



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'écologie, de l'énergie,
du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat

Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages

NOR : DEVU1007856C

(Texte non paru au journal officiel)

**Circulaire du 12 avril 2010 relative aux conventions d'utilité sociale
des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte
et des unions d'économie sociale**

**Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de
la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat**

Le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme

à

Madame et Messieurs les Préfets de Région

- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- Direction régionale de l'équipement

Mesdames et Messieurs les Préfets de Département

Pour information :

Secrétariat Général du MEEDDM (SPES et DAJ)

Elaboration des conventions d'utilité sociale par les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte et les unions d'économie sociale, signature par le préfet de la région du siège social de l'organisme, rôle des services de l'Etat, fiches descriptives détaillées des 26 indicateurs de performance.

Catégorie : - directive adressée par le ministre aux services - interprétation à retenir - mesure d'organisation des services retenue par le ministre	Domaine : logement		
Mots clés liste fermée <Logement_Construction_Urbanisme/>	Mots clés libres « logement, convention d'utilité sociale »		
Textes de référence : - Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ; - Décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré ; - Décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 relatif au supplément de loyer de solidarité ; - Lettre d'instruction du 14 décembre 2009 du secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme.			
Circulaire(s) abrogée(s) : circulaire du 4 février 2008 relative aux conventions globales de patrimoine des organismes d'habitations à loyer modéré			
Date de mise en application : dès sa publication			
Pièce(s) annexe(s) : 2 annexes composées d'un tableau de correspondance et de 26 fiches descriptives des objectifs et indicateurs de performance			
N° d'homologation Cerfa :			
Publication	<input type="checkbox"/> BO OUI	<input type="checkbox"/> Site circulaires.gouv.fr OUI	<input type="checkbox"/> Non publiée

SOMMAIRE

PREAMBULE	PAGE 04
I – LES OBJECTIFS DU « CONVENTIONNEMENT D’UTILITE SOCIALE »	PAGE 05
II – LA PRESENTATION GENERALE DE LA CONVENTION D’UTILITE SOCIALE	PAGE 05
III – LE CONTENU DE LA CONVENTION	PAGE 07
IV – L’ELABORATION DE LA CONVENTION D’UTILITE SOCIALE	PAGE 11
V – LES INDICATEURS	PAGE 14
VI – LE ROLE DES SERVICES DE L’ETAT CHARGES DU LOGEMENT	PAGE 16
VII – LES PLAFONDS DE RESSOURCES SOUS LE REGIME JURIDIQUE DES C.U.S.	PAGE 17
VIII- LES FICHES THEMATIQUES ASSOCIEES A LA PRESENTE CIRCULAIRE	PAGE 19
ABROGATION, EXECUTION	PAGE 20
TABLEAU DE CORRESPONDANCE FINANCEMENT – PLAFOND DE RESSOURCES	PAGE 23
FICHE THEMATIQUE N°1 : DEFINITION DES INDICATEURS A.I A I.I.	PAGE 24
PREAMBULE INDICATEURS	PAGE 25
INDICATEURS A (DEVELOPPEMENT DE L’OFFRE)	PAGE 27
INDICATEURS B (DEV. OFFRE INSERTION, HEBERGEMENT, ACCUEIL TEMPORAIRE)	PAGE 31
INDICATEURS C (DYNAMIQUE PATRIMONIALE ET DEVELOPPEMENT DURABLE)	PAGE 35
INDICATEUR D (MISE EN VENTE DE LOGEMENTS AUX OCCUPANTS)	PAGE 43
INDICATEUR E (MUTATIONS)	PAGE 45
INDICATEURS F (DROIT AU LOGEMENT)	PAGE 47
INDICATEURS G (PREVENTION DES EXPULSIONS)	PAGE 59
INDICATEURS H (QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES)	PAGE 65
INDICATEUR I (PERFORMANCE DE LA GESTION)	PAGE 77

PREAMBULE

La conclusion d'une convention d'utilité sociale par tout organisme d'habitations à loyer modéré a été rendue obligatoire par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 « de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ».

La convention d'utilité sociale, établie sur la base du plan stratégique de patrimoine, est fondée sur un projet d'entreprise énonçant la stratégie patrimoniale et sociale de l'organisme. Le service rendu aux locataires en constitue l'enjeu principal. Elle forme un « contrat » librement élaboré, librement négocié et librement consenti avec le préfet de région signataire de la convention ou le préfet mandaté pour la négocier en son nom et, le cas échéant, le troisième signataire « obligatoire ».

Les services de l'Etat chargés de conduire la négociation de la convention doivent, pour cette mission, travailler dans une logique de contractualisation et se mettre en situation de négociation équilibrée avec les organismes qui opèrent le service d'intérêt général du logement social. Ils ne doivent en aucune manière « forcer la main » aux organismes, par exemple en leur imposant des conditions d'élaboration ou des éléments de contenu allant au delà de la norme réglementaire édictée par décret. Ils ne doivent pas non plus se substituer à eux en produisant des contributions rédactionnelles ou en induisant le contenu de la convention.

Pour aboutir à la conclusion des conventions, les services de l'Etat doivent se départir de leurs modes d'intervention habituels, à savoir :

- l'élaboration de documents de planification et de programmation,
- l'élaboration de « porter à connaissance » régaliens comportant notamment le rappel du droit applicable,
- l'association et la contribution à l'élaboration de tels documents,
- l'instruction de dossiers administratifs, juridiques, techniques ou de financement,
- le contrôle de la légalité et le contrôle des opérateurs,
- etc.

et adopter le point de vue d'un partenaire qui accompagne un organisme dans la réalisation du projet qu'il a élaboré pour servir la politique du logement social sur ses territoires d'implantation.

Il s'agit de créer les conditions pour faire émerger un accord pérenne entre les parties signataires de la convention et pour en évaluer la mise en œuvre dans la durée.

La présente circulaire comporte la première fiche thématique des conventions d'utilité sociale, intitulée définition des indicateurs A.I à I.I.

Il s'agit d'un référentiel technique national définissant de façon détaillée les 26 indicateurs de performance. Son utilisation garantit que la définition et la mesure des indicateurs répondent de façon conforme à leur définition générique réglementaire.

L'administration centrale du ministère chargé du logement préconise d'utiliser ce référentiel technique national, mais ce n'est pas une obligation. Il constitue une solution « par défaut » et la « description de l'indicateur » peut être adaptée par accord motivé entre les signataires de la convention. Cependant, la « description de l'indicateur » qui résulte de son adaptation locale

doit être compatible avec sa définition générique réglementaire pour permettre d'évaluer le respect des engagements définis par décret pour chaque aspect de la politique de l'organisme.

L'utilisation du référentiel technique comme celle des indicateurs adaptés entrent dans le champ de l'évaluation bisannuelle de la convention.

I – LES OBJECTIFS DU « CONVENTIONNEMENT D'UTILITE SOCIALE »

Le « conventionnement d'utilité sociale » répond à plusieurs objectifs :

- Favoriser l'expression de projets d'entreprises au sein des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte et des unions d'économie sociale propriétaires d'un patrimoine de logements locatifs sociaux et de logements-foyers.
- Mettre en place un nouveau mode de relation entre l'Etat et les organismes : celui d'un pilotage stratégique partagé de l'activité, donnant lieu à des évaluations périodiques.
- Mettre en œuvre la politique nationale du logement et les politiques locales de l'habitat.
- Confirmer la mission d'opérateur du service d'intérêt général du logement social confiée aux organismes.

II – LA PRESENTATION GENERALE DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

La convention d'utilité sociale (C.U.S.) se situe dans le prolongement historique du conventionnement pour l'aide personnalisée au logement, des démarches de « gestion urbaine de proximité », puis de qualité de service en zones urbaines sensibles (ZUS) et prend la suite du conventionnement global de patrimoine lancé en 2004. Elle vient confirmer la mission d'opérateur du service d'intérêt général du logement social confiée aux organismes HLM.

La C.U.S. permet une déclinaison patrimoniale et sociale des objectifs de la politique nationale du logement, notamment en matière de droit au logement opposable et d'attribution et en matière d'adaptation de l'offre de logements sociaux ou de places d'hébergement aux besoins locaux.

Elle constitue également une traduction opérationnelle, à un échelon pertinent, des stratégies poursuivies dans les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées, les plans départementaux de l'habitat et les programmes locaux de l'habitat, les conventions de délégation de compétence des aides à la pierre et les engagements pris en matière d'attribution des logements sociaux dans les accords collectifs départementaux ou intercommunaux et en matière d'identification et de signalement des logements réservés par le préfet.

Elle intègre les engagements des acteurs locaux dans les différentes conventions négociées au titre de la politique de la ville (projets de rénovation urbaine, volet « gestion urbaine de proximité » des contrats urbains de cohésion sociale, conventions « qualité de service » en ZUS).

La C.U.S. n'est pas seulement un document d'application de la politique publique du logement social. Elle doit permettre de repenser de manière innovante le projet d'entreprise de l'organisme pour passer d'une logique de guichet et de flux, programme par programme, à une logique globale de gestion patrimoniale et sociale, en tenant compte des capacités économiques et financières de l'organisme.

L'article premier de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 « de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » a modifié le chapitre V du titre IV du livre IV - article L. 445-1 à L. 445-8 – de la partie législative du Code de la construction et de l'habitation (CCH), et a substitué aux conventions globales de patrimoine les conventions d'utilité sociale, qui doivent être conclues avant le 31 décembre 2010.

Le décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré est venu préciser les conditions d'élaboration et de signature des C.U.S., ainsi que leur contenu et la définition générique des 26 indicateurs que tout organisme doit renseigner pour les logements locatifs sociaux.

Le décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 relatif au supplément de loyer de solidarité fixe les dispositions réglementaires pour la modulation obligatoire du supplément de loyer de solidarité dans les zones tendues (A, B1 et B2).

Sont concernés par la conclusion d'une C.U.S. :

- Les Offices Publics de l'Habitat (OPH).
- Les entreprises sociales de l'habitat (ESH : SAHLM et fondations).
- Les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif HLM (SCOOP).
- Les sociétés d'économie mixte (SEM).
- Les Unions d'Economie Sociale (UES), généralement sous la forme juridique de sociétés coopératives à capital variable.

Pour le patrimoine suivant :

- OPH, ESH et SCOOP : ensemble des logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel (notamment propriétaire ou quasi-propriétaire, titulaire d'un bail à construction, d'un bail emphytéotique, d'un bail à réhabilitation ou détenteur de l'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements pour la durée du bail concerné).
- SEM et UES : fraction du patrimoine constituée des logements soit conventionnés à l'aide personnalisée au logement, soit construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, sur lesquels l'organisme détient un droit réel.
- Les logements-foyers et les résidences sociales sont dans le champ d'application de la C.U.S. et constituent une catégorie autonome de patrimoine. Un décret viendra prochainement fixer les dispositions réglementaires applicables à la catégorie spécifique des logements-foyers. Il disposera que :
 - o Lorsqu'un organisme a moins de 50% de son patrimoine, exprimés en logements équivalents (comme il est dit au 4° du B de l'article R. 302-14 du CCH) constitués de logements-foyers (relevant des articles L. 633-1 et R. 351-55 du CCH), il sera tenu, pour la catégorie autonome des logements-foyers, de compléter sa convention d'utilité sociale par des indicateurs spécifiques.
 - o Lorsqu'un organisme a plus de 50% de son patrimoine, exprimés en logements équivalents, constitués de logements-foyers, il sera tenu, pour la catégorie autonome des logements-foyers, de compléter sa convention d'utilité sociale par une partie intitulée « logements-foyers » comportant des indicateurs spécifiques.

- Lorsqu'un organisme a la totalité de son patrimoine constituée de logements-foyers, il sera tenu de conclure une convention d'utilité sociale « logements-foyers » comportant des indicateurs spécifiques.

Dans la suite de la présente circulaire, le mot « organisme » désignera tout organisme de logement social concerné par la C.U.S., quel que soit son statut ou sa forme juridique.

La convention d'utilité sociale est signée pour une durée de six ans. Elle doit être renouvelée pour une période identique à chaque révision du cahier des charges de gestion sociale, prévue tous les six ans (article L. 445-2 du CCH).

III – LE CONTENU DE LA CONVENTION

INTRODUCTION

Le « conventionnement d'utilité sociale » rendu obligatoire par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 « de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » constitue un nouveau régime de conventionnement patrimonial entre les organismes de logement social et l'Etat.

Pour élaborer une C.U.S., tout organisme doit opérer une double répartition de son patrimoine entrant dans le champ d'application de l'article L. 445-1 du CCH :

- Une répartition en catégories de patrimoine en fonction de critères de service rendu aux locataires (critère de financement principal d'origine en cas de classement « simplifié »), c'est l'opération de classement du patrimoine.
- Une répartition en segments de patrimoine pour renseigner certains « objectifs et indicateurs », c'est l'opération de segmentation du patrimoine.

Ces deux opérations sont distinctes et chacune constitue une partition du patrimoine concerné par la C.U.S.. Ainsi chaque immeuble ou ensemble immobilier relève d'une seule catégorie de classement et appartient à un seul segment de patrimoine.

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS D'UNE CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

La C.U.S. est établie sur la base du plan stratégique de patrimoine de l'organisme (PSP devenu obligatoire en application de l'article L. 411-9 du CCH qui précise que le PSP « [...] définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes du parc de l'organisme, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme ».

S'il a été approuvé avant le 1^{er} janvier 2008, le PSP doit faire l'objet d'une actualisation pour que sa date d'effet et sa durée soient cohérentes avec celles de la C.U.S. La durée du PSP doit présenter un recouvrement suffisant avec la période 2011 – 2016 afin que la convention soit élaborée et conclue sur une base solide.

Comme le précise l'article L. 445-1 du CCH, la C.U.S. comporte :

- le classement des immeubles ou ensembles immobiliers,
- 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 de l'organisme.

Le classement des immeubles ou ensembles immobiliers porte sur l'ensemble du patrimoine d'un organisme, à l'égard duquel il dispose d'un droit réel. Il est établi en fonction de critères de service rendu aux locataires.

Pour que les politiques patrimoniales et sociales de l'organisme restent lisibles, il est souhaitable que le nombre de catégories soit compris entre 4 et 6. L'étendue de chaque catégorie de patrimoine doit être justifiée par des différences notables et objectives de qualité des immeubles ou ensembles immobiliers par rapport à ceux des catégories adjacentes.

Les critères de service rendu sont appréciés à 2 échelles :

- L'échelle de l'immeuble : l'architecture et la conception générale du bâtiment, la qualité technique de la construction et le niveau des prestations techniques, comme par exemple l'état technique du bâti et des espaces extérieurs, l'état des parties communes et des équipements communs, l'offre de stationnement, la conception et le confort des logements, l'état et la performance des équipements des logements, etc.
- L'échelle du quartier : la localisation géographique du quartier, l'absence ou l'existence de nuisances environnementales, l'image du quartier, l'accessibilité et la desserte par les transports, la proximité des équipements et des services publics et commerciaux, etc.

Le classement du patrimoine va fonder la politique de « remise en ordre des loyers maximaux par immeuble ou ensemble immobilier », dans le cas où l'organisme ne choisit pas de déroger au 6^{ème} alinéa de l'article L. 445-2 du CCH. Cet alinéa précise que le cahier des charges de gestion sociale de la convention fixe par immeuble ou ensemble immobilier « le montant maximal total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface corrigée totale, exprimé en euros par mètre carré et par mois. Il (le montant) tient compte du classement des immeubles ou groupes d'immeubles mentionné à l'article L. 445-1 ».

Si l'organisme opère la remise en ordre des loyers maximaux, le classement en fonction des critères indiqués ci-dessus permet d'introduire, dans la détermination des loyers maximaux des immeubles ou ensembles immobiliers d'une catégorie, des critères proches de certains facteurs de détermination des coûts de loyers du marché.

Si l'organisme choisit de déroger à la remise en ordre des loyers maximaux, il peut opérer un classement « simplifié » de son patrimoine. Ce classement résulte « [...] de la classification du patrimoine en fonction du financement principal d'origine et du conventionnement éventuel. ».

