



XXVème séminaire de formation
des directeurs de coopératives d'Hlm

Cahier 3

La convention d'utilité sociale

La convention d'utilité sociale

L'article premier du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prévoit de transformer le conventionnement global locatif en convention d'utilité sociale et d'y adjoindre des indicateurs de performance des organismes d'Hlm dont le non respect pourrait conduire les pouvoirs publics à prononcer des sanctions.

L'Union sociale pour l'habitat met en place un groupe de travail spécifique afin d'être en mesure de proposer aux pouvoirs publics des indicateurs adaptés et de réfléchir à la question de l'évaluateur.

1. Rappel des caractéristiques de la convention globale de patrimoine

Créées par l'article 63 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, les conventions globales de patrimoine, dont la conclusion est aujourd'hui laissée à la libre appréciation des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte (SEM), ont pour objet de leur permettre de contractualiser avec l'Etat les grands aspects de leur politique de gestion patrimoniale et d'occupation sociale de leur parc de logements.

Chaque convention, conclue pour une durée de six ans, s'appuie sur le plan stratégique de patrimoine (PSP) de l'organisme. Elle comporte :

- un classement des immeubles ou ensembles immobiliers détenus par l'organisme, lequel est établi en fonction du service rendu aux locataires et après concertation avec leurs organisations représentatives. L'appréciation de ce service prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble,
- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme d'Hlm, qui doit en particulier comprendre un plan de mise en vente aux locataires et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ;
- les engagements pris par l'organisme d'Hlm sur la qualité du service rendu aux locataires ;
- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme. Celui-ci fixe les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements, les conditions dans lesquelles l'organisme peut exiger le paiement d'un supplément de loyer de solidarité (SLS) et ses modalités de calcul, le montant maximal total des loyers, exprimé par mètre carré et par mois, qui doit tenir compte du classement des immeubles ou ensembles immobiliers.

2. Les dispositions du projet de loi de mobilisation pour le logement

L'article premier du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion rend obligatoire la conclusion par chaque organisme d'Hlm d'une convention, rebaptisée convention d'utilité sociale avant le 31 décembre 2010.

Les EPCI dotés d'un PLH ainsi que les départements pourront être associés à l'élaboration de ces conventions pour les immeubles situés sur leurs territoires et, dans certains cas, pourront être signataires de ces conventions.

Chaque convention fixerait des indicateurs, pris par décret en Conseil d'Etat, permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique ont été atteints.

Pour mémoire, la circulaire d'application du conventionnement global cite des éléments d'appréciation de la politique de l'organisme qui pourraient s'apparenter à des indicateurs de performance :

- mesurer les investissements réalisés (réhabilitation et travaux neufs),
- suivre l'évolution des ventes de patrimoine,
- situer d'éventuelles modifications de l'occupation sociale, compte tenu des entrées et sorties du parc,
- mesurer les efforts consentis en faveur des plus défavorisés (respect des engagements pris dans le cadre des PDALPD et mise en oeuvre du droit au logement opposable),
- suivre l'évolution des loyers réels,
- suivre la qualité de service.

Si, au cours de la durée d'exécution de la convention d'utilité sociale un organisme manque manqué, de son fait, à ses engagements, il serait passible d'une pénalité, proportionnée à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et le degré de leur réalisation. Elle ne pourrait excéder 100 euros par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu.

Enfin, la convention d'utilité sociale pourra prévoir, à titre expérimental et pour sa durée, un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires.

3. La position du Mouvement Hlm

Dans le « Projet Hlm » adopté lors du Congrès de Cannes, le Mouvement Hlm se prononce favorablement à la mise en place des conventions d'utilité sociale accompagnée d'indicateurs de performance.

Le Projet Hlm fixe quelques règles de fonctionnement :

- la convention et son dispositif d'accompagnement ne doivent pas être définis nationalement mais par thèmes selon les situations et les besoins locaux et compte tenu des spécificités de chaque organisme,
- le dispositif de mesure de la performance pourrait s'inscrire dans le cadre d'un référentiel proposé par la profession et validé par les pouvoirs publics,
- la mesure de la performance pourrait être confié à une tierce partie,
- la question de la sanction doit être approfondie : dans certains cas, l'appréciation de la profession elle-même sur l'organisme peut se révéler efficace. Il conviendrait de privilégier les sanctions progressives, d'intégrer la possibilité de recourir à des mises en garde et d'articuler les actions respectives de l'administration et de la profession.