



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées



Conventionnement global et organismes de Midi-Pyrénées

DRE/USH MP

Présentation aux délégataires

16 octobre 2008



Enjeux partagés par les organismes de Midi-Pyrénées

- ⇒ Redessiner des offres locatives sociales cohérentes
- ⇒ Assurer la régulation du logement social dans la décentralisation
- ⇒ Faire du conventionnement global un outil de mixité sociale
- ⇒ Restaurer des marges pour investir sur le parc
- ⇒ Poursuivre la modernisation professionnelle



Redessiner des offres locatives sociales cohérentes

● Enjeux stratégiques :

- Rechercher une plus grande équité de la politique des loyers
- Adapter les loyers aux situations (*bassins en récession, décalage des loyers par rapport aux loyers de marché, mauvais rapport qualité/prix, solvabilisation difficile des entrants, ...*)

● Enjeux opérationnels :

- Définition du service rendu (*suffisamment de souplesse mais objectivation nécessaire, concertation avec les locataires*)
- Connaissance des loyers du marché privé
- Cohérence sur les territoires/quartiers interorganismes



Assurer la régulation du logement social dans la décentralisation

- **Contexte** *(mise en œuvre de la loi Libertés et Responsabilités locales)*
 - renforcement de la responsabilité locale
 - Recentrage vers l'intercommunalité
 - Besoin d'une régulation via la définition d'objectifs et d'engagements

- **Enjeux stratégiques**
 - Rechercher un équilibre dans la mise en œuvre entre la dimension patrimoniale ...
(péréquation + complémentarité de l'offre par rapport aux orientations stratégiques + faisabilité économique et financière (cf. logique d'entreprise) + gestion dynamique de la dette)
 - ...et la dimension territoriale
(écart de loyer parc HLM et parc privé + dialogue avec les partenaires + mixité sociale)

- **Enjeux opérationnels**
 - Dialogue avec les partenaires locaux (élaboration, résultats, adaptation dans la durée)
 - Sensibilisation des partenaires locaux (sur la totalité des enjeux et sur la logique d'ensemble)
 - Revalorisation de l'image HLM, et incitation à la coopération



Faire du conventionnement global un outil de mixité sociale

■ Contexte

- Corriger la ségrégation spontanée
- Assurer la corrélation entre service rendu et revenus
- Corrélation entre mobilité et écart de loyer entre loyer effectif et loyer de marché

■ Enjeux stratégiques

- Responsabilité des organismes exposée (*prise en compte du degré de tension du marché + facilitation du relogement dans l'ANRU*)
- Diversification de l'offre (loyers différents mais accessibles + limite de l'APL)

■ Enjeux opérationnels

- Passage à la surface utile et utilisation de la modulation de loyer (en SU)
- Hausses différenciées de loyer à l'intérieur de l'immeuble
- Redistribution des PLAI



Retrouver des marges financières pour investir sur le parc

■ Contexte

- Une dynamique de production dans un contexte de diminution des financements « classiques »

■ Enjeux stratégiques

- Retrouver des marges pour les logements au plafond
- Mieux financer la réhabilitation (*prise en compte de la qualité finale + de l'équilibre de l'opération*)
- Mieux cibler les interventions sur le parc (*Requalification plus sélective Maintenance plus régulière*)
- Exonération de la TFPB

■ Enjeux opérationnels

- Réinvestir dans les PSP dans des arbitrages plus contrastés



Poursuivre la modernisation professionnelle

■ Contexte

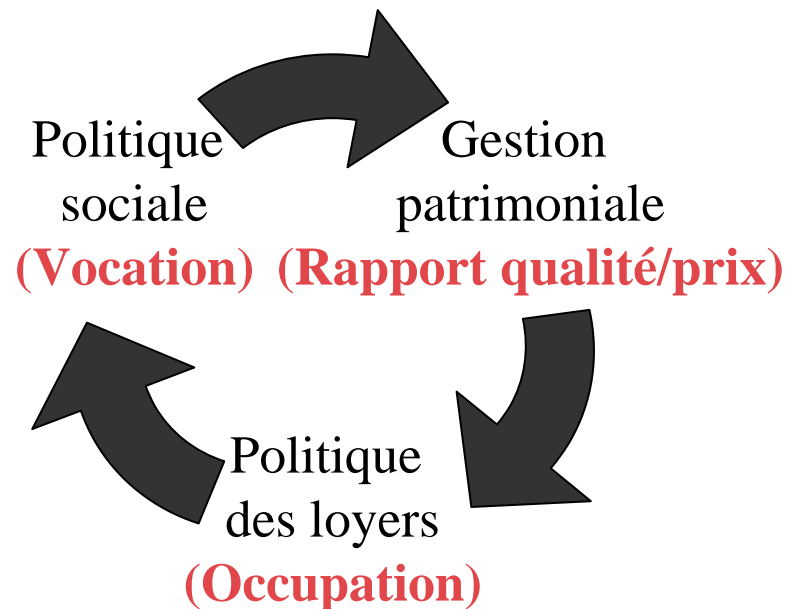
- Du conventionnement global à la convention d'utilité sociale

■ Enjeux stratégiques

- PSP : cohérence d'ensemble
- Faire vivre le PSP par le nouveaux classements + marges financières nouvellement réinjectées

■ Enjeux opérationnels

- Passage à la surface utile
- Approche transversale au sein de l'organisme (recherche de la complémentarité entre métier)



Organismes de Midi-Pyrénées engagés dans une démarche

■ Contexte

- 5 organismes = 3 en Haute-Garonne (*Patrimoine, Les Chalets, OPAC Toulouse*)
- 1 dans le Tarn (*Tarn Habitat*)
- 1 dans les Hautes-Pyrénées (*OPH 65*)
- 5 organismes avec un enjeu partagé : l'exonération de la TFPB

■ Etat d'avancement

- Recours à un prestataire : HTC
- Classement du parc : grille réduite / au PSP
- Simulations des écarts de loyers pratiqués avant et après le CG : analyse de l'impact financier

■ Mode opératoire

- Grille générique adaptée et adaptable
(Les chalets=4 classes {Qualité urbaine/ambiance sociale/ conception produit/état du produit} + 4 à 5 critères notés de -1 à +1 avec un maxi -34 à +34)
(Patrimoine=3 classes + 5 à 7 critères avec cotation de 0 à 3)

Critère	Objet	Indicateur	Résultat
Produits et prestations techniques	Produit	Conception Performances Equipements	Charges récupérables Niveau de satisfaction
	Maintenance non récupérable	Etat technique de l'immeuble Pathologies Usure dans les logts	Besoin en entretien Taux de pannes
Localisation et environnement		Tension du marché Situation urbaine Accès aux services Desserte physique	
Autres éléments d'attractivité	Qualité résidentielle	Forme urbaine Abords Stationnement	Coût du vandalisme Tx de suroccupation
	Qualité des espaces communs	Accès aux locaux poubelles Locaux encombrants	
	Cadre de vie au quotidien	Déploiement adapté de personnel de proximité Service d'astreinte Engagement QS	Taux réclamation technique Ambiance