

**Circulaire du 4 Février 2008 relative aux conventions globales de patrimoine
des organismes d'habitations à loyer modéré**



La Défense, le 04 février 2008

Le ministre du logement et de la ville

à

DESTINATAIRES :

Titre	:	Circulaire du 4 février 2008 relative aux conventions globales de patrimoine des organismes d'habitations à loyer modéré		
Textes sources	:	- Loi 2004-809 du 15 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 63) - Décret n° 2007-316 du 8 mars 2007 relatif aux conventions globales de patrimoine des organismes d'habitations à loyer modéré		
Textes abrogés	:			
Textes modifiés	:			
N° NOR	:	MLV0800717C		
N° circulaire	:			
Mots-clés	:	Patrimoine ; conventions globales ; habitations à loyer modéré		
Réf. classement	:			
Publication	:	X	B.O.	J.O.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du logement et de la ville

**Circulaire du 4 février 2008
relative aux conventions globales de patrimoine
des organismes d'habitations à loyer modéré**

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 (art 63) relative aux libertés et aux responsabilités locales a introduit au code de la construction et de l'habitation (art. L.445-1 à L. 445-8 notamment) un nouveau régime de conventionnement entre les organismes de logement social et l'Etat portant sur l'ensemble de leur patrimoine. Le décret n° 2007-316 du 8 mars 2007 a précisé les différents paramètres qui constituent le processus, les limites et les marges d'action d'un conventionnement global de patrimoine.

Par ailleurs, les services du ministère chargé du logement ont conduit, avec les principales fédérations représentatives des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte, une réflexion approfondie sur l'ensemble des implications de ce nouveau mode d'action qui, par construction, couvre tous les aspects de la vie d'un patrimoine locatif et, par son mode contractuel, devrait constituer un nouveau cours des relations entre l'Etat et les acteurs du logement social. Ces travaux ont abouti à un document de référence qui a fait l'objet d'un échange de correspondance entre le délégué général de l'union sociale pour l'habitat (2 mai 2007) et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (4 mai 2007). Ce document a été mis en ligne à destination des services déconcentrés de l'Etat chargés du logement (Flash DGUHC n° 16). En particulier, les services de l'Etat traditionnellement habitués aux approches procédurales ou de simple contrôle, devront, à l'occasion de leur dialogue avec les bailleurs sociaux, savoir privilégier, une approche stratégique prenant en compte les enjeux majeurs qui restent ceux de l'Etat en matière de logement social.

La présente circulaire se propose de vous apporter, d'une part, une description détaillée des éléments constitutifs d'une convention globale de patrimoine, d'autre part, les orientations et recommandations nécessaires quant au rôle attendu de l'Etat à l'égard de cette réforme.

En application de l'article L. 445-1 du CCH, la convention globale de patrimoine doit procéder d'un plan stratégique de patrimoine et tenir compte des programmes locaux de l'habitat existants.

Parce qu'il suppose une connaissance et une analyse approfondie de l'état du patrimoine et de son devenir souhaitable et possible à moyen terme et ceci dans tous ses aspects, physiques, économiques et sociaux, l'engagement dans une démarche de conventionnement global résultera prioritairement de l'initiative de chaque bailleur concerné. L'Etat, de son côté, ne peut qu'encourager une telle démarche ; il a en outre un devoir d'information à l'égard de toutes les parties intéressées par le conventionnement global. A cet égard, une présentation d'ensemble de la réforme aux membres du comité régional de l'habitat, serait particulièrement opportune.

Symétriquement, l'Etat n'aura bien évidemment aucune obligation de signer toute convention si, après dialogue resté infructueux avec l'organisme, il apparaissait que ladite convention aboutit à méconnaître manifestement certaines missions essentielles d'intérêt général dont les bailleurs sociaux sont investis.

Tout au contraire, la cosignature par l'Etat d'une convention globale de patrimoine résultera d'un dialogue à la fois étendu et confiant avec chaque bailleur demandeur, laissant à celui-ci sa pleine responsabilité de gestionnaire mais veillant à une juste prise en charge des missions qui incombent au

logement social et aux réponses qu'apporte l'organisme aux politiques nationales. Il importe en particulier que l'Etat soit associé à la démarche de l'organisme, dès l'amont de la convention, au stade des principales conclusions du plan stratégique de patrimoine puis au stade de l'élaboration des principaux engagements de l'organisme.