Pour opérer ce classement « simplifié » l'organisme peut utiliser le « tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources, selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non », tableau de correspondance donné en annexe à la présente circulaire. Ainsi l'organisme peut répartir son patrimoine (hors logements-foyers) en quatre catégories en référence aux quatre équivalents plafonds de ressources correspondants aux quatre types de prêts PLAI, PLUS, PLS et PLI.

Ce classement simplifié n'a aucune conséquence sur l'appréciation de l'éligibilité des ménages aux logements de chaque catégorie, appréciation qui résulte des conventions visées à l'article L. 351-2 du CCH ou de la réglementation en vigueur.

Le classement « simplifié » du patrimoine et l'utilisation du « tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources, selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non » permet de répondre à l'obligation législative de classement et de renseigner l'indicateur F.I qui croise catégories et segments de patrimoine.

La concertation avec les associations, représentants des associations ou représentants des locataires est obligatoire pour le classement en catégories en fonction du service rendu aux locataires ou pour le classement « simplifié », dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

La convention définit :

- **la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme** qui doit être :
 - o Cohérente avec les besoins des territoires, en particulier lorsqu'ils sont exprimés dans les programmes locaux de l'habitat.
 - o Compatible avec les équilibres économiques de l'établissement.

Il convient donc de s'assurer du respect des enjeux des politiques publiques définies territorialement et de vérifier la compatibilité entre les engagements pris, le programme d'actions et l'équilibre économique et financier de l'organisme.

L'énoncé de cette politique doit comporter : un état des lieux du patrimoine actuel (territoire d'intervention, taille du patrimoine, données générales sur le patrimoine...), la stratégie patrimoniale, les engagements et le programme d'actions de l'organisme en matière de politique patrimoniale (constructions, réhabilitations, acquisitions, démolitions, cessions de patrimoine, etc.).

Elle doit comprendre le plan de mise en vente de logements à leurs locataires.

La dynamique patrimoniale et la mise en vente de logements aux locataires font l'objet d'engagements obligatoires évalués à l'aide des indicateurs C et D dans le cadre du décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009. Ces indicateurs sont à renseigner à l'échelle des segments de patrimoine.

- **la politique sociale de l'organisme**, développée dans le cahier des charges de gestion sociale, comprenant notamment le plan d'action pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion.

Le cahier des charges peut être scindé en 2 grandes parties :

- o Les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements : état de l'occupation sociale et très sociale, engagements d'occupation sociale (engagements en faveur des publics défavorisés, droits de réservation par réservataire, partenariats mis en place, prévention des expulsions, mobilité résidentielle, etc.) et les programmes d'actions correspondants.
- o Les obligations de l'organisme relatives à la fixation des loyers (pour la première C.U.S., l'organisme peut déroger à l'obligation de remise en ordre des loyers maximaux) et notamment la modulation du supplément de loyer de solidarité en zone tendue.

Le cahier des charges doit mentionner le nombre de logements pouvant être attribués dans les conditions prévues à l'article L. 442-8-4 du CCH (attribution de logements sans condition de ressources à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation).

Le cahier des charges doit également identifier les logements financés en PLAI (PLA d'intégration). Ces logements sont destinés aux ménages cumulant difficultés

économiques et difficultés sociales et nécessitant, de ce fait, un accompagnement social.

Si l'organisme opère la remise en ordre des loyers maximaux, le cahier des charges de gestion sociale fixe le montant maximal total des loyers par immeuble ou ensemble immobilier en tenant compte du classement des immeubles ou groupe d'immeubles.

- **la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.** Cette partie doit comprendre :
 - o Un état des lieux de la politique de qualité du service rendu aux locataires.
 - o Les orientations stratégiques de l'organisme.
 - o La liste des actions spécifiques que l'organisme s'engage à mener dans le but d'améliorer la qualité de la vie quotidienne de ses locataires, notamment en ZUS.

Les engagements portent en particulier sur les actions entreprises en terme de :

- o Qualité de l'accueil et traitement des réclamations.
- o Fonctionnement des équipements techniques.
- o Propreté des parties communes.

Pour chacune de ces politiques, la convention comporte un état des lieux de l'activité de l'organisme, ses orientations stratégiques ainsi que ses programmes d'actions.

Elle énonce les engagements, fixe les objectifs et les valeurs cibles des indicateurs associés par département ou par segment de patrimoine. Le respect des engagements et l'atteinte des objectifs sont évalués à l'aide d'indicateurs dans le cadre d'une démarche périodique d'évaluation de la mise en œuvre de la convention, comme indiqué au V de la présente circulaire.

Les objectifs et les valeurs cibles des indicateurs sont fixés pour la durée de la convention, à savoir 6 ans.

La convention distinguera nettement ce qui relève des engagements, des objectifs et des indicateurs associés dont le non-respect peut appeler des sanctions de ce qui relève des objectifs permettant d'organiser des relations institutionnelles durables entre l'organisme et les signataires obligatoires. Ces objectifs « facultatifs » sont, le cas échéant, mentionnés dans une partie distincte de la convention et font l'objet d'une évaluation qualitative bisannuelle.

Ces objectifs facultatifs peuvent notamment porter sur les questions de sécurité publique. Dans ce cas, la convention permet de prévoir des actions susceptibles de concourir à la prévention de la délinquance, des incivilités et des nuisances dans les quartiers d'habitat ou à la résolution de problèmes de tranquillité publique ou encore à l'amélioration de la gestion des espaces publics et privés.

De la même façon, elle peut prévoir des dispositions relatives à l'adaptation des logements pour les personnes handicapées et à l'adaptation des logements pour tenir compte du vieillissement de la population.

En résumé, les deux types d'engagements – qu'ils soient obligatoires (article R. 445-5) ou facultatifs (article R. 445-5-1 du CCH) – feront l'objet d'une évaluation tous les deux ans. Il est en effet nécessaire que l'organisme et l'Etat co-signataires s'assurent périodiquement que les engagements pris restent en bonne voie d'être réalisés ou sinon, s'assurent que les

correctifs nécessaires pourront être mis en œuvre, en temps opportun. A cette fin une méthodologie relative à l'évaluation des C.U.S. sera ultérieurement mise à disposition des services de l'Etat chargés du logement.

Par ailleurs, la DGALN/DHUP développera dans Boléro Web un module national de suivi des C.U.S.

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE ET PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT.

La convention d'utilité sociale doit « tenir compte » des programmes locaux de l'habitat (PLH) exécutoires, donc produisant des effets juridiques, à la date de la délibération de l'organisme engageant la convention.

Si un PLH devient exécutoire postérieurement à cette date, les services de l'Etat veilleront à en informer l'organisme pour qu'il puisse en tenir compte dans ses réflexions relatives à l'élaboration de sa convention.

La relation juridique entre convention d'utilité sociale et programme local de l'habitat n'est pas une relation de compatibilité ou de conformité, la loi précisant « [...] en tenant compte des programmes locaux de l'habitat [...] ». Il s'agit simplement d'assurer une relation de cohérence entre les deux documents.

En l'absence de programme local de l'habitat communal ou communautaire exécutoire à la date de la délibération de l'organisme engageant la convention ou devenant exécutoire pendant la durée d'élaboration de la convention et couvrant un territoire où l'organisme détient du patrimoine, il n'y a pas d'obligation juridique de prise en compte des politiques locales de l'habitat.

Le législateur a clairement voulu privilégier les collectivités locales dotées de programmes locaux de l'habitat exécutoires.

En dehors des obligations législatives de « tenir compte » des programmes locaux de l'habitat et d'associer certaines collectivités à l'élaboration de la convention, il appartient aux organismes de se rapprocher, en tant que de besoin, des collectivités locales sur le territoire desquelles ils détiennent du patrimoine. Ce rapprochement leur permet d'élaborer leur convention en ayant connaissance des politiques locales de l'habitat conduites par ces collectivités non dotées d'un programme local de l'habitat.

IV – L'ELABORATION DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

LA DEMARCHE D'ASSOCIATION DES ETABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPERATION INTERCOMMUNALE (EPCI) ET DES DEPARTEMENTS.

L'association des EPCI dotés d'un PLH et des départements est avant tout une démarche concrète de travail entre les services de l'organisme et les représentants des collectivités locales associées. Elle consiste, pour ces collectivités, en la possibilité de réaliser des contributions, de formuler des propositions de contenu de la convention sur les dispositions relatives aux immeubles situés sur leur territoire, de participer à et de demander des réunions de travail sur tel ou tel sujet.

L'association n'est pas une concertation, ni une consultation formelle, ni une mise à disposition du public ou une enquête publique.

Les signataires obligatoires ne sont pas juridiquement « associés » à l'élaboration de la convention. Ils sont en situation de « négociation » de la totalité du contenu de la convention, posture très différente de celle de « personne associée ».

Du fait que la convention comporte des dispositions relatives à des immeubles situés sur leur territoires, les EPCI dotés d'un PLH approuvé et exécutoire et les départements peuvent être signataires de la convention. C'est une faculté prévue par l'article L. 445-1 du CCH. L'absence de mise en jeu de cette faculté par une personne associée ne peut en aucun cas faire obstacle à la conclusion de la convention.

Les personnes associées à l'élaboration de la convention sont les EPCI dotés d'un PLH approuvé et exécutoire et les départements pour les dispositions relatives aux immeubles situés sur leurs territoires. Pour l'association des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, c'est le caractère exécutoire du programme local de l'habitat communautaire, apprécié à la date de la délibération de l'organisme engageant la convention, qui fonde l'obligation d'association. La loi ne dit pas que ce sont les seules collectivités locales associées. Un organisme peut donc choisir d'associer d'autres collectivités locales.

La démarche d'association se déroule pendant toute la durée de l'élaboration de la CUS et prend fin au plus tard le 31 mai 2010.

Le déroulement de la démarche d'association :

- L'organisme prend l'initiative et conduit la démarche d'association.
- Il engage par une décision formelle (de son conseil d'administration ou de son directoire) l'élaboration de la convention et précise les modalités de l'association.
- Cette délibération est transmise au préfet, aux signataires obligatoires, aux EPCI et départements associés.
- Au démarrage de l'élaboration de la convention, le préfet signataire peut adresser à l'organisme des précisions complémentaires relatives aux enjeux et aux objectifs de l'État (la production de cette « note d'enjeux et d'objectifs » n'a pas de caractère obligatoire).
- L'organisme tient au minimum une réunion de travail sur les états des lieux, les orientations, les programmes d'actions avec les personnes publiques associées, sur les territoires desquels il est propriétaire de logements, et ce quel que soit le nombre de logements. Il peut s'agir d'une réunion unique et commune à toutes les personnes associées en un même lieu de réunion. Il n'y a pas de modalités d'association simplifiées. Les documents de travail sont transmis au moins un mois avant la réunion. L'organisme peut fixer des modalités d'association plus importantes que le minimum réglementaire. Si tel est le cas, il doit s'en tenir au moins aux modalités qu'il a fixées, il peut aller au-delà, mais pas en deçà au risque de voir la convention annulée pour insuffisance de l'association.
- Les personnes associées peuvent adresser des contributions écrites à l'organisme, mais il ne leur est pas demandé d'avis formel.
- Il n'est pas recommandé que les services de l'Etat participent aux réunions d'association. Ils peuvent par contre participer à des réunions de travail sur la convention, en présence de représentants des services des collectivités locales, mais pas dans le cadre juridique formel de l'association.
- Le préfet signataire peut vérifier la réalité de la démarche d'association en demandant à l'organisme de produire les accusés de réception des courriers, les envois de documents et les convocations, ainsi que les comptes rendus officiels des réunions d'association.

LA « NOTE D'ENJEUX ET D'OBJECTIFS » DU PREFET.

La « note d'enjeux et d'objectifs » du préfet signataire n'est pas obligatoire. Le décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré n'en prévoit pas explicitement la rédaction. Il prévoit que lors de la transmission des documents d'association, les organismes joignent, le cas échéant, les « précisions complémentaires apportées par le préfet relatives aux enjeux et aux objectifs de l'Etat ».

Le décret ne mentionne pas que cette possibilité est réservée aux seuls préfets signataires. Tout préfet dans le ressort territorial duquel un organisme détient du patrimoine peut, en théorie, préciser au bailleur les principaux enjeux et objectifs de l'Etat relatifs à ce patrimoine.

Cependant, il est de bonne administration que les principaux enjeux et objectifs de l'Etat soient communiqués au bailleur sous la forme d'un unique document intégrant les analyses et propositions des préfets des départements et des autres régions sur lesquels l'organisme détient du patrimoine. Ce document est transmis à l'organisme par le préfet signataire de la convention ou par le préfet tenant du préfet signataire une mission de négociation de la convention.

Lorsque le préfet informe l'organisme de certains enjeux et objectifs spécifiques, cela signifie que ces enjeux et objectifs constitueront des points clés de la négociation de la convention.

LA NEGOCIATION AVEC LES SIGNATAIRES OBLIGATOIRES.

La négociation avec les signataires obligatoires peut se dérouler en parallèle de la démarche d'association. C'est une négociation à 2 ou à 3, pour le cas des offices publics rattachés (au sens de l'article L. 421-6 du CCH) à un établissement public de coopération intercommunale doté d'un PLH ou à un département.

LA CONCERTATION AVEC LES REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES ET LES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES.

La loi impose cette concertation pour le classement des immeubles et ensembles immobiliers. Il appartient à l'organisme de décider s'il souhaite élargir le champ de cette concertation.

Ses modalités sont définies par l'organisme dans le cadre de son plan de concertation locative. Elle a lieu avec :

- Les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine du bailleur et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation.
- Les représentants des associations de locataires ayant obtenus plus de 10% des suffrages exprimés aux dernières élections.
- Les administrateurs élus représentants des locataires.

Si aucune de ces « personnes » n'existe au sein de l'organisme, alors, en vertu de la théorie de la « formalité impossible », l'organisme n'est pas soumis à l'obligation de concertation pour le classement du patrimoine.

L'ENVOI AU PREFET DU DEPARTEMENT DU SIEGE SOCIAL.

L'organisme adresse sa convention au préfet du département de son siège social avant le 30 juin 2010. Le désaccord de l'un des signataires obligatoires sur le contenu de la convention ne peut pas faire obstacle à l'accomplissement de cette formalité dont le non-respect peut entraîner de lourdes sanctions à l'encontre de l'organisme. En l'absence d'accord avant le 30 juin 2010, les signataires devront programmer un calendrier de négociation permettant d'aboutir à la conclusion de la convention avant le 31 décembre 2010.

LA SIGNATURE DU PREFET DE LA REGION DU SIEGE SOCIAL DE L'ORGANISME SUR PROPOSITION DU PREFET DU DEPARTEMENT DU SIEGE SOCIAL.

Le préfet de département propose au préfet de région la signature de la convention. Ce dernier recueille, le cas échéant, l'avis du ou des préfets des autres régions concernées si l'organisme dispose de patrimoine locatif hors de la région de son siège social.

Une forte coordination entre services de l'Etat au niveau régional et départemental est nécessaire. Les services consultés, pour avis, n'ont pas vocation à s'exprimer sur l'ensemble de la convention proposée mais seulement sur la traduction de celle-ci au sein des territoires sur lesquels ils sont compétents. A ce titre, ils ont besoin, non seulement d'une information détaillée sur la fraction de patrimoine qui les concerne, mais également d'une vision d'ensemble des choix principaux opérés par l'organisme dans sa convention d'utilité sociale.

Afin de parler d'une seule voix, les services de l'Etat concernés par une même convention doivent se concerter à différentes étapes du processus, d'une part, sur l'analyse des documents fournis par l'organisme ainsi que sur les questions à lui poser ou les compléments d'information à lui demander et d'autre part, sur l'élaboration de la réponse de l'Etat aux propositions de l'organisme, en ce qui concerne les principaux points à enjeux.

La coordination doit se donner pour objectif d'assurer l'unité et l'efficacité de la position de l'Etat dans son dialogue avec l'organisme. Corrélativement, elle doit permettre de simplifier la tâche du bailleur social en lui évitant la multiplicité des interlocuteurs. Il est donc très important que l'Etat désigne, autant que faire se peut, aux organismes un interlocuteur unique qui aura préalablement réalisé la synthèse des observations et avis des différents services concernés.

Les préfets de région désignent, à cette fin, le service déconcentré chargé du logement qui leur paraît le plus pertinent pour conduire la négociation au nom de l'Etat, qu'il s'agisse de l'échelon régional ou de l'échelon départemental.

RAPPEL : LE CALENDRIER D'ELABORATION, DE SIGNATURE ET D'ENTREE EN VIGUEUR.

La démarche d'association prend fin à l'adoption du projet et au plus tard le 31 mai 2010.

Avant le 30 juin 2010, les organismes adressent au préfet du département de leur siège social un projet de C.U.S. Si, de façon tout à fait exceptionnelle, cette date n'est pas respectée par un organisme, il appartient au préfet de département d'apprécier si un délai supplémentaire peut être accordé ou si l'application des sanctions doit être demandée au ministre chargé du logement.

Avant le 31 décembre 2010, les organismes concluent avec l'État et leur collectivité de rattachement une C.U.S. pour une durée de 6 ans renouvelable.

V – LES INDICATEURS

La fiche thématique n° 1 intitulée **définition des indicateurs A.I à I.I** comporte les fiches descriptives détaillées des 26 indicateurs de performance. Elle est donnée en annexe à la présente circulaire.

Il convient de donner à la convention une lisibilité suffisante, sans toutefois la décliner à des échelles de patrimoine trop petites. C'est pourquoi certains indicateurs sont renseignés à l'échelle du département et d'autres à l'échelle de segments « pertinents » de patrimoine.

Les « engagements / objectifs / indicateurs » doivent être appliqués à des ensembles patrimoniaux de taille optimale, dans une logique de gestion patrimoniale et sociale.

Ainsi, les immeubles ou ensembles immobiliers sont, pour certains aspects de la politique de l'organisme, regroupés en segments pertinents de patrimoine pour la mise en œuvre de la stratégie de l'organisme, c'est à dire en segments cohérents géographiquement, techniquement ou socialement. La segmentation peut répondre à des logiques géographiques, à des logiques territoriales, à des logiques patrimoniales ou à des logiques de gestion. Elle constitue une opération distincte du classement en catégories.

Il n'y a pas de norme quantitative pour la définition des segments de patrimoine. C'est l'organisme qui les propose selon ses propres critères de segmentation. Toutefois il est recommandé de s'assurer que :

- L'objectif de lisibilité suffisante des indicateurs est bien respecté. Au-delà de 4.000 à 5.000 logements dans un segment, cet objectif ne peut plus être respecté.
- Aucun segment n'est composé de tout le patrimoine que l'organisme détient sur le territoire d'un département, sauf dans le cas où ce patrimoine est marginal pour l'organisme et où l'organisme est marginal dans le département (ce patrimoine n'est pas un enjeu au niveau de l'organisme ni au niveau du département, jusqu'à 100 ou 200 logements).
- Tout segment est nécessairement situé à l'intérieur d'un seul département. Cet « emboîtement des échelles » résulte de l'écriture du décret qui prévoit que certains indicateurs sont renseignés à l'échelle du segment de patrimoine, d'autres à l'échelle du département et aucun à une échelle supra départementale. S'il existait des segments interdépartementaux, alors ces segments devraient être répartis par département pour renseigner les indicateurs par département. Cela montre que le département est le plus grand territoire possible de définition des segments (uniquement dans le cas visé au tiret précédent) et cela conduit à refuser les segments interdépartementaux comme ne répondant pas à la norme fixée par le décret.

Les objectifs et les valeurs des indicateurs sont fixés pour 6 ans, durée de la convention.

Une évaluation est réalisée tous les deux ans. La performance de l'organisme est mesurée notamment dans les domaines de la politique patrimoniale, du droit au logement et des attributions, de la gestion sociale et de la qualité du service rendu aux locataires. Le non-respect, de son fait, des engagements pris par l'organisme pourra, le cas échéant, être sanctionné.

Il n'y a pas « automaticité » de la sanction en cas de non-respect de la valeur d'un ou plusieurs indicateurs. La mesure des indicateurs permet de conduire la démarche d'évaluation bisannuelle et d'apprécier si les engagements n'ont pas été respectés du fait de l'organisme. C'est seulement dans ce cas là que le préfet de région signataire de la convention et évaluateur de sa mise en œuvre pourra proposer au ministre chargé du logement de prendre des sanctions financières à l'encontre de l'organisme, après mise en œuvre de la procédure contradictoire de l'article L. 445-1 du CCH.

Comme il est dit au II de la présente circulaire, les logements-foyers et les résidences sociales sont dans le champ d'application de la C.U.S. et constituent une catégorie autonome de patrimoine pour laquelle des indicateurs spécifiques seront mis en place. Cependant, pour les indicateurs B.I et B.II la définition des variables porte sur une offre nouvelle comportant certains types de logements-foyers. Ces derniers seront donc comptabilisés au titre des indicateurs B.I et B.II et au titre des indicateurs spécifiques des logements-foyers.

Pour les indicateurs D.I (*nombre de logements mis effectivement en commercialisation par an et en cumulé sur les 6 ans*) et F.I (*pourcentage des logements occupés par des ménages dont*

les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12, en zone tendue, par catégorie de classement, en zone urbaine sensible et hors zone urbaine sensible), le préfet dispose d'un pouvoir d'injonction, mais pas de substitution, ce qui signifie qu'une mise en demeure sans suite appellerait logiquement une sanction financière de l'organisme au terme de la convention.

VI – LE ROLE DES SERVICES DE L'ETAT CHARGES DU LOGEMENT

Le rôle des Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) et des Directions régionales de l'équipement consiste notamment à :

- Animer la négociation des conventions en organisant le travail entre les directions départementales en charge de la politique du logement et les directions régionales.
- Négocier certaines conventions régionales ou inter régionales.
- Etre le premier niveau de traitement des question relatives aux C.U.S.
- Servir de relais entre les directions départementales en charge de la politique du logement et l'administration centrale.
- Organiser la consultation des préfets des autres départements concernés de la région et des autres régions concernées.

Le rôle des directions départementales en charge de la politique du logement :

- Etre (généralement) l'interlocuteur unique des organismes HLM.
- Négocier certaines conventions (répartition avec les directions régionales).
- Proposer, par un rapport argumenté, les conventions à la signature du préfet de région.

Quelques préconisations pour les services de l'Etat :

- Ne pas se tenir dans la posture de « personne associée », mais dans celle de signataire de la C.U.S., de partie au contrat.
- Etre négociateur de la C.U.S. : ni «observateur immobile», ni «contrôleur tatillon», ni en position d'exigence « dissymétrique » excessive par rapport à l'organisme.
- Vérifier la bonne « articulation » de la C.U.S. avec les orientations des documents de planification et de programmation des politiques du logement et de l'habitat.
- Vérifier la « juste contribution » de chaque organisme à la satisfaction des besoins des populations et des territoires.
- Vérifier que les engagements pris par l'organisme sont compatibles avec ses capacités économiques et financières.
- Se porter garant de la cohérence des politiques publiques du logement dans toutes leurs dimensions.
- Entrer dans la négociation avec pragmatisme, en ayant l'objectif d'aboutir à un accord, en alliant connaissance du territoire et bon sens professionnel.

Les services de l'Etat en charge de la politique du logement ne doivent en aucun cas se substituer aux organismes, ni directement par des contributions rédactionnelles à la convention, ni indirectement par le truchement de la note d'enjeux et d'objectifs du préfet.

Le rôle du « pôle de compétence et d'appui pour les conventions d'utilité sociale » du Centre d'études techniques de l'équipement du sud-ouest :

- Assister la maîtrise d'ouvrage centrale exercée par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), au sein de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN).
- Capitaliser et diffuser les expériences et les connaissances sur les conventions d'utilité sociale.
- Réaliser des actions de formation et d'animation auprès des acteurs des conventions.
- Accompagner les services déconcentrés de l'Etat.

VII – LES PLAFONDS DE RESSOURCES SOUS LE REGIME JURIDIQUE DES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE

Le régime juridique des CUS comporte deux dispositions spécifiques relatives aux plafonds de ressources :

- Une transformation de ces plafonds pour chaque immeuble ou ensemble immobilier dès lors que l'organisme a procédé à la remise en ordre des loyers maximaux et que le classement de l'immeuble ou du groupe d'immeuble en fonction du service rendu a permis d'utiliser le « tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources, selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non », tableau de correspondance donné en annexe à la présente circulaire.
- Une possibilité de déroger à ces plafonds de ressources en application des articles L. 445-3 et R. 445-8 du CCH. Cette possibilité de dérogation s'ajoute à celles déjà prévues aux articles R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du CCH (voir les modalités d'application de ces différentes dérogations dans le paragraphe ci-dessous « Les dérogations aux plafonds de ressources pour l'éligibilité des ménages à un logement social »).

Deux situations peuvent être distinguées :

- Celle de l'organisme qui opère la remise en ordre des loyers maximaux pour l'établissement de la première convention (il ne déroge pas au 6^{ème} alinéa de l'article L. 445-2 du CCH) et qui applique les articles L. 445-2, L. 445-4 et R. 445-9 du CCH. Dans ce cas, les plafonds de ressources sont ceux résultant de l'application du « tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources, selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non » donné en annexe. Ce tableau apporte un aménagement au principe qui veut que les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou à un ensemble immobilier sont ceux qui résultent du financement initial en ne retenant que les quatre types de plafonds réglementaires correspondants au prêts PLAI, PLUS, PLS et PLI. L'organisme peut, en outre, déroger à ces nouveaux plafonds en application des articles L. 445-3 et R. 445-8 et des articles R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du CCH.
- Celle de l'organisme qui ne procède pas à la remise en ordre des loyers (il utilise la faculté de déroger au 6^{ème} alinéa de l'article L. 445-2 du CCH) et opère le classement « simplifié » de son patrimoine. Dans ce cas, les plafonds de ressources sont inchangés. Ceux des conventions APL ou de la réglementation en vigueur continuent à s'appliquer. Les articles L. 445-2, L. 445-4 et R. 445-9 du CCH ne sont pas applicables et aucun engagement du cahier des charges de gestion sociale « de même nature » que ceux figurant dans les conventions APL (notamment engagements portant sur les plafonds de ressources, sur les loyers maximaux ou sur les conditions d'occupation) ne se substitue à des engagements de ces dernières. Le régime de fixation et d'évolution des loyers reste

celui des conventions APL ou de la réglementation en vigueur. L'organisme peut, toutefois, appliquer une dérogation à ces plafonds inchangés en application des articles L. 445-3 et R. 445-8 et des articles R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du CCH.

LES DEROGATIONS AUX PLAFONDS DE RESSOURCES POUR L'ELIGIBILITE DES MENAGES A UN LOGEMENT SOCIAL :

Les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou ensemble immobilier, pour attribuer un logement locatif social à un ménage dans cet immeuble ou ensemble immobilier, sont soit ceux qui résultent du financement d'origine et de son conventionnement éventuel, soit ceux qui résultent de l'application du « tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources, selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non » lorsque l'organisme opère la remise en ordre des loyers maximaux. Sur le territoire d'un EPCI ou d'un département délégués, les plafonds de ressources sont ceux prévus, le cas échéant, par la convention de délégation pour le secteur géographique où est situé l'immeuble.

Dans le cadre de la C.U.S., que l'organisme procède ou non à la remise en ordre des loyers maximaux, indépendamment du mode de fixation des plafonds de ressources, il est possible de déroger à ces plafonds (articles L. 445-3 et R. 445-8 du CCH) en appliquant les conditions décrites ci-dessous.

La C.U.S. ouvre des possibilités de dérogations aux plafonds de ressources, dans la limite d'un plafond de ressources maximum (plafonds des plafonds) qui est celui applicable pour l'accès aux PLI¹ (R. 445-8 III.) et dans les conditions suivantes :

- Afin de favoriser la mixité sociale, lorsque les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou ensemble immobilier n'excèdent pas les plafonds PLUS, il est possible de fixer un plafond de ressources supérieur dans la limite de 30% (R. 445-8. I).
- Lorsque l'immeuble ou l'ensemble immobilier est occupé par plus de 65% de ménages bénéficiaires de l'APL, les plafonds peuvent être majorés dans la limite de ceux applicables pour l'accès au PLI, pour la durée restant à courir de la convention, après accord du préfet ou du délégué (R. 445-8. II).

Ces dispositions, dont l'objectif est de faciliter le développement de la mixité sociale, viennent compléter les possibilités de dérogation qui existent déjà au niveau réglementaire (R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du CCH), qui relèvent de décisions des préfets ou des délégués et qui sont rappelées ci-après.

Pour les territoires hors délégation de compétence (article R. 441-1-1 du CCH), le préfet peut déterminer, par le biais d'arrêtés, des plafonds de ressources dérogatoires :

- Pour résoudre de graves problèmes de vacance de logements, faciliter les échanges de logement dans l'intérêt des familles, permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations, ainsi que pour favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et les quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du CGI, localement et temporairement.
- Dans les mêmes conditions, en dehors des grands ensembles et des quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du CGI, pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsque ceux-ci sont occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiant de l'APL.

La convention peut reprendre les arrêtés existants au moment de son élaboration.

¹ Les plafonds de ressources PLI varient entre 140% et 180% des plafonds de ressources PLUS selon les zones.

Pour les territoires en délégation (article R.441-1-2 du CCH), les délégataires disposent, pour favoriser la mixité sociale, de 3 types de dérogations aux plafonds de ressources (à la différence des dispositions relevant des compétences des préfets, la dérogation aux plafonds de ressources est encadrée dans la mesure où ils ne peuvent être dépassés de plus de 30%, soit niveau PLS) :

- Lorsque 20% des logements sont vacants depuis au moins 3 mois.
- Pour des logements situés dans les quartiers classés en ZUS.
- Lorsque les logements d'un même immeuble ou ensemble d'immeubles sont occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiaires de l'APL.

LE SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE

Le dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité (SLS) s'applique obligatoirement dans les zones de tensions locatives fixées par l'arrêté du 30 décembre 2009 relatif aux zones géographiques mentionnées à l'article L. 445-1 du CCH. Sont concernés les logements situés dans les zones A, B1, B2 de l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone, applicable à certaines aides de l'Etat.

Pour la modulation obligatoire du SLS, les services de l'Etat se reporteront à « l'instruction technique relative à la mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité » dont la version du 31 décembre 2008 est en cours d'actualisation pour intégrer les éléments du décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009. La version actualisée sera diffusée aux services de l'Etat et mise en ligne dès que possible sur le site intranet de la DGALN et sur le site intranet « C.U.S. métier ».

Les plafonds de ressources à prendre en compte sont les plafonds de ressources de référence et non les plafonds de ressources ayant fait l'objet des dérogations exposées plus haut.

Pour un même organisme, la valeur de la modulation doit être identique à l'intérieur d'une même zone de tension du marché locatif. Il est recommandé d'assurer une certaine cohérence du dispositif de modulation d'une zone géographique de tension locative à l'autre.

En zone non tendue (zone C du zonage "Scellier") il est possible de déroger aux dispositions relatives au SLS. Cette possibilité de dérogation, prévue par l'article L. 441-12 du CCH, n'est pas encadrée réglementairement.

Dans ces conditions, il est possible de déroger à l'ensemble du dispositif de droit commun (seuil de déclenchement, montant du supplément de loyer de référence, valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources...).

Toutefois, cette dérogation ne peut pas aboutir à une exemption de l'application du SLS.

Enfin, si un PLH devient exécutoire postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la C.U.S. et qu'en application de l'article L. 441-3-1 du CCH il détermine des zones géographiques ou des quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas, alors ces exemptions de l'application du SLS s'imposent à la convention.

VIII- LES FICHES THEMATIQUES ASSOCIEES A LA PRESENTE CIRCULAIRE

La présente circulaire va donner lieu à la publication de fiches thématiques traitant des principaux sujets de la C.U.S. Au fur et à mesure de leur production, ces fiches seront publiées de manière dématérialisée par le biais des 2 sites intranet suivants :

- le site intranet de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature,

accessible à l'adresse <http://intra2.dguhc.i2/> thème « droit de l'habitat et organismes constructeurs », rubrique « conventions d'utilité sociale », lien vers le site intranet des conventions d'utilité sociale (http://intra2.dguhc.i2/rubrique.php3?id_rubrique=493),

- le site intranet des conventions d'utilité sociale accessible directement à l'adresse <http://cus.metier.i2/> ou http://intra.portail.i2/rubrique.php3?id_rubrique=1214, lien à partir du site métier.

Sont notamment programmées les fiches thématiques suivantes :

- Définition des indicateurs A.I à I.I, fiche thématique donnée en annexe à la présente circulaire.
- Définition des indicateurs ALF.I à GLF.IV pour les logements-foyers.
- Les conventions d'utilité sociale dans les départements d'Outre-mer.
- Les loyers sous le régime juridique de la convention d'utilité sociale.
- Le cas des organismes propriétaires de logements-foyers.
- Les conditions de mise en œuvre de la convention d'utilité sociale (dont substitution partielle et différée C.U.S. / conventions APL).
- Le cahier des charges de gestion sociale.
- Le suivi et l'évaluation des conventions.

Par ailleurs un « guide de lecture » des conventions d'utilité sociale, en cours d'élaboration, est disponible en version projet sur les sites intranet mentionnés plus haut.

* *
*

Le **texte** de la circulaire du 4 février 2008 relative aux conventions globales de patrimoine des organismes est abrogé.

Les **fiches thématiques** suivantes de la circulaire du 4 février 2008 sont abrogées :

- Cas particulier des organismes à patrimoine pluri-départemental ou pluri-régional
- Politique patrimoniale
- Classement des immeubles en fonction du service rendu
- Application des plafonds de ressources
- Eléments de suivi

Les **fiches thématiques** suivantes de la circulaire du 4 février 2008 sont en cours d'actualisation ou d'écriture :

- Conditions de mise en œuvre du CGP
- Cahier des charges de gestion sociale
- Fixation du loyer maximum par immeuble ou ensemble immobilier

L'**annexe 2** de la circulaire du 4 février 2008 « exemple de loyer PLUS en surface utile » est abrogée.

L'**annexe 1** « conditions de substitution du contenu des conventions globales de patrimoine (CGP) aux engagements de même nature figurant dans les conventions APL » et l'**annexe 3** « méthodologie d'analyse statistique des organismes » de la circulaire du 4 février 2008 sont en cours d'actualisation ou d'écriture.

Pour toute difficulté de mise en œuvre de la présente circulaire, il conviendra de saisir la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages sous le timbre DGALN/DHUP/LO.

Toute question administrative, juridique ou technique relative aux conventions d'utilité sociale ou à la mise en œuvre pratique de la présente circulaire peut être postée à l'adresse Pca.cus@i-carre.net. Les questions déposées dans cette boîte à lettres sont traitées par le pôle de compétence et d'appui pour les conventions d'utilité sociale du Centre d'études techniques de l'équipement du sud-ouest et la DGALN/DHUP. Un accusé de réception est délivré par retour de courriel et la réponse est retournée à la personne ayant posé la question puis, le cas échéant, mise en ligne sur le site intranet des conventions d'utilité sociale dans un délai d'une semaine, sauf question nécessitant une expertise juridique ou technique approfondie.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin Officiel* du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

Pour le ministre d'Etat et par délégation,
Le Préfet, Secrétaire général,



Didier LALLEMENT

Pour le ministre d'Etat et par délégation,
Le Directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages



Etienne CREPON

Fait à Paris , le 12 AVR. 2010

**DIRECTION GENERALE DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE LA NATURE
DIRECTION DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES**

SOUS-DIRECTION DE LA LEGISLATION DE L'HABITAT ET DES ORGANISMES CONSTRUCTEURS
POLE DE COMPETENCE ET D'APPUI POUR LES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE

LES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE
**Tableau de correspondance entre le financement
initial et le plafond de ressources selon que
l'ensemble immobilier est conventionné ou non**

Financement initial	Plafond de ressources Logement conventionné	Plafond de ressources Logement non conventionné
Financement indéterminé	PLUS	PLI
PLA d'intégration	PLAI	
PLA à loyer minoré, PLA très social, PLA d'insertion	PLAI	
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 ²	PLI
Autres financements postérieurs à 1976 ³	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

² Le plafond résulte des dispositions de la convention initiale

³ notamment conventions PALULOS et conventions sans travaux

**DIRECTION GENERALE DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE LA NATURE
DIRECTION DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES**

**SOUS-DIRECTION DE LA LEGISLATION DE L'HABITAT ET DES ORGANISMES CONSTRUCTEURS
POLE DE COMPETENCE ET D'APPUI POUR LES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE**

LES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE
FICHE THEMATIQUE N° 1
DEFINITION DES INDICATEURS A.I à I.I

Préambule

Au sein de la fiche thématique n°1, toutes les fiches de documentation des indicateurs sont construites sur le même modèle. Sont ainsi indiqués l'unité de mesure, la périodicité de la mesure, l'échelle de l'indicateur, sa déclinaison, la définition des variables et la méthode de calcul à respecter. A la fin de cette partie portant description de l'indicateur, trois rubriques sont à renseigner à partir des informations communiquées par l'organisme : dernière valeur connue, valeur-cible et méthode de fixation de la valeur-cible. Ces trois rubriques font l'objet d'explications dans le présent préambule. Enfin, la dernière partie de chaque fiche intitulée « recommandations pour la négociation de l'indicateur » a pour but de fournir des éléments de discussion aux services de l'Etat, en particulier pour la fixation de la valeur-cible.

Dernière valeur connue

La dernière valeur connue, qui est à préciser par l'organisme, représente « l'état 0 » de la convention et a pour but de servir de base de discussion pour les valeurs-cibles. Pour certains indicateurs, en particulier ceux à renseigner par segment, les organismes ne sont pas forcément en mesure de produire des éléments réels. Dans ces cas, cette valeur pourra résulter d'une estimation à partir des dernières valeurs connues, antérieures à la signature de la CUS.

Par exemple, pour l'indicateur I.I, le coût de fonctionnement par logement géré est une donnée connue globalement par l'organisme. A partir de ce coût global, l'organisme devra produire une estimation pour chacun des segments, en tenant compte de la composition de ces segments. Toutefois, l'organisme devra pour les années suivantes mettre en place une comptabilité analytique afin d'avoir des valeurs exactes pour chaque segment. De même pour H.III, le nombre d'arrêts affecté à la dernière valeur connue pourra résulter d'une estimation. Par contre, pour les années suivantes, le bailleur devra mettre en place un système de suivi permettant de recenser les pannes de façon précise pour chaque appareil, et leur durée.

Valeurs-cibles

Conformément au décret n°2009-1486 du 3 décembre 2009, une convention d'utilité sociale est conclue pour une durée de 6 ans renouvelable. Cependant, le respect des engagements par l'organisme sera évalué au bout de 2, 4 et 6 ans.

Ainsi pour chaque indicateur prévu par le décret, des valeurs cibles à atteindre, en cours de convention et à la fin de celle-ci, seront à préciser (proposées par l'organisme mais discutées avec les services de l'Etat).

Selon les indicateurs la périodicité de la mesure s'effectue annuellement ou tous les 2 ans.

- Par année (N, N+1, N+2...) : Une valeur-cible sera proposée pour chaque année par l'organisme. Cela permet de voir si l'organisme prévoit une évolution linéaire ou progressive. Par exemple, sur l'indicateur A.II, pour une valeur-cible en cumulé de 6000 logements mis en service, l'organisme peut prévoir par exemple 1000 logements mis en service chaque année (évolution linéaire), ou des valeurs différentes chaque année pour atteindre 6000 logements en cumulé (évolution progressive). Le fait d'avoir une visibilité sur les valeurs-cibles annuelles permet d'apprécier plus finement la faisabilité de la valeur-cible au terme de la convention. Les organismes n'ont pas obligation de transmettre annuellement leurs résultats aux services de l'Etat. Les valeurs annuelles seront examinées lors de l'évaluation bisannuelle réalisée par le préfet signataire.

- A 2 et 4 ans : Les valeurs-cibles seront fixées tous les deux ans. Comme pour les indicateurs pour lesquels la périodicité de la mesure est annuelle, cela permet d'avoir une visibilité sur la progression de la réalisation des engagements de l'organisme tout au long de la mise en œuvre de la convention.

Le mode de calcul de la dernière valeur-cible est également variable selon les indicateurs. Ce calcul peut se faire à terme, la dernière année, en cumulé ou en moyenne.

- A terme: La valeur-cible demandée ici est celle au 31/12 de l'année N+5 (au bout de 6 ans). Elle est la suite directe des valeurs-cibles fixées annuellement ou tous les 2 ans. Elle correspond à une mesure à un instant. Ce mode de calcul est notamment utilisé pour l'indicateur F.VI pour lequel on va calculer le taux de vacance au 31/12.

- De la dernière année : Cette valeur-cible se calcule également au 31/12 mais sur les valeurs de l'ensemble de l'année N+5. Elle est la suite directe des valeurs-cibles fixées annuellement ou tous les 2 ans. Par exemple, pour l'indicateur H.II, on va calculer le pourcentage de réclamations prises en compte en moins de 30 jours sur l'année entière.

- En cumulé sur 6 ans : Cette valeur-cible est calculée au terme de la convention. Il s'agit d'additionner les valeurs-cibles définies annuellement (de N à N+5). Ce type de valeur-cible est spécifiquement utilisé pour les indicateurs mesurés en unité et non en pourcentage (ex : A.I).

- Moyenne sur 6 ans : Cette valeur-cible est calculée au terme de la convention. Il s'agit de faire une moyenne des valeurs des six valeurs annuelles (somme des numérateurs divisée par la somme des dénominateurs). Ce type de valeur-cible est spécifiquement utilisé pour les indicateurs mesurés en pourcentage (ex : E1).

Ces valeurs-cibles devront être précisées pour chaque segment ou chaque département selon les indicateurs, suivant les dispositions prévues par le décret du 3 décembre 2009.

Lors de la fixation des valeurs-cibles, l'organisme devra prendre en compte les évolutions prévues de son parc, en particulier pour tous les indicateurs contenant dans leur calcul le nombre de logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel. En effet, pour la mesure des indicateurs, les modifications du patrimoine de l'organisme (résultant de constructions, d'acquisitions, de ventes ou de démolitions) seront prises en compte au fil de l'eau par l'organisme et à chaque évaluation de la convention par les services de l'Etat.

A l'occasion de l'évaluation bisannuelle, la mesure des indicateurs devra tenir compte de modifications notables du marché du logement (national ou régional) ou d'autres éléments extrinsèques à l'organisme.

Méthode de fixation de la valeur-cible

Il ne s'agit pas ici de la méthode de calcul qui est clairement définie pour chaque indicateur. Dans cette rubrique, il est demandé à l'organisme de préciser la méthode qu'il a utilisée pour fixer les valeurs-cibles de sa convention et les données qui lui ont permis d'aboutir à ces valeurs-cibles. Cette information est un élément central de la discussion avec les services de l'Etat car elle doit permettre d'apprécier la pertinence des valeurs-cibles. Par exemple, pour l'indicateur F.III, l'organisme pourra être amené à tenir compte du taux de refus de logements suite à attribution pour fixer sa valeur-cible.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR A.I

Aspect de la politique	Développement de l'offre
Engagement	Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires en développant le volume de production nouvelle et de reconstitution de logements locatifs sociaux.

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	A.I : Nombre de logements locatifs donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires par an et cumulé sur les six ans, répartis selon le mode de financement initial : prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social.	
Unité de mesure	Nombre de logements	
Périodicité de la mesure	Annuelle et en cumulé sur les 6 ans	
Echelle de l'indicateur	Département	
Déclinaison de l'indicateur	Par type de financement : PLA-I, PLUS, PLS	
Définition des variables	V1 = Nombre de logements locatifs donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires	
Méthode de calcul	V1 chaque année par type de financement et somme des V1 au bout des 6 ans pour chaque type de financement	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i> (Ces données doivent coïncider avec le nombre de dossiers déposés auprès des services de l'Etat ou des délégataires.)	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	en cumulé sur les 6 ans	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	Vérification à partir de l'infocentre SISAL
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	<ul style="list-style-type: none"> - A mettre en relation avec la santé financière de l'organisme à partir de la base de données BOLERO-WEB (pour les offices publics de l'habitat et les SA d'HLM) et des rapports MILOS. - Apprécier la cohérence de la valeur-cible au regard des objectifs de production de logements sociaux fixés au niveau national et déclinés au niveau local, en fonction de la situation du marché local de l'habitat.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- Cet indicateur concerne exclusivement les logements ordinaires (banalisés) (Circulaire UHC/IUH du 4 juillet 2008 relative à la mise en oeuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2008)

- On considère ici l'offre nouvelle brute, y compris la reconstitution de logements sociaux après démolition. Les acquisitions de logements non sociaux transformés en logements sociaux sont également prises en compte ainsi que l'acquisition de logements déjà sociaux lorsque ces opérations font l'objet d'un dossier de financement social. Pour les sociétés d'économie mixte, peuvent également être pris en compte les logements non sociaux leur appartenant et faisant l'objet d'un conventionnement dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer améliorés avec le concours financier de l'Etat.

- Les dossiers de financement sont considérés complets lorsqu'ils contiennent les pièces citées à l'annexe II de l'arrêté du 26 août 2005 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition et la réhabilitation de logements. La liste des pièces à fournir concernant les opérations PLUS, PLA-I ou PLS est la suivante :

Dans le cas d'une décision par opération :

- le plan de financement prévisionnel de l'opération ;
- l'équilibre financier prévisionnel de l'opération.

Dans le cas d'une décision unique pour un ensemble d'opérations :

- la liste et la localisation des opérations devant faire l'objet du programme, en distinguant les catégories de financement (PLUS, PLA-I ou PLS) ;
- le plan de financement prévisionnel global du programme ;
- l'équilibre financier prévisionnel global du programme.

Pièces à fournir quelles que soient les modalités de décision :

- un plan de situation de l'opération ;
- une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
- l'identification de l'opération ;
- ses caractéristiques techniques ;
- le nombre et les types de logements ;
- un état des surfaces permettant de déterminer la surface utile de l'opération ;
- le coût prévisionnel hors taxes, décomposé en charge foncière totale pour les opérations de construction neuve ou en charge immobilière totale pour les opérations d'acquisition-amélioration, en coût des travaux hors VRD et en montant des prestations intellectuelles et frais divers ;
- l'échéancier prévisionnel de l'opération ;
- la justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par une promesse de vente, un acte de vente, un bail ou une promesse de bail emphytéotique ou à construction ;
- les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de majoration intervenant dans le calcul des subventions et des loyers ;
- le cas échéant, pour le calcul des subventions foncières, le coût des acquisitions foncières et, pour les opérations de construction, le coût prévisionnel des voiries et réseaux divers (VRD).

- Pour les autres opérations : se référer à l'arrêté du 26 août 2005 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition et la réhabilitation de logements.

- Il peut être intéressant de comparer la valeur-cible de cet indicateur à la production de logements des années antérieures, afin de s'assurer que les dossiers de financement se traduisent bien par des mises en service de logement.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR A.II

Aspect de la politique	Développement de l'offre
Engagement	Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires en développant le volume de production nouvelle et de reconstitution de logements locatifs sociaux.

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	A.II : Nombre de logements mis en service par an et en cumulé sur les six ans, répartis selon le mode de financement initial	
Unité de mesure	Nombre de logements	
Périodicité de la mesure	Annuelle et en cumulé sur les 6 ans	
Echelle de l'indicateur	Département	
Déclinaison de l'indicateur	Par type de financement : PLA-I, PLUS, PLS	
Définition des variables	V1 = Nombre de logements locatifs mis en service	
Méthode de calcul	V1 chaque année par type de financement et somme des V1 au bout des 6 ans pour chaque type de financement	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	en cumulé sur les 6 ans	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	<ul style="list-style-type: none"> - Les données peuvent être vérifiées par comparaison à l'information sur les « logements neufs achevés dans l'année » contenue dans les annexes réglementaires et reprise dans la base de données BOLERO-WEB pour les Offices publics de l'habitat et les SA d'HLM (code de la donnée = S-NLNA). - La cohérence des données peut aussi être vérifiée grâce à l'enquête EPLS et au futur répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux qui permettra de mettre en relation les mises en service avec leurs types de financements (prévu à l'article L411-10 : entrée en vigueur progressive au 1^{er} janvier 2011 et au 1^{er} janvier 2012). - Les données complémentaires issues de SISAL (convention APL et DAT des opérations à permis), constitueront des éclairages supplémentaires sur l'avancement des opérations.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	<ul style="list-style-type: none"> - A mettre en relation avec la santé financière de l'organisme à partir de la base de données BOLERO-WEB (pour les offices publics de l'habitat et les SA d'HLM) et des rapports MILOS. - Apprécier la cohérence de la valeur-cible de l'indicateur AII avec la valeur-cible de l'indicateur AI.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.
- Cet indicateur concerne exclusivement les logements ordinaires (banalisés) (Circulaire UHC/IUH du 4 juillet 2008 relative à la mise en oeuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2008).
- On considère ici l'offre nouvelle brute, y compris la reconstitution de logements sociaux après démolition. Les acquisitions de logements non sociaux transformés en logements sociaux sont également prises en compte ainsi que l'acquisition de logements déjà sociaux lorsque ces opérations font l'objet d'un dossier de financement social. Pour les sociétés d'économie mixte, peuvent également être pris en compte les logements non sociaux leur appartenant et faisant l'objet d'un conventionnement dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer améliorés avec le concours financier de l'Etat.
- La mise en service correspond à la mise en location effective du logement, ce qui signifie que le logement est disponible à la location, sans qu'il soit nécessairement occupé.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR B.I

Aspect de la politique	Développement de l'offre d'insertion, d'hébergement et d'accueil temporaire
Engagements	Adapter l'offre de places d'hébergement aux besoins des territoires. Développer le volume de places nouvelles produites par l'organisme.

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	B.I. Nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires	
Unité de mesure	Nombre de logements équivalents (calculés conformément au 4° du B de l'article R. 302-14 du CCH)	
Périodicité de la mesure	Annuelle et en cumulé sur les 6 ans	
Echelle de l'indicateur	Département	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 : Nombre de logements équivalents en hébergement et logement adapté donnant lieu à des dossiers de financement	
Méthode de calcul	V1 chaque année et somme des V1 au bout de 6 ans	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	en cumulé sur les 6 ans	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	<p>Les valeurs initiales déclarées par l'organisme doivent être cohérentes avec les données figurant dans l'infocentre SISAL. L'information disponible dans SISAL est donnée en nombre de logements pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les opérations de PLAI financées pour produire une offre d'hébergement ; - les opérations financées avec le produit spécifique hébergement ; - les opérations financées avec le produit RHVS ; - les logements-foyers financés sous les différentes formes de résidences sociales : résidences sociales classiques, maison relais (pension de famille), résidences accueil ...
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	<ul style="list-style-type: none"> - Apprécier la cohérence des valeurs cibles avec les plans existants (notamment le PDALPD), ainsi qu'au regard des objectifs de production de places d'hébergement et de logements adaptés fixés au niveau national et déclinés au niveau local. - A mettre en relation avec la santé financière de l'organisme à partir de la base de données BOLERO-WEB (pour les offices publics de l'habitat et les SA d'HLM) et des rapports MILOS.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- Dossier de financement complet :

Les dossiers de financement sont considérés complets lorsqu'ils contiennent les pièces citées à l'annexe II de l'arrêté du 26 août 2005 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition et la réhabilitation de logements (cf : Commentaires de l'indicateur AI).

- Cet indicateur porte sur les nouvelles places d'hébergement et les logements adaptés financés, en neuf ou en acquisition amélioration.

Ne sont pas pris en compte pour cet indicateur les logements ordinaires (indicateur A.I) ni certaines places en logements-foyers.

Sont pris en compte : les maisons-relais, les résidences accueil, les résidences sociales et les structures ou dispositifs d'hébergement (urgence, stabilisation et insertion).

- Les maisons relais sont définies dans la circulaire n°2002/595 du 10 décembre 2002, complétée par les circulaires du 22 février 2008 et du 27 août 2008. Les conditions de financement et de fonctionnement ont ensuite été précisées dans les circulaires ultérieures.

- Les résidences accueil sont une modalité des maisons relais, répondant aux mêmes règles de financement, d'investissement et de fonctionnement. L'objectif consistait à proposer une offre nouvelle de logements adaptés pour les personnes en situation de précarité ou d'exclusion, ayant un handicap psychique. Ces résidences ont pour caractéristiques essentielles d'avoir un hôte, un accompagnement social et un accompagnement sanitaire.

- Les résidences sociales sont encadrées par la circulaire du 4 juillet 2006 qui remplace la circulaire du 19 avril 1995 relative à la création des résidences sociales. Les résidences sociales sont une modalité de logement temporaire créée en 1994. Elles ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés.

- Les structures ou dispositifs d'hébergement peuvent être des hébergements d'urgence, de stabilisation ou d'insertion. Il s'agit par exemple des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), des centres d'hébergement d'urgence (CHU) ou des centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

- Les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) peuvent également compter pour la part de logements correspondant au contingent du préfet au titre du L. 631-11

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR B.II

Aspect de la politique	Développement de l'offre d'insertion, d'hébergement et d'accueil temporaire
Engagements	Adapter l'offre de places d'hébergement aux besoins des territoires. Développer le volume de places nouvelles produites par l'organisme.

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	B.II. Nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés livrés	
Unité de mesure	Nombre de logements équivalents (calculés conformément au 4° du B de l'article R. 302-14 du CCH)	
Périodicité de la mesure	Annuelle et en cumulé sur les 6 ans	
Echelle de l'indicateur	Département	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 : Nombre de logements équivalents en hébergement et logement adapté livrés	
Méthode de calcul	V1 chaque année et somme des V1 au bout de 6 ans	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	en cumulé sur les 6 ans	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	<p>Les valeurs initiales déclarées par l'organisme doivent être cohérentes avec les données figurant dans l'infocentre SISAL. L'information disponible dans SISAL est donnée en nombre de logements pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les opérations de PLAI financées pour produire une offre d'hébergement ; - les opérations financées avec le produit spécifique hébergement ; - les opérations financées avec le produit RHVS ; - les logements-foyers financés sous les différentes formes de résidences sociales : résidences sociales classiques, maison relais (pension de famille), résidences accueil ...
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	<ul style="list-style-type: none"> - Apprécier la cohérence des valeurs cibles avec les plans existants (notamment le PDALPD), ainsi qu'au regard des objectifs de production de places d'hébergement et de logements adaptés fixés au niveau national et déclinés au niveau local. - A mettre en relation avec la santé financière de l'organisme à partir de la base de données BOLERO-WEB (pour les offices publics de l'habitat et les SA d'HLM) et des rapports MILOS - Apprécier la cohérence entre les valeurs cibles de l'indicateur B.II. et les valeurs cibles de l'indicateur B.I.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- Un hébergement ou un logement adapté est considéré comme livré dès lors que l'organisme propriétaire considère que ce dernier peut être occupé par un demandeur.

- Cet indicateur porte sur les nouvelles places d'hébergement et les logements adaptés financés, en neuf ou en acquisition amélioration.

Ne sont pas pris en compte pour cet indicateur les logements ordinaires (indicateur A.II) ni certaines places en logements-foyers.

Sont pris en compte : les maisons-relais, les résidences accueil, les résidences sociales et les structures ou dispositifs d'hébergement (urgence, stabilisation et insertion).

- Les maisons relais sont définies dans la circulaire n°2002/595 du 10 décembre 2002, complétée par les circulaires du 22 février 2008 et du 27 août 2008. Les conditions de financement et de fonctionnement ont ensuite été précisées dans les circulaires ultérieures.

- Les résidences accueil sont une modalité des maisons relais, répondant aux mêmes règles de financement, d'investissement et de fonctionnement. L'objectif consistait à proposer une offre nouvelle de logements adaptés pour les personnes en situation de précarité ou d'exclusion, ayant un handicap psychique. Ces résidences ont pour caractéristiques essentielles d'avoir un hôte, un accompagnement social et un accompagnement sanitaire.

- Les résidences sociales sont encadrées par la circulaire du 4 juillet 2006 qui remplace la circulaire du 19 avril 1995 relative à la création des résidences sociales. Les résidences sociales sont une modalité de logement temporaire créée en 1994. Elles ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés.

- Les structures ou dispositifs d'hébergement peuvent être des hébergements d'urgence, de stabilisation ou d'insertion. Il s'agit par exemple des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), des centres d'hébergement d'urgence (CHU) ou des centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

- Les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) peuvent également compter pour la part de logements correspondant au contingent du préfet au titre du L. 631-11.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR C.I

Aspect de la politique	Dynamique patrimoniale et développement durable
Engagement	Entretien et améliorer le patrimoine existant

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	C.I : Montant en euros (hors taxe) par logement et par an en investissement (travaux de réhabilitation du parc et de remplacement de composants)	
Unité de mesure	Euros hors taxe par logement	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Montant de dépenses d'investissement sur le patrimoine existant V2 = Nombre de logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel	
Méthode de calcul	V1/V2	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	de la dernière année	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue	Comparer à la politique d'investissement de l'organisme menée les années précédentes, au Plan stratégique de patrimoine, à l'âge du patrimoine.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	A mettre en relation avec la santé financière de l'organisme et notamment ses capacités techniques en matière de maîtrise d'ouvrage (base de données BOLERO-WEB, pour les offices publics de l'habitat et les SA d'HLM, et rapports MILOS).

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- Les dépenses d'investissement à prendre en considération sont tous les travaux d'entretien ou d'amélioration réalisés sur le parc existant qui se traduisent comptablement par une immobilisation. Les travaux de réhabilitation, depuis la réforme comptable qui a supprimé les grosses réparations, se décomposent en immobilisations (indicateur C.I) et en charges d'exploitation (indicateur C.II). Cet indicateur prend donc en compte uniquement la part d'une opération de réhabilitation comptabilisée en immobilisation.

Cette information peut être trouvée dans les comptes financiers des organismes. En ce qui concerne les organismes HLM, il s'agit de l'annexe relative aux mouvements des postes de l'actif immobilisé, qui isole au sein du poste d'immobilisations corporelles « constructions locatives », les additions et les remplacements de composants (Annexe V tableau 4 pour les OPH et annexe II fiche 2 pour les SA, les fondations et les sociétés coopératives).

- Dans les cas où les organismes ne suivent pas leurs dépenses d'investissement en montants hors taxe, ils déduiront des montants TTC le taux de TVA applicable à leurs opérations.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR C.II

Aspect de la politique	Dynamique patrimoniale et développement durable
Engagement	Entretien et améliorer le patrimoine existant

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	C.II : Montant en euros (hors taxe) par logement et par an en exploitation (dépense de maintenance qui couvrent l'entretien courant et le gros entretien)	
Unité de mesure	Euros (hors taxe) par logement	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Montant des charges d'exploitation pour la maintenance immobilière V2 = Nombre de logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel	
Méthode de calcul	V1/V2	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme.</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	de la dernière année	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue	A comparer au ratio B8 portant sur les coûts de maintenance immobilière (base de données BOLERO-WEB pour les offices publics de l'habitat et les SA d'HLM) dont la valeur doit être proche, même si le dénominateur du ratio B8 est le nombre de logements gérés et non le nombre de logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	A mettre en relation avec la santé financière de l'organisme à partir de la base de données BOLERO-WEB (pour les offices publics de l'habitat et les SA d'HLM) et des rapports MILOS.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.
- Les dépenses de maintenance couvrent l'entretien courant et le gros entretien.
- Les travaux de réhabilitation, depuis la réforme comptable qui a supprimé les grosses réparations, se décomposent sur le plan comptable en immobilisations (indicateur C.I) et en charges d'exploitation (indicateur C.II). Cet indicateur prend donc en compte uniquement la part d'une opération de réhabilitation comptabilisée en charges d'exploitation.
- Cet indicateur peut être comparé au ratio B8 (BOLERO-WEB) qui est calculé de la façon suivante pour les SA et les Offices publics de l'habitat :

	INTITULÉ	N°COMPTE	ÉTAT DE RÉFÉRENCE
NUM.	(+) Dépenses en régie non récupérables	Entretien courant réalisé en régie + gros entretien réalisé en régie	Annexe maintenance du patrimoine locatif
	(+) entretien et réparations courantes (non récupérables)	6151	Compte de résultat (CR) charges
	(+) gros entretien (non récupérables)	6152	CR produits
DÉNOM.	(+) Nombre de logements locatifs terminés (hors foyers et résidences universitaires)		Annexe sur le parc locatif
	(-) nombre de logements gérés par des tiers		
	(+) nombre de logements gérés pour des tiers		

Pour les SEM, le numérateur sera calculé sur ce modèle, mais les comptes d'entretien courant et de gros entretien à prendre en considération dans le calcul sont respectivement les comptes 61521 et 61523.

- Dans les cas où les organismes ne suivent pas leurs dépenses d'exploitation en montants hors taxe, ils déduiront des montants TTC le taux de TVA applicable à leurs opérations.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR C.III

Aspect de la politique	Dynamique patrimoniale et développement durable
Engagement	Entretien et améliorer le patrimoine existant

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	C.III : Taux de réalisation des diagnostics de performance énergétique établis à l'échelle du bâtiment dans les 18 premiers mois de la convention.
Unité de mesure	%
Périodicité de la mesure	Une fois, 18 mois après la signature de la convention
Echelle de l'indicateur	Segment
Déclinaison de l'indicateur	Néant
Définition des variables	V1 = Nombre de diagnostics de performance énergétique à l'échelle du bâtiment V2 = Nombre de bâtiments collectifs
Méthode de calcul	V1/V2
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>
Valeur-cible à 18 mois	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue	Aucune enquête n'est établie actuellement sur ce sujet mais l'enquête sur le parc locatif social devrait intégrer cette donnée dans les prochaines années.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	Pas de vérification possible.

Commentaires

- La directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil en date du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments a imposé à tous les Etats membres de mettre en place des mesures afin de garantir des exigences minimales en matière de performance énergétique des bâtiments, sur la base d'une méthode fixée par les Etats membres et prévoyant la prise en compte de certains éléments obligatoires tels que les caractéristiques thermiques et les équipements de chauffage. La directive impose la délivrance d'un certificat de performance énergétique lors de la construction, de la vente ou de la location d'un bâtiment.

- Les DPE à la location sont obligatoires depuis le 1er juillet 2007. L'ordonnance du 8 juin 2005 a inséré dans la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, des dispositions concernant le DPE à la location. Tout bailleur doit communiquer le DPE au locataire éventuel au plus tard à la conclusion du bail, ou lors du renouvellement de bail.

- La procédure est décrite dans l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine.

Lors de la mise en place des DPE à la location, le Ministère avait conseillé aux bailleurs sociaux de faire ces diagnostics au bâtiment, afin de faciliter la procédure et pour des raisons d'économie d'échelle.

- Cet indicateur mesure les diagnostics établis à l'échelle du bâtiment et non ceux établis au logement.

- La durée de réalisation d'un DPE sur un « gros » bâtiment est estimée à deux jours, et celle d'un « petit » bâtiment à un jour.

En terme de coût, un DPE revient à environ 1500€ lorsqu'il est réalisé sur un bâtiment d'une certaine ampleur, soit une centaine de logements (soit 15€ par logement). Sur un « petit » bâtiment, soit une dizaine de logements, il revient entre 300 et 500 €(soit 30 à 50€ par logement).

- A titre informatif, la moyenne du parc HLM se situe à 170 kWh par m² et par an ce qui le situe en classe D du DPE, qui classe les immeubles en 7 catégories, allant de A à G.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR C.IV

Aspect de la politique	Dynamique patrimoniale et développement durable
Engagement	Entretien et améliorer le patrimoine existant

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	C.IV : Pourcentage des logements rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, en zone urbaine sensible et hors zone urbaine sensible	
Unité de mesure	%	
Périodicité de la mesure	Au bout de 2 ans, 4 ans et 6 ans	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	En ZUS, hors ZUS	
Définition des variables	V1 = Nombre de logements rénovés en stock V2 = Nombre de logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel	
Méthode de calcul	V1/V2	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	à 2 et 4 ans	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	à terme	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue	La cohérence de la valeur initiale peut notamment être appréciée au regard du suivi des éco-prêts logement social accordés par la Caisse des dépôts et consignations (CDC), même si les organismes peuvent financer la rénovation de logements par d'autres moyens de manière marginale. L'information sur les éco-prêts accordés peut être récupérée auprès des délégations régionales de la CDC.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	<ul style="list-style-type: none"> - La fixation de la valeur cible implique de procéder au préalable à l'identification des logements dont la consommation d'énergie est supérieure à 230 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, afin de respecter l'objectif d'avoir rénové ces logements avant 2020. - A mettre en relation avec la santé financière de l'organisme à partir de la base de données BOLERO-WEB (pour les offices publics de l'habitat et les SA d'HLM) et des rapports MILOS.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles bisannuelles fixées dans la convention.

- A titre informatif, au niveau national, la loi n°2009-967 du 3 août 2009 précise au II de l'article 5 les objectifs en matière de rénovation de logements sociaux que :

« L'Etat se fixe comme objectif la rénovation de l'ensemble du parc de logements sociaux. A cet effet, pour commencer, 800 000 logements sociaux dont la consommation d'énergie est supérieure à 230 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an feront l'objet de travaux avant 2020, afin de ramener leur consommation annuelle à des valeurs inférieures à 150 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré. Ces travaux concerneront en particulier 180 000 logements sociaux situés dans des zones définies par l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Pour définir les priorités du programme, il sera tenu compte du niveau de charges de chauffage payées par les locataires, du niveau de la consommation annuelle et de l'importance des économies envisagées. Ce programme de rénovation est ainsi réparti :

ANNÉES	2009	2010	2011 à 2020
Logements sociaux rénovés	40 000	60 000	70 000 par an

A cet effet, une enveloppe de prêts à taux privilégiés sera accordée aux organismes bailleurs de logements sociaux. Des conventions entre l'Etat et ces organismes définiront les conditions de réalisation du programme et prévoiront les modalités de financement des travaux de rénovation, notamment à partir des économies réalisées grâce à ces travaux de rénovation. A l'appui de ces conventions, l'Etat pourra attribuer des subventions qui pourront s'élever jusqu'à 20 % du coût des travaux.

Les organismes bailleurs de logements sociaux seront encouragés à recourir aux énergies renouvelables, notamment pour leur permettre des adaptations marginales à la norme fixée au premier alinéa dans le cas d'un patrimoine manifestement difficile à rénover. Un décret fixe les conditions techniques pouvant justifier de telles adaptations et les modalités de compensation applicables aux organismes concernés. »

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR D.I

Aspect de la politique	Mise en vente de logements aux occupants
Engagement	Favoriser l'accès à la propriété des locataires du parc social en augmentant le volume de logements mis effectivement en commercialisation

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	D.I. Nombre de logements mis effectivement en commercialisation par an et en cumulé sur les 6 ans	
Unité de mesure	Nombre de logements	
Périodicité de la mesure	Annuelle et en cumulé sur les 6 ans	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Nombre de logements mis effectivement en commercialisation auprès des locataires	
Méthode de calcul	V1 chaque année et somme des V1 au bout des 6 ans	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	en cumulé sur les 6 ans	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	<ul style="list-style-type: none"> - A comparer avec la donnée S-NLVC dans BOLERO-WEB qui correspond au nombre de logements vendus aux organismes et aux locataires pendant l'exercice (qui mesure donc le nombre global de logements vendus) - A comparer avec l'enquête-vente annuelle réalisée auprès des services déconcentrés sur les ventes aux locataires.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	<ul style="list-style-type: none"> - Comparer avec les objectifs fixés par la loi SRU (Article 55 de la loi SRU : aucune vente ne sera possible dans les communes où un constat de carence a été dressé en application de la loi SRU et il faudra en construire deux pour un vendu dans les autres communes n'atteignant pas le seuil légal), et respect des conditions de l'article L. 443-7 du CCH (logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans, immeubles suffisamment entretenus, pas de réduction excessive du parc de logement locatif social existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée) - Apprécier le plan de mise en vente au regard des équilibres économiques de l'organisme.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- Les accords signés le 18 décembre 2007 et le 20 février 2008 avec l'Union sociale pour l'habitat et la fédération des sociétés d'économie mixte ont fixé un objectif de vente de 40 000 logements par an par les organismes HLM et de 3 000 par les SEM, soit 1 % du parc locatif social.

- Conditions de mises en vente de logements afin de favoriser l'accès populaire à la propriété :

- lorsque le logement est occupé, il ne peut être vendu qu'à son locataire. Sur demande de ce dernier, il peut être également vendu à son conjoint ou, à ses ascendants ou descendants sous conditions de ressources (art. L. 443-11 du CCH) ;

- lorsque le logement est vacant, les acquéreurs prioritaires sont les locataires de logement de l'organisme HLM dans le département.

- Dispositifs de financement existant : PAS (prêt accession sociale), prêt conventionné, prêt à taux zéro, prêt bancaire libre.

- Sont considérés comme mis effectivement en commercialisation :

- les logements **vacants** que l'organisme envisage de vendre en application du troisième alinéa de l'article L. 443-11 pour lesquels il a recueilli les accords et avis prévus à l'article L.443-7 du CCH et pour lesquels la publicité a été réalisée selon les modalités définies article R.443-12 du CCH

- les logements **occupés** pour lesquels l'organisme a fait une proposition de vente en application du troisième alinéa de l'article L. 443-11 et pour lesquels il a recueilli les accords et avis prévus à l'article L.443-7 du CCH

Les logements mis en commercialisation par l'organisme, pour lesquels il apparaît que les efforts de commercialisation ont été insuffisants, ne seront pas pris en compte dans le décompte des logements (article R.445-7 du CCH).

- L'organisme doit fixer la valeur cible au regard des objectifs nationaux déclinés territorialement et des accords conclus entre l'Etat et les fédérations d'organismes de logement social.

Objectifs gouvernementaux :

- Dynamiser la gestion du parc, favoriser les parcours résidentiels et dégager des fonds propres pour construire de nouveaux logements.

- Veiller à ce que la vente s'inscrive dans la stratégie patrimoniale de l'organisme comme dans la politique locale de l'habitat : l'initiative des ventes revient aux organismes qui doivent s'adapter à la demande locale.

- L'article R.445-7 du CCH prévoit que cet indicateur doit être accompagné d'une prévision du nombre de logements vendus par segment de patrimoine, par an et en cumulé sur les 6 ans. Si, au cours de la convention, le préfet constate que le nombre de logements vendus est significativement inférieur à la prévision, il demande à l'organisme de lui faire, dans le délai d'un mois des propositions de révision de son plan de mise en vente.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR E.I

Aspect de la politique	Mutations
Engagement	Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	E.I : Nombre de mutations internes rapporté au nombre total des attributions (en pourcentage)	
Unité de mesure	%	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Département	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Nombre de mutations internes V2 = Nombre total d'attributions	
Méthode de calcul	V1/V2 chaque année. Puis calcul de la moyenne au terme de la convention : nombre total de mutations internes rapporté au nombre total d'attributions sur les 6 ans	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	moyenne sur 6 ans	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre total d'attributions prononcées par l'organisme est transmis annuellement par l'organisme dans le cadre de l'enquête « attributions », prévue à l'article L. 441-2-5 du CCH. - Il n'existe pas d'enquête ou de source statistique correspondant à V1, mais un rapprochement peut être fait à travers la base départementale du numéro unique recensant le nombre d'attributions prononcées au profit de demandeurs déjà logés dans le parc social, ce qui inclut aussi les demandeurs logés par un autre bailleur social, et correspond donc à l'ensemble des mutations internes et externes. - En tout état de cause la valeur initiale déclarée pour V1 ne pourra excéder le nombre d'attributions enregistrées pour la même période dans le système numéro unique au profit de demandeurs déjà logés dans le parc social.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	<ul style="list-style-type: none"> - Apprécier la faisabilité au regard de la proportion de ces demandeurs « internes » parmi l'ensemble des demandeurs en instance. - Comparer avec le taux de réservation des logements de l'organisme, un taux important étant susceptible de limiter la capacité de l'organisme à répondre à des demandes de mutation interne. En effet, un logement réservé qui se libère sera proposé en priorité à des candidats présentés par le réservataire plutôt qu'à une personne déjà logée par le bailleur.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.
- L'indicateur E.I porte exclusivement sur les mutations internes, c'est-à-dire celles correspondant aux attributions de logements à des locataires déjà présents dans le parc de l'organisme. Sont aussi pris en compte les relogements consécutifs notamment à des démolitions d'immeubles.
- Les attributions correspondent à tous les dossiers qui ont fait l'objet d'une décision favorable de la commission d'attribution de l'organisme, et pour lesquels l'attribution du logement n'a pas été refusée par le demandeur.
- L'objectif de cet indicateur est de mesurer l'effort de l'organisme en faveur de la mobilité de ses propres locataires, mobilité qui contribue à la fluidification de l'accès au logement social. Il s'agit notamment de favoriser une meilleure adéquation de la taille des logements à l'évolution de la composition familiale des occupants du parc HLM. Les nouvelles dispositions de la loi du 25 mars 2009 (L. 442-3-1 du CCH) font obligation au bailleur, en cas de sous-occupation d'un logement, de proposer au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, avec un loyer qui doit être inférieur à celui du logement d'origine.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR F.I

Aspect de la politique	Droit au logement
Engagement	Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	F.I : Pourcentage des logements occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds prévus au premier alinéa de l'article R.331-12, en zone tendue et par catégorie de classement, en zone urbaine sensible et hors zone urbaine sensible	
Unité de mesure	%	
Périodicité de la mesure	Au bout de 2 ans, 4 ans et 6 ans.	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	En zone tendue : en zone urbaine sensible et hors zone urbaine sensible, et par catégorie de classement	
Définition des variables	V1 = Nombre de logements occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds prévus au premier alinéa de l'article R.331-12, en zone tendue V2 = Nombre de logements locatifs sur lesquels l'organisme détient un droit réel	
Méthode de calcul	V1/V2	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	à 2 et 4 ans	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	à terme	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	Vérifier la cohérence de cette valeur avec les données de l'enquête OPS.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	<ul style="list-style-type: none"> - Apprécier la faisabilité au regard du nombre moyen d'attributions annuelles, celui-ci conditionnant le rattrapage possible pour augmenter le pourcentage de ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% au sein du parc (Enquête attributions). - Apprécier la cohérence au regard de l'occupation sociale initiale des différents segments et catégories de classement. - Apprécier les moyens mis en œuvre pour respecter cet engagement, en vérifiant par exemple la compatibilité entre le niveau d'au moins une partie des loyers maximaux et celui des loyers plafonds de l'APL. - Apprécier la cohérence des valeurs cibles avec les enjeux du territoire (besoins en logements, ressources des demandeurs ,...)

Commentaires

- Cet indicateur est mesuré uniquement sur les zones tendues, qui sont les zones A, B1 et B2 définies par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement. Cet indicateur est mesuré globalement en zone tendue et pas par catégorie de zone tendue.

- Cet indicateur est défini par segment, mais apprécié également par catégorie de classement des immeubles. Ces deux données sont croisées et déclinées en ZUS et hors ZUS. Pour un organisme ayant découpé son parc en 3 segments et 4 catégories, cela pourrait se présenter sous la forme d'un tableau sur le modèle suivant. Il faut noter que l'ensemble du tableau ne sera pas nécessairement renseigné dans la mesure où chaque segment ne comporte pas forcément de patrimoine appartenant à chaque catégorie de classement ni de patrimoine en ZUS et hors ZUS.

		en ZUS	hors ZUS
Segment 1	catégorie 1		
	catégorie 2		
	catégorie 3		
	catégorie 4		
Segment 2	catégorie 1		
	catégorie 2		
	catégorie 3		
	catégorie 4		
Segment 3	catégorie 1		
	catégorie 2		
	catégorie 3		
	catégorie 4		

- Il faut prendre en compte le fait que pour les logements financés par des PLUS, l'article R. 331.12 du CCH prévoit déjà qu'au moins 30 % des logements d'un programme doivent être occupés par les ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds PLUS (clause de mixité sociale).

- Afin de mesurer l'effort de l'organisme sur les flux d'attributions permettant de respecter les valeurs-cibles fixées pour cet indicateur, il peut être intéressant d'analyser l'enquête « attributions » (article L. 441-2-5 du CCH) qui contient une question sur le nombre d'attributions au profit de ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds PLUS– le bailleur n'étant pas par ailleurs responsable de l'évolution des ressources des locataires en place.

- Notification du préfet prévue à l'article R. 445-7 du CCH :

Si au cours de la durée de la convention, le préfet signataire de la convention constate que les objectifs d'occupation sociale prévus à cet indicateur ne sont pas respectés dans un segment de patrimoine, il demande à l'organisme de lui faire, dans le délai d'un mois, des propositions tendant à la réalisation des objectifs de la convention, de telle sorte, notamment, que deux tiers des logements attribués dans ces immeubles postérieurement à cette notification le soient à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R.331-12 jusqu'à ce que l'organisme établisse que les objectifs sont à nouveau respectés.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR F.II

Aspect de la politique	Droit au logement
Engagement	Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	F.II : Pourcentage d'attributions de logements aux ménages prioritaires du code de la construction et de l'habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et les accords collectifs	
Unité de mesure	%	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Nombre d'attributions de logements aux ménages prioritaires du CCH déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et les accords collectifs. V2 = Nombre total d'attributions	
Méthode de calcul	V1/V2 chaque année, puis nombre d'attributions aux ménages prioritaires rapporté au nombre total d'attributions en 6 ans	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme en fonction du PDALPD ou des accords collectifs</i>
	moyenne sur 6 ans	<i>Valeur proposée par l'organisme en fonction du PDALPD ou des accords collectifs</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	Enquête attributions (uniquement pour les attributions dans le cadre de l'accord collectif départemental et intercommunal).
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	Apprécier la cohérence au regard de l'enquête attribution, de l'identification des besoins des publics prioritaires par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), de l'engagement annuel quantifié d'attributions fixé au bailleur par les accords collectifs.

Commentaires

- Les attributions (V2) correspondent à tous les dossiers qui ont fait l'objet d'une décision favorable de la commission d'attribution des logements (CAL) de l'organisme, et pour lesquels l'attribution du logement n'a pas été refusée par le demandeur.

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- La contribution de l'organisme au logement des personnes prioritaires ne se résume pas au relogement des ménages DALO, et aux attributions du contingent préfectoral, qui font l'objet d'indicateurs spécifiques. Les organismes mènent une politique d'attribution qui s'inscrit dans le cadre des priorités d'attribution fixées par le législateur, déclinées localement par le PDALPD et les accords collectifs départementaux et intercommunaux. C'est cette politique d'attribution qui est mesurée par cet indicateur.

Depuis la loi 2006-872 du 13 juillet 2006, précisée sur ce point par le décret 2007-1688 du 29 novembre 2007, le PDALPD détermine, dans le respect des catégories de publics prioritaires mentionnées à l'article L. 441-1 du CCH, quelles sont les personnes prioritaires pour l'attribution des logements sociaux, et parmi elles celles qui peuvent bénéficier de l'accord collectif départemental ou intercommunal.

L'accord collectif départemental (article L. 441-1-2) est conclu entre le préfet et chaque bailleur social du département ; il prévoit pour chaque bailleur un engagement annuel quantifié d'attributions, notamment au profit des personnes identifiées par le PDALPD.

L'accord collectif intercommunal (article L. 441-1-1) a le même objet que l'accord collectif départemental, à l'échelle d'un EPCI, sur le territoire duquel il se substitue à l'accord départemental, mais à ce jour, aucun accord de ce type n'a été conclu.

Depuis la loi 2009-323 du 25 mars 2009, les réservataires de logements peuvent également signer ces accords.

- Selon le contexte local, le bailleur pourra utiliser une méthode différente pour fixer les attributions (V1) entrant dans le champ de calcul de l'indicateur :

- Attributions au profit de personnes relevant des catégories de personnes prioritaires définies dans le département par le PDALPD : l'imputation des attributions sur ces catégories peut se faire sur la base des déclarations du bailleur. Il peut également exister des instances locales du PDALPD chargées d'un rôle de proposition de candidats auprès des organismes bailleurs (article 12 b) du décret du 29 novembre 2007) : les attributions retenues seront alors celles correspondant aux candidats présentés par l'instance locale du PDALPD.

Cette première option suppose que le PDALPD dans le département concerné ait procédé à une définition des publics prioritaires pour l'attribution des logements sociaux.

- Attributions décomptées au titre de l'accord collectif départemental et intercommunal : ces attributions seront celles prises en compte pour l'indicateur. Les méthodes d'imputation d'une attribution au titre de l'accord collectif sont précisées par l'accord lui-même : selon les cas, l'imputation sur l'accord collectif est validée par l'instance de suivi de l'accord collectif avant l'attribution, ou elle se fait dans le cadre d'un bilan annuel transmis par le bailleur.

Cette seconde méthode permet de fixer la valeur cible d'une façon plus simple : il s'agira du nombre d'attributions que doit réaliser l'organisme chaque année au titre de l'accord collectif départemental, ajoutées le cas échéant à celles prévues par des accords collectifs intercommunaux.

- Les bénéficiaires d'une attribution au titre de l'accord collectif ou du PDALPD qui auraient en outre été reconnus prioritaires et à loger en urgence par la commission de médiation DALO peuvent être décomptés au titre de cet indicateur.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR F.III

Aspect de la politique	Droit au logement
Engagement	Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	F.III : Pourcentage d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, comme prioritaire et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part en zone urbaine sensible	
Unité de mesure	%	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	En global et en zone urbaine sensible (ZUS)	
Définition des variables	V1 = Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, comme prioritaire et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part en zone urbaine sensible V2 = Nombre total d'attributions	
Méthode de calcul	V1/V2 chaque année, puis nombre d'attributions aux ménages prioritaires rapporté au nombre total d'attributions en 6 ans	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	moyenne sur 6 ans	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	<ul style="list-style-type: none"> - La vérification de la cohérence de la valeur V1 peut être réalisée avec l'application COMDALO (application informatique de suivi des recours DALO, utilisée par le service de l'Etat qui assure le secrétariat de la commission de médiation) qui permet d'identifier les bailleurs qui ont logé les ménages « DALO ». - La vérification de la cohérence de la valeur V2 peut être réalisée avec l'enquête attributions (Article L. 441-2-5 du code de la construction et de l'habitation).
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	Evaluer la valeur cible par rapport au nombre de personnes reconnues prioritaires et devant être logées en urgence dans le département par la commission de médiation, et par rapport à la part du patrimoine locatif de l'organisme située en ZUS.

Commentaires

- Les attributions (V2) correspondent à tous les dossiers qui ont fait l'objet d'une décision favorable de la commission d'attribution des logements (CAL) de l'organisme, et pour lesquels l'attribution du logement n'a pas été refusée par le demandeur.

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- En application des dispositions de l'article L. 441-2-3 du CCH, le bailleur est tenu d'attribuer un logement aux demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation, qui lui sont désignés par le préfet. Il ne devrait donc pas y avoir d'écart entre le nombre de désignations faites par le préfet, et le nombre de propositions de logement faites par le bailleur auprès de ces ménages.

En revanche, la CAL garde une compétence pour rechercher la meilleure adéquation logement/ménage (sauf lorsque le contingent préfectoral est géré en stock) ; à cet égard la part d'attributions en ZUS pour les ménages DALO ne devrait pas excéder celle des autres attributions, et même idéalement y être inférieure.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR F.IV

Aspect de la politique	Droit au logement
Engagement	Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	F.IV : Nombre de logements locatifs attribués aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté	
Unité de mesure	Nombre de logements	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Nombre de logements locatifs attribués aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté	
Méthode de calcul	V1 chaque année et somme des V1 au bout des 6 ans	
Dernière valeur	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	en cumulé sur les 6 ans	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	Il n'existe pas d'enquête statistique générale permettant d'identifier les attributions au profit de ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté. Toutefois ce public constitue très fréquemment une catégorie de personnes prioritaires au titre du PDALPD et de l'accord collectif départemental. On pourra alors se référer au bilan annuel de l'accord pour voir, pour chaque bailleur signataire de l'accord collectif, le nombre d'attributions au profit de cette catégorie de ménages.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	<ul style="list-style-type: none"> - Comparer l'évolution prévue sur 6 ans à celle des années antérieures. - A mettre en relation avec le nombre total de logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- Les personnes hébergées ou logées temporairement constituent un public prioritaire au titre de l'article L. 441-1 du CCH et également un public DALO. Fluidifier le passage de l'hébergement au logement est un enjeu majeur.

La circulaire du 16 septembre 2009 fixait pour le 31 décembre 2009 un objectif de faire sortir des centres d'hébergement 30 % des ménages s'y trouvant, en déterminant un objectif chiffré dans chaque département. Cet objectif chiffré, décliné ensuite par bailleur, peut servir de base de départ au bailleur pour fixer les objectifs à atteindre.

- Pour la mesure de cet indicateur, les termes « hébergement ou logement adapté » s'entendent comme incluant :

- les structures d'hébergement (urgence, insertion, stabilisation), notamment les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'hébergement d'urgence (CHU) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA);

- les résidences hôtelières à vocation sociale (articles L. 631-11)

- les logements de transition, qui sont les logements loués à certains organismes (associations déclarées et centres communaux d'action sociale) afin d'être sous-loués à titre temporaire à des personnes en difficulté, en application des articles L.353-20 et L.442-8-1) ;

- les logements-foyers qui comprennent :

- les résidences sociales (résidences sociales classiques, maisons relais ou pensions de famille et résidences accueil),

- les FJT, les FTM,

- les logements-foyers pour personnes âgées,

- les logements-foyers pour personnes handicapées.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR F.V

Aspect de la politique	Droit au logement
Engagement	Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	F.V : Pourcentage d'attributions de logements au titre du contingent préfectoral, quand il est géré en flux	
Unité de mesure	%	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Par segment	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Nombre d'attributions de logements au titre du contingent préfectoral sur la partie gérée en flux V2 = Nombre total d'attributions	
Méthode de calcul	V1/V2 chaque année, puis nombre d'attributions au titre du contingent préfectoral rapporté au nombre total d'attributions en 6 ans	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	moyenne sur 6 ans	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	Enquête attributions (art. L. 441-2-5 du CCH)
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	Vérifier que la valeur cible des attributions au titre du contingent préfectoral permet d'obtenir une utilisation optimale du stock théorique de 25% de logements réservés au sein du parc de l'organisme (art. R. 441-5 du CCH). Selon le contenu des conventions APL, le stock réel peut être localement inférieur à 25%.

Commentaires

- Les attributions (V2) correspondent à tous les dossiers qui ont fait l'objet d'une décision favorable de la commission d'attribution des logements (CAL) de l'organisme, et pour lesquels l'attribution du logement n'a pas été refusée par le demandeur.

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- En application des articles L. 441-1 et R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent consentir des droits de réservation sur les logements qu'ils gèrent, au profit de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics, des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), des employeurs, des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction et des organismes à caractère désintéressé.

- Le contingent de logements réservés au préfet pour le logement des personnes prioritaires existe de plein droit et sans contrepartie, dans la limite de 30 % du total des logements de l'organisme, dont 5% au profit des agents civils et militaires de l'Etat ; ses modalités sont précisées soit par convention, soit par arrêté. Les logements qui font l'objet de ce droit de réservation peuvent être identifiés physiquement (gestion « en stock ») ; ou bien l'organisme s'engage à attribuer un certain pourcentage des logements qui se libèreront ou qui seront mis en service dans l'année à des candidats présents par le préfet (gestion « en flux »).

- L'indicateur F.V ne s'appliquera que dans le cadre de cette seconde modalité de gestion. Les attributions concernées sont celles au profit des personnes prioritaires et non celles dont peuvent bénéficier les agents civils et militaires de l'Etat.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR F.VI

Aspect de la politique	Droit au logement
Engagement	Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	F.VI : Taux de la vacance (hors vacance technique) supérieure à trois mois (en pourcentage)	
Unité de mesure	%	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Nombre de logements vacants depuis plus de trois mois (hors vacance technique) V2 = Nombre de logements locatifs sur lesquels l'organisme détient un droit réel	
Méthode de calcul	V1/V2	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	à terme	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	<p>- La cohérence de la valeur initiale donnée par l'organisme peut être appréciée au regard du ratio B11 de BOLERO-WEB, dont la valeur doit être proche même si le dénominateur du ratio B11 est le nombre de logements gérés et non le nombre de logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel (pour les offices publics de l'habitat et les SA d'HLM).</p> <p>- La cohérence des données peut aussi être vérifiée grâce à l'enquête EPLS et au futur répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux qui permettra de mettre en relation les mises en service avec leurs types de financements (prévu à l'article L411-10 : entrée en vigueur progressive au 1^{er} janvier 2011 et au 1^{er} janvier 2012).</p>
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	Apprécier la valeur-cible au regard du marché local du logement. En effet, si le marché est détendu par exemple, le taux de vacance peut être élevé sans que la gestion de l'organisme soit mise en cause.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- Le nombre de logements vacants est déclaré annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré dans l'annexe relative au parc locatif au sein des comptes financiers (Annexe VI pour les offices publics de l'habitat, et annexe IV pour les organismes soumis à l'instruction comptable des SA d'HLM).

- Les logements vacants pris en considération sont les logements non quittancés depuis 3 mois, à l'exception des logements n'ayant jamais été quittancés (en attente d'une première location), et à l'exception des logements vacants techniques.

La vacance technique est notamment la vacance pour cause de réhabilitation en cours ou de démolition projetée.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR G.I

Aspect de la politique	Prévention des expulsions
Engagement	Détecter les situations d'impayés et prévenir les expulsions

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	G.I. : Nombre de ménages en impayés de plus de trois mois rapporté au nombre total des ménages en impayés ou retards de paiement, en pourcentage	
Unité de mesure	%	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Département	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Nombre de ménages en impayés de plus de trois mois V2 = Nombre de ménages en impayés ou retards de paiement	
Méthode de calcul	V1/V2	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	à terme	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	<ul style="list-style-type: none"> - Comparaison avec les données de la CDAPL. - V1 doit correspondre aux V2 des indicateurs G.II et G.III.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible	Apprécier la faisabilité au regard des moyens mis par l'organisme pour réduire le nombre de ménages en impayés. En effet, l'accompagnement est un élément essentiel pour la diminution du nombre de ménages en impayés. La progression de l'indicateur G.II peut notamment contribuer à moyen terme à faire diminuer l'indicateur G.I.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- Ménages en impayés de plus de trois mois (V1)

Il s'agit des ménages ayant trois termes nets consécutifs non totalement payés.

- Ménages en impayés ou retards de paiement (V2)

Un ménage est en impayé ou retard de paiement s'il ne s'est pas acquitté du montant total de son loyer dans un délai d'un mois suivant la date limite de paiement mentionné sur la quittance de loyer.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR G.II

Aspect de la politique	Prévention des expulsions
Engagement	Détecter les situations d'impayés et prévenir les expulsions

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	G.II. : Nombre de ménages bénéficiant de mesures d'accompagnement financées par l'organisme rapporté au nombre de ménages en impayés de plus de trois mois	
Unité de mesure	%	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Département	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Nombre de ménages bénéficiant de mesures d'accompagnement financées par l'organisme V2 = Nombre de ménages en impayés de plus de trois mois	
Méthode de calcul	V1/V2	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	à terme	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	<ul style="list-style-type: none"> - Comparaison avec les données de la CDAPL. - V2 doit correspondre au V1 de l'indicateur G.I et au V2 de l'indicateur G.III.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	- Apprécier la capacité de l'organisme à financer des mesures d'accompagnement compte-tenu de sa situation financière analysée à partir de la base de données BOLERO-WEB (pour les offices publics de l'habitat et les SA d'HLM) et des rapports MIILOS.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- Variable V1 :

Cette variable comptabilise les ménages en impayés de plus de 3 mois qui bénéficient d'une mesure d'accompagnement. Sont prises en compte uniquement les mesures financées de manière significative par l'organisme.

L'accompagnement peut être réalisé :

- directement par l'organisme

- par un tiers agréé (agrément prévu à l'article L.365-3 du CCH et précisé par le décret du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées)

- Variable V2 :

Il s'agit des ménages ayant trois termes nets consécutifs non totalement payés.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR G.III

Aspect de la politique	Prévention des expulsions
Engagement	Détecter les situations d'impayés et prévenir les expulsions

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	G.III. Nombre de plans d'apurement amiable rapporté au nombre de ménages déclarés en impayés de plus de trois mois	
Unité de mesure	%	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Département	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Nombre de plans d'apurement amiable V2 = Nombre de ménages en impayés de plus de trois mois	
Méthode de calcul	V1/V2	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	à terme	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	Les services s'assureront que la dernière valeur connue du nombre de ménages en impayé constitué est identique pour G.I., G.II et G.III. V2 doit correspondre au V1 de l'indicateur G.I et au V2 de l'indicateur G.II.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	Apprécier la faisabilité au regard des moyens mis en œuvre par l'organisme et du nombre de ménages auprès desquels des démarches ont été entreprises par l'organisme pour parvenir à un plan d'apurement amiable.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- Variable V1 :

Un plan d'apurement amiable est un échéancier de règlement de la dette locative conclu entre le bailleur et le locataire. Les plans pris en compte pour cet indicateur sont ceux conclus avec les locataires en impayés de plus de 3 mois présents dans le parc de l'organisme, même après résiliation du bail.

- Variable V2 :

Il s'agit des ménages ayant trois termes nets consécutifs non totalement payés.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR H.I

Aspect de la politique	Qualité du service rendu aux locataires
Engagement	Assurer la qualité du service rendu aux locataires avec les signataires de la CUS

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	H.I : Processus opérationnel de traitement des réclamations : mode de dépôt, lieu de dépôt, accusé de réception, traçabilité, suivi du chaînage des interventions (OUI/NON)	
Unité de mesure	Qualitatif	
Périodicité de la mesure	Au bout de 2 ans, 4 ans et 6 ans.	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Mise en place d'un processus opérationnel de traitement des réclamations	
Méthode de calcul	V1	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme (OUI / NON)</i>	
Valeur-cible	à 2 et 4 ans	Sans objet.
	à terme	Sans objet.
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue	Pas de vérifications possibles
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	Vérifier que l'organisme planifie la mise en place d'un processus de traitement des réclamations qui soit opérationnel au plus tard au terme des 6 ans.

Commentaires

- Les démarches entreprises par l'organisme pour mettre en place un processus opérationnel seront appréciées à l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet.

- La mise en place de ce processus opérationnel s'apprécie par la définition et l'information des locataires sur un mode et un lieu de dépôt des réclamations, sur l'envoi d'accusés de réception aux locataires, sur la mise en place d'une procédure destinée à assurer la traçabilité des réclamations et leur traitement, sur un suivi du chaînage des interventions.

Afin d'apprécier le système mis en place par l'organisme, il devra fournir sa fiche méthodologique décrivant l'ensemble du processus de traitement.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR H.II

Aspect de la politique	Qualité du service rendu aux locataires
Engagement	Assurer la qualité du service rendu aux locataires avec les signataires de la CUS

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	H.II : Pourcentage des réclamations prises en compte (enregistrement, accusé de réception et réponse au locataire, envoi de l'ordre de service d'intervention) dans un délai de trente jours.	
Unité de mesure	%	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Nombre de réclamations traitées en moins de trente jours V2 = Nombre de réclamations déposées dans l'année	
Méthode de calcul	V1/V2 chaque année	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	dernière année	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	A comparer aux engagements éventuels pris par l'organisme dans le cadre de démarches de certification.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	A examiner au regard de l'indicateur H.I. L'indicateur H.II ne peut être considéré comme pertinent que si le processus de l'indicateur H.I est effectif, ce qui implique que l'indicateur H.I soit respecté le plus rapidement possible.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.
- Réclamations traitées en trente jours : il doit y avoir enregistrement, accusé de réception, réponse au locataire et intervention de l'organisme en moins de trente jours.
- Limite de l'indicateur : Un organisme qui n'enregistrerait pas immédiatement les réclamations dès réception pourrait avoir un meilleur pourcentage de demandes traitées en 30 jours à compter de leur date d'enregistrement, ce qui suppose d'apprécier la qualité du processus de traitement mis en place.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR H.III

Aspect de la politique	Qualité du service rendu aux locataires
Engagement	Assurer la qualité du service rendu aux locataires avec les signataires de la convention d'utilité sociale

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	H.III. Bon fonctionnement des ascenseurs et des chaudières collectives : nombre d'arrêts de plus de n heures par appareil et par an et typologie des causes d'arrêt (défaillances techniques, usage anormal, malveillance)	
Unité de mesure	Nombre d'arrêts	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	Ascenseurs et chaudières collectives	
Définition des variables	V1 = Nombre d'arrêts de plus de n heures (n à fixer par l'organisme pour les deux déclinaisons de l'indicateur : ascenseurs et chaudières)	
	V1.a = Nombre d'arrêts de plus de n heures dus à des défaillances techniques	
	V1.b = Nombre d'arrêts de plus de n heures dus à un usage anormal	
	V1.c = Nombre d'arrêts de plus de n heures dus à de la malveillance	
	V2 = Nombre total d'appareils (ascenseurs ou chaudières suivant la déclinaison de l'indicateur) détenus	
Méthode de calcul	V1/V2 pour tous les appareils et pour les ascenseurs $V1x/V2$.	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	dernière année	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue	La valeur initiale doit être en cohérence avec le nombre d'interventions pour panne recensé dans le carnet d'entretien de chaque appareil, la tenue de ces contrats d'entretien étant obligatoire.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	Apprécier la faisabilité au regard de la typologie des causes d'arrêts recensés, qui conditionne les moyens d'action de l'organisme : - Sur les arrêts dus à des défaillances techniques, la valeur-cible doit être fixée au regard de l'indicateur H.IV qui tend à la généralisation de l'engagement des prestataires sur un nombre de pannes techniques maximal de 8 par appareil et par an, quelle que soit la durée de la panne. - Sur les arrêts dus à un usage anormal ou à de la malveillance, la valeur-cible sera fixée en fonction des données des années précédentes, du territoire concerné et des politiques mises en place par l'organisme pour réduire ces phénomènes.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- Pour chaque segment, cinq valeurs-cible doivent être fournies (quatre pour les ascenseurs et 1 pour les chaudières).

Pour les ascenseurs, la valeur cible de V1/V2 doit être égale à la somme des valeurs-cible de V1a/V2, V1b/V2 et V1c/V2.

La valeur de n est fixée pour chaque type d'appareil (ascenseurs et chaudières) et pour les ascenseurs, elle reste identique pour toutes les causes d'arrêts : V1a, V1b et V1c.

Ex : On fixe pour les ascenseurs un n égal à 3 heures. Seront pris en compte dans le V1c tous les arrêts de plus de 3 heures dus à de la malveillance.

- Pour les chaudières collectives :

Une chaudière collective est une chaudière qui produit de la chaleur pour plusieurs logements ou plusieurs immeubles.

Il existe plusieurs types de chaudières : à gaz, au fioul, à bois...

Il est à noter que les systèmes collectifs de chauffage d'immeuble utilisant les réseaux du chauffage urbain ne sont pas par définition des « chaudières » car ils ne créent pas d'énergie mais utilisent celle existante.

Pour les chaudières, la fréquence de l'entretien par un prestataire agréé dépend de sa puissance :

- moins de 400 kilowatts, un entretien tous les ans
- plus de 400 kilowatts, un entretien tous les 2 ans.

(Décret n° 2009-649 du 9 juin 2009 et Arrêté du 15 septembre 2009 relatif à l'entretien annuel des chaudières dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 kilowatts).

- Pour les ascenseurs :

Les contrats d'entretien avec un prestataire agréé doivent prévoir des visites toutes les 6 semaines de chaque appareil et l'entretien et la maintenance des défauts constatés lors de ces visites. Ne sont pas pris en compte le vandalisme, le nettoyage ou les travaux de modernisation.

Tous les contrats signés comportent obligatoirement une clause de dépannage 7j/7 et 24h/24.

(article R. 125-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 18 novembre 2004 relatif à l'entretien des installations d'ascenseurs)

- Typologie des arrêts des ascenseurs :

V1.a : tout arrêt survenant dans le cadre d'un usage normal de l'appareil

V1.b : tout arrêt survenant dans le cadre d'un mauvais usage de l'appareil ne correspondant pas à ses normes d'utilisation, à l'exclusion de la malveillance

V1.c : arrêt dû à la malveillance : tout arrêt causé par une action de dégradation volontaire de l'appareil

- Les logements individuels ne possèdent ni ascenseur ni chaudière collective, ils ne sont donc pas concernés par cet objectif.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR H.IV

Aspect de la politique	Qualité du service rendu aux locataires
Engagement	Assurer la qualité du service rendu aux locataires avec les signataires de la convention d'utilité sociale

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	H.IV. Bon fonctionnement des ascenseurs et des chaudières collectives : généralisation de l'engagement contractuel avec chaque prestataire d'un nombre de pannes annuel inférieur à 8 par appareil (hors cas d'usage anormal ou de malveillance)	
Unité de mesure	Nombre de contrats	
Périodicité de la mesure	Au bout de 2 ans, 4 ans et 6 ans	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Nombre d'engagements contractuels contenant une clause prévoyant un nombre de pannes inférieur à 8 par appareil	
Méthode de calcul	V1	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	à 2 et 4 ans	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	à terme	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue	Pas de vérification possible
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	A mettre en relation avec le calendrier prévu pour le renouvellement des contrats avec les prestataires, l'introduction de cette disposition contractuelle devant être effectuée à l'occasion de nouveaux contrats passés avec des prestataires ou lors du renouvellement de ceux-ci, afin de parvenir à l'objectif que cet engagement contractuel soit mis en place avec chaque prestataire afin de couvrir l'ensemble des appareils du parc.

Commentaires

- Les démarches entreprises par l'organisme pour généraliser cet engagement contractuel avec ses prestataires seront appréciées à l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet.

- Pour les chaudières collectives :

Une chaudière collective est une chaudière qui produit de la chaleur pour plusieurs logements ou plusieurs immeubles.

Il existe plusieurs types de chaudières : à gaz, au fioul, à bois...

Il est à noter que les systèmes collectifs de chauffage d'immeuble utilisant les réseaux du chauffage urbain ne sont pas par définition des « chaudières » car ils ne créent pas d'énergie mais utilisent celle existante.

Pour les chaudières, la fréquence de l'entretien par un prestataire agréé dépend de sa puissance :

- moins de 400 kilowatts, un entretien tous les ans
- plus de 400 kilowatts, un entretien tous les 2 ans.

(Décret n° 2009-649 du 9 juin 2009 et Arrêté du 15 septembre 2009 relatif à l'entretien annuel des chaudières dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 kilowatts).

- Pour les ascenseurs :

Les contrats d'entretien avec un prestataire agréé doivent prévoir des visites toutes les 6 semaines de chaque appareil et l'entretien et la maintenance des défauts constatés lors de ces visites. Ne sont pas pris en compte le vandalisme, le nettoyage ou les travaux de modernisation.

Tous les contrats signés comportent obligatoirement une clause de dépannage 7j/7 et 24h/24.

(article R. 125-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 18 novembre 2004 relatif à l'entretien des installations d'ascenseurs)

- Les logements individuels et les logements collectifs ne possédant ni ascenseur ni chaudière collective ne sont pas concernés par cet indicateur.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR H.V

Aspect de la politique	Qualité du service rendu aux locataires
Engagement	Assurer la qualité du service rendu aux locataires avec les signataires de la CUS

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	H.V : Nombre total de logements de l'organisme rapporté à l'effectif de personnel de gardiennage ou de surveillance, selon la définition de l'article R.127-2	
Unité de mesure	Nombres de logements par gardien	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Nombre de logements collectifs locatifs de l'organisme sur lesquels l'organisme détient un droit réel V2 = Nombre de personnels de gardiennage ou de surveillance (selon la définition de l'article R.127-2)	
Méthode de calcul	V1/V2	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	à terme	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	Contrôle de cohérence possible à partir des comptes annuels de l'organisme : annexe comptable relative aux effectifs de l'organisme (Annexe V pour les offices publics de l'habitat et Annexe IV-1 pour les organismes soumis à l'instruction comptable des SA d'HLM).
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	A mettre en relation avec la santé financière de l'organisme, et en particulier de sa capacité à supporter une augmentation des coûts de gestion, à partir de la base de données BOLERO-WEB (pour les offices publics de l'habitat et les SA d'HLM) et des rapports MILOS.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.

- Obligations minimales des bailleurs en matière de surveillance et de gardiennage :

L'article L. 127-1 du code de la construction et de l'habitation (issu de la loi du 20 janvier 1995) prévoit une obligation de gardiennage ou de surveillance à mettre en place par les propriétaires d'immeubles d'une certaine importance. L'article R. 127-1 (décret du 28 décembre 2001) prévoit que cette obligation s'applique aux bailleurs pour les immeubles collectifs à usage locatif dont ils ont la gestion lorsqu'ils gèrent au moins 100 logements dans un immeuble ou un groupe d'immeubles situés en zone urbaine sensible, dans une commune de plus de 25000 habitants ou situés dans une aire urbaine d'au moins 50000 habitants.

- L'article R.127-2 définit les fonctions de gardiennage ou de surveillance : elles doivent être assurées sur l'ensemble de l'année par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein par tranche de cent logements.

Les personnes affectées à ces fonctions sont employées par le bailleur en qualité de concierges, de gardiens ou d'employés d'immeuble à usage d'habitation. Le bailleur peut, à titre de complément, recourir à des agents de prévention et de médiation ou à des correspondants de nuit. Le bailleur peut également faire assurer le gardiennage ou la surveillance par un prestataire de services.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR H.VI

Aspect de la politique	Qualité de service rendu aux locataires
Engagement	Assurer la qualité du service rendu aux locataires avec les signataires de la convention d'utilité sociale (en particulier lorsque les situations ne relèvent pas du seul organisme mais également de ses partenaires : gestion urbaine de proximité).

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	H.VI. propreté des parties communes : valeur de l'indice de satisfaction des locataires, en ZUS et hors ZUS	
Unité de mesure	%	
Périodicité de la mesure	Au bout de 2 ans, 4 ans et 6 ans	
Echelle de l'indicateur	Segment	
Déclinaison de l'indicateur	En ZUS et hors ZUS	
Définition des variables	V1 = Nombre de locataires satisfaits V2 = Nombre de locataires interrogés ayant répondu	
Méthode de calcul	V1/V2	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	à 2 et 4 ans	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	à terme	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	La cohérence ne peut être vérifiée que si les services ont eu accès à la dernière enquête réalisée par l'organisme.
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	Apprécier les mesures prévues par l'organisme pour améliorer la propreté des parties communes (moyens humains supplémentaires, sensibilisation des habitants,...) afin d'améliorer la satisfaction des locataire.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles bisannuelles fixées dans la convention.

- Parties communes :

Sont communes les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les propriétaires et locataires ou de plusieurs d'entre eux.

- Enquête de satisfaction :

A partir de 2003, à l'occasion du congrès HLM de l'Union sociale pour l'habitat, les organismes HLM se sont engagés à procéder tous les 3 ans (enquête triennale) à une évaluation de la qualité de service à travers une enquête de satisfaction. Lors de cette évaluation, plusieurs thèmes doivent être abordés et notamment la propreté des parties communes et des abords. L'enquête de satisfaction a pour objectif d'évaluer les services fournis et de suivre leur évolution dans le temps.

- Au début de la convention, certains segments peuvent ne pas avoir de valeurs significatives. Le bailleur devra donc mettre en place une évaluation qui permette de représenter tout son parc, en contactant un nombre représentatif de locataires dans chaque segment.

FICHE DE DOCUMENTATION DE L'INDICATEUR I.I

Aspect de la politique	Performance de la gestion
Engagement	Améliorer la performance de la gestion des logements

Description de l'indicateur

Objectif/Indicateur	I.I : Coût de fonctionnement, à savoir dépenses d'exploitation et de personnel, par logement géré.	
Unité de mesure	Euros par logement géré	
Périodicité de la mesure	Annuelle	
Echelle de l'indicateur	Département	
Déclinaison de l'indicateur	Néant	
Définition des variables	V1 = Coût de fonctionnement (charges d'exploitation dont dépenses de personnel) V2 = Nombre de logements gérés sur le parc détenu	
Méthode de calcul	V1/V2	
Dernière valeur connue	<i>Données déclaratives de l'organisme</i>	
Valeur-cible	par année (N, N+1, N+2,...)	<i>Valeurs proposées par l'organisme</i>
	dernière année	<i>Valeur proposée par l'organisme</i>
Méthode de fixation de la valeur-cible	<i>A préciser par l'organisme.</i>	

Recommandations pour la négociation de l'indicateur

Vérification de la cohérence de la dernière valeur connue (autres enquêtes)	Utiliser les ratios B6 et B17 de la base de données BOLERO-WEB (pour les Offices publics de l'habitat et les SA d'HLM).
Vérification de la faisabilité de la valeur-cible (notamment par rapport à la situation financière de l'organisme)	Apprécier la faisabilité au regard notamment de l'évolution des coûts de fonctionnement des années précédentes, en particulier celle des dépenses de personnel.

Commentaires

- A l'occasion de l'évaluation de l'engagement réalisée tous les deux ans par le préfet, les valeurs annuelles atteintes par l'organisme seront examinées au regard des valeurs-cibles annuelles fixées dans la convention.
- Cet indicateur correspond au ratio B6 (BOLERO-WEB) qui est calculé de la façon suivante pour les Offices publics de l'habitat et les SA d'HLM :

	INTITULÉ	N° COMPTE	ÉTAT DE RÉFÉRENCE
NUMÉRATEUR	(+) comptes achats (sauf accession)	602 + 6032 + 606	Compte de résultat (CR) charges non récupérables
	(+) services extérieurs	61 + 62	CR charges non récupérables
	(-) entretien courant et gros entretien	6151 + 6152	CR charges non récupérables
	(-) reprises des coûts internes	7221	Annexe comptable (OPH: Annexe V- tableau 15 ; SA: Annexe II - tableau 11)
	(+) charges récupérables	6 (récupérable)	CR charges récupérables
	(-) charges récupérées	703	CR produits
	(+) impôts et taxes (hors TFPB)	63 - 63512	CR charges non récupérables
	(+) charges de personnel et participation	64 + 69	CR charges non récupérables
	(+) redevances et charges diverses de gestion courante	651 + 658	CR charges non récupérables
(-) charges de maintenance en régie	Entretien courant réalisé en régie + gros entretien réalisé en régie	Annexe maintenance du patrimoine locatif	
DÉNOM.	(+) nombre de logements locatifs terminés (hors foyers et résidences universitaires)		Annexe relative au parc locatif
	(-) nombre de logements gérés par des tiers		
	(+) nombre de logements gérés pour des tiers		

Pour les SEM, le numérateur sera calculé sur ce modèle, mais les comptes d'entretien courant et de gros entretien à prendre en considération dans le calcul sont respectivement les comptes 61521 et 61523.

- Il peut être intéressant de regarder aussi le ratio B17 qui permet d'isoler les frais de personnel au sein des coûts de fonctionnement.