, à l'exclusion des logements foyers. Les logements financés sans aides de l'Etat sur fonds propres ou prêts libres feront l'objet d'une étude particulière en vue de leur classement au titre de l'article 9.

Sont joints à la convention cadre :

- toutes les conventions départementales et éventuellement territoriales conclues par l'organisme avec les préfets des départements de situation ;
- toutes les conventions A.P.L. au sens de l'article L 351-2 du CCH conclues pour chaque programme de logements appartenant à l'organisme ou gérés par lui, mises en concordance avec la convention-cadre, et dénommées ci-après « conventions par programme ».
- un classement récapitulatif par catégories de qualité des programmes et des loyers maximum de ces programmes, et un document prévisionnel selon les modalités prévues par l'article 3 du présent accord

L'ensemble forme un tout qui ne peut entrer en application par fraction. Dans le cas où l'accord avec chaque département n'est pas obtenu dans un délai d'un an à compter de la saisine du préfet du siège par l'organisme, le dossier sera soumis à la décision du Ministre.

La convention-cadre, les conventions départementales et éventuellement les conventions territoriales, ont une durée de 50 ans. Les conventions par programme ont une durée égale à la durée la plus longue des prêts ; elles sont ensuite renouvelables tous les 5 ans par tacite reconduction sauf classement des programmes au titre de l'article 9 tel qu'évoqué ci-dessus.

Elle est révisée tous les cinq ans. Elle peut aussi l'être à la demande de l'une des parties, lorsqu'un programme fait l'objet d'un reclassement dans le cadre de l'article 9 du présent accord ou en cas de mise en cause de l'équilibre de l'organisme (article 8).

Entre deux révisions quinquennales, l'organisme transmet aux préfets signataires les nouvelles conventions APL relatives aux nouveaux programmes éligibles ou aux programmes dont le classement est modifié du fait de travaux.

Article 2 : Objet

La convention-cadre définit les engagements des parties afin d'assurer dans le respect de l'équilibre de gestion de l'organisme, la meilleure contribution possible du patrimoine visé à la cohésion et à la mixité sociales. Elle traite de l'occupation sociale du patrimoine, de son niveau de service et de son évolution, de la politique des loyers. Elle prévoit également une

coordination des relations des parties avec leurs principaux partenaires : locataires et collectivités locales.

Article 3 : Niveau de service du patrimoine

Chaque convention départementale ou territoriale affectera les immeubles concernés sur le département ou sur chaque bassin d'habitat dans des catégories, fonction de la qualité du service rendu.

Cette affectation s'effectuera suivant une échelle et des critères concertés en commun par les organismes du département pour l'ensemble du département ou par bassin d'habitat. Ceux-ci seront portés à la connaissance du Conseil départemental de l'habitat qui pourra émettre un avis.

Seront joints à la convention-cadre une évaluation de l'état du patrimoine et un objectif de niveau de qualité de service rendu par celui-ci.

Plus particulièrement sera joint un état récapitulatif des programmes nécessitant des travaux jugés prioritaires par l'organisme et des modifications éventuelles de catégories susceptibles d'être prononcées en conséquence au cours des cinq années suivantes. Figureront également les programmes ou parties de programme pour lesquels est envisagée au cours de la même période une vente, une démolition, une transformation d'usage, ou une démarche de classement au titre de l'article 9.

Cet objectif servira de référence pour la programmation par l'Etat dans chaque département, des crédits et des agréments nécessaires à sa réalisation, compte tenu également des objectifs d'occupation sociale et très sociale des programmes concernés.

Ces dispositions seront révisées ou redéfinies tous les 5 ans.

Les programmes nouveaux et les programmes ayant bénéficié de travaux de réhabilitation seront intégrés dans les catégories de patrimoine de l'organisme selon la même échelle et en fonction des mêmes critères à la date d'achèvement des travaux.

Une annexe technique et méthodologique sera réalisée pour assister les organismes dans les opérations visées à cet article.

Article 4 : Occupation sociale

La convention-cadre et son application sont indissociables de la participation active de l'organisme à la politique de l'Etat en matière de logement des plus démunis et de mixité, et notamment au contrat collectif départemental d'attribution des logements sociaux entre les organismes d'HLM et le préfet du département. A ce titre, la participation à ce contrat constitue un élément essentiel de l'application de cette convention-cadre.

Les objectifs départementaux d'occupation sociale du patrimoine de l'organisme sont ceux qui figurent en annexe de ce contrat.

De façon à assurer la mixité sociale, les signataires s'attacheront à ce que les personnes et ménages défavorisés aient accès à des immeubles de chaque catégorie. L'application de cet engagement sera appréciée dans le cadre du suivi du contrat collectif départemental d'attribution.

Toutes les dispositions utiles devront être prises afin que tous les logements entrant dans le champ de la convention-cadre ouvrent droit à l'APL à la date d'effet de cette convention.

Dans le cadre des procédures d'attribution, les organismes d'HLM faciliteront les mutations à l'intérieur de leur patrimoine notamment en recherchant, pour les ménages en sous-occupation, des logements à un loyer adapté à leurs ressources.

L'analyse des plafonds de ressources fait apparaître la nécessité de certains ajustements concernant par exemple les couples sans enfant.

L'Etat prépare d'ores et déjà des adaptations réglementaires qui faciliteront en particulier l'accès des jeunes ménages et des couples de retraités au parc HLM. Il rappellera aux préfets les possibilités ouvertes par la loi en matière de mutations et les possibilités de dérogation qui existent au titre de la politique de la ville aux fins d'améliorer la mixité sociale. Il procédera à une réflexion sur la manière d'atteindre également cet objectif dans les programmes qui présenteraient à cet égard un risque de dégradation.

Article 5 : Objectifs particuliers de l'Etat et du Mouvement H.L.M.

Attachés au développement d'une politique contractuelle pour une meilleure gestion de l'habitat social, l'Etat et l'Union sont amenés à signer des accords nationaux en vue de la réalisation d'objectifs particuliers. La convention-cadre vaudra engagement de ses signataires à rechercher, par concertation, débouchant éventuellement sur un contrat particulier, les modalités d'application les plus adaptées aux conditions locales de ces accords nationaux.

Article 6 : Coordination

La convention cadre doit être une occasion de coordination entre les diverses parties prenantes à la programmation et au financement du logement social au niveau territorial.

Pour la fixation des objectifs d'évolution à moyen terme du patrimoine et pour les modalités de programmation annuelle prévues à l'article 3, la convention-cadre prendra en compte les priorités de programmation lorsqu'elles figurent dans des documents contractuels locaux conclus entre l'Etat et les collectivités locales à un niveau territorial pertinent.

La prise en compte des objectifs des communes n'ayant pas procédé à une contractualisation avec l'Etat ne sera pas prioritaire.

La convention-cadre définira également les dispositions que prendra le préfet pour faciliter la coordination par l'organisme des diverses sources de financement nécessaires et l'application des clauses d'occupation sociale.

Article 7 : Loyers

Chaque convention-cadre et, le cas échéant, chaque convention départementale ou territoriale, mentionnera le Loyer Plafond Conventionnel (L.P.C) des logements des programmes situés dans son ressort. Ce L.P.C est le loyer maximum défini par l'article L 353-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Pour les logements autres que ceux construits après le 1er juillet 1996, toutes les dispositions utiles seront prises pour que les L.P.C et les loyers pratiqués puissent être exprimés, au choix de l'organisme, au m² de surface utile ou au m² de surface corrigée (cette option pouvant s'exercer à la signature ou au cours de la convention-cadre). Les L.P.C sont révisés chaque année en fonction de l'ICC.

La convention-cadre doit permettre le meilleur compromis possible entre trois impératifs : la modération des loyers, objectif même des aides accordées par l'Etat, l'équilibre de gestion et le niveau de service à fournir aux habitants.

Pour cela, l'ensemble du patrimoine de l'organisme dans chaque département sera considéré comme un tout à l'intérieur duquel les L.P.C (Loyers Plafonds Conventionnels) doivent être distribués en fonction du classement dans l'échelle des niveaux de services établie à l'article 3.

A la signature de la convention-cadre, et tous les cinquièmes anniversaires de cette signature, il pourra être procédé à une redistribution des L.P.C inscrits dans chaque convention particulière annexée à la convention-cadre.

L'impact sur les loyers pratiqués de la première de ces remises en ordre sera étalé selon des modalités qui restent à définir.

En outre, la somme pondérée de ces L.P.C, pondérée par les surfaces correspondantes, calculée sur la totalité du patrimoine de l'organisme, devra rester, après remise en ordre, égale à la même somme pondérée avant remise en ordre.

Article 8 : Conditions d'équilibre des organismes

a - Conditions générales d'équilibre

Chaque année l'Etat et les HLM se réuniront pour analyser l'évolution du compte agrégé des organismes d'HLM et les variations en plus ou en moins des divers éléments de ces comptes par rapport à l'évolution des indices de révision de prix.

Lorsque cette analyse fait apparaître un risque de dégradation, et au moins tous les 5 ans, l'Etat et les HLM engagent une concertation sur l'adéquation des moyens des organismes aux tâches qui leur sont demandées, et sur les mesures éventuelles à prendre dans ce domaine.

b- Conditions particulières d'équilibre

Le cas des organismes qui considéreraient que les conditions d'exploitation particulières auxquelles ils sont confrontés ne leur permettent pas d'assurer l'ensemble des objectifs qui leur sont demandés (modération des loyers, niveau de service, occupation sociale) fait l'objet d'une procédure nouvelle.

Une étude sera menée en vue de déterminer les moyens spécifiques qui pourraient être attachés à cette procédure visant à rétablir l'équilibre des organismes dont il serait reconnu que les difficultés qu'ils éprouvent ne sont pas dues à des erreurs ou des négligences de leur gestion mais aux conditions particulières externes auxquelles ils sont confrontés.

Les modalités de cette procédure nouvelle seront convenues dans un accord à venir. L'Union souhaite que cette procédure s'intègre dans une réforme de la CGLS à laquelle il est convenu de travailler à la suite du présent accord.

Article 9 : Conditions de dérogation aux articles 4 et 7

Un accord national particulier, prolongeant le présent accord, organisera la possibilité d'un passage de certains programmes aux échéances indiquées à l'article 1, et au sein de la convention-cadre dans les catégories de logements intermédiaires.

Ce passage aura pour but de créer un mode de renouvellement du parc social permettant de conserver le patrimoine en locatif et de contribuer ainsi, dans les marchés locaux, à la continuité de l'offre locative, notamment dans le cadre de la politique de la ville, et à la pesée sur les prix du marché.

Les programmes ou parties de programmes concernés dérogeront aux articles 4 et 7 du présent accord et obéiront aux règles régissant le logement intermédiaire.

L'accord particulier précisera les critères et les conditions de passage de tout ou partie d'un programme du statut général au statut particulier défini par cet article. L'objectif est dans tous les cas de contribuer à la meilleure efficacité sociale de l'organisme. Cet accord particulier prévoira des mesures telles que la baisse des loyers d'une autre partie du programme ou d'un

programme voisin pour les rapprocher des loyers plafonds de l'APL, ou le renforcement s'il y a lieu de l'offre sociale dans le voisinage.

Article 10 : Mise en oeuvre et suivi des conventions-cadre

Afin d'élaborer sur des bases concrètes les documents d'application visés aux articles 3 et 9 du présent accord, il sera procédé à une expérimentation de conventions-cadre avec le concours d'organismes et de DDE pilotes.

L'expérimentation devra permettre de finaliser ces documents au plus tard 4 mois après la signature du présent accord. La généralisation de l'application du nouveau dispositif de conventionnement sera ouverte à l'issue de cette période.

Afin de faciliter l'expérimentation et la mise en oeuvre du conventionnement, il sera mis en place une équipe d'appui D.H.C-Union permettant de transmettre à un Comité de suivi les problèmes qui se poseraient localement.

En vue d'assurer le suivi du présent accord au niveau territorial, les signataires se réuniront chaque année pour faire le point de l'application des conventions-cadre. Les organismes d'HLM signataires communiqueront tous les cinq ans à chaque Préfet signataire les renseignements statistiques et financiers concernant l'application de leurs conventions.

Fait à Paris, le

Pour l'UNFOHLM,
Le Président



Roger QUILLIOT

Pour l'Etat,
Le Ministre de l'Equipement, des Transports
et du Logement



Jean-Claude GAYSSOT

Pour l'Etat,
Le Secrétaire d'Etat au Logement



Louis BESSON