Vous vous attacherez par conséquent à vérifier que l'organisme maintient un effort de construction, de réhabilitation et le cas échéant de renouvellement de son patrimoine conforme aux besoins locaux et à ses propres capacités. De même, vous vous assurerez que la politique des loyers pratiqués reste accessible aux différents segments de population concernés, que les possibilités de modulation des plafonds de ressources ou du supplément de loyer de solidarité, ouvertes par le conventionnement global, sont bien justifiées par des nécessités de mixité sociale. Le conventionnement global devrait également être pour vous l'occasion d'inventorier l'état de vos droits à réservation de logements au bénéfice des plus défavorisés et plus généralement de vérifier que la politique poursuivie par l'organisme permettra bien de donner une réelle effectivité au nouveau « droit au logement opposable ». Vous vous assurerez enfin que les différents objectifs portés par la convention globale de patrimoine demeurent compatibles avec les équilibres économiques d'ensemble de l'organisme.

L'établissement d'une convention globale de patrimoine doit avoir été précédé de plusieurs concertations préalables. Il en va ainsi, en particulier, de la concertation avec les associations de locataires dans le cadre du plan de concertation locative (article L. 445-1) au sujet du classement des immeubles ou ensembles immobiliers en fonction de la qualité du service rendu que comporte nécessairement toute convention globale. Les organismes d'habitat social sont également tenus à la concertation avec les associations de locataires, concernant les engagements qu'ils prennent quant à la qualité du service rendu aux locataires (article R. 445-5). Vous vérifierez par conséquent que ces concertations ont bien eu lieu et vous vous en ferez communiquer les résultats.

Par ailleurs, les établissements publics de coopération intercommunale et les départements délégataires des aides à la pierre devront obligatoirement être consultés sur les parties de convention intéressant leur territoire. Il reviendra à chaque préfet de département d'engager cette consultation en y associant les organismes concernés selon des modalités qu'il déterminera. Il est à noter que ces EPCI ou départements délégataires ont la faculté de signer les conventions s'ils le souhaitent mais sans que ceci constitue une obligation pour eux.

Considérant que plusieurs conventions globales relevant de plusieurs organismes présents sur un même territoire peuvent, dans certains cas, appeler à une recherche d'harmonisation entre les bailleurs, vous encouragerez toute démarche allant dans ce sens, par exemple pour rapprocher des niveaux de loyers portant sur des ensembles immobiliers de qualité comparable.

Chaque fois que le patrimoine d'un organisme de logement social sera entièrement situé sur le territoire d'un seul département, la convention globale de patrimoine pourra être valablement signée, au nom de l'Etat, par le préfet de ce département. Dans le cas contraire, la convention sera signée au nom de l'Etat par le préfet de région du siège social de l'organisme considéré ; le préfet de région aura alors la charge de prendre l'avis des préfets de département de cette même région et, le cas échéant, celui des autres préfets de région éventuellement concernés.

Les conventions de patrimoine sont conclues pour une période de 6 ans et sont renouvelables ; les conditions de leur évolution dans le temps sont décrites avec précision dans les documents joints à la présente circulaire. Sauf événements d'une particulière importance modifiant l'économie générale de la convention tels qu'achats ou vente ou démolition de patrimoine, dans une proportion très significative, il n'y aura pas lieu à avenants en cours de période.

En revanche, vous attacherez du prix à un suivi périodique suffisant de l'évolution de la convention. A cette fin, vous conviendrez avec l'organisme concerné, dans le cadre contractuel de la convention, des principaux paramètres devant faire l'objet d'un point périodique de façon à mesurer la réalisation des engagements pris et toute évolution jugée significative.

Vous trouverez dans les documents joints en annexe à la présente circulaire les précisions et les explications nécessaires à une bonne mise en œuvre des textes relatifs aux conventions globales de patrimoine. Au surplus, mes services apporteront aux services déconcentrés de l'Etat un soutien et un suivi renforcés aux premières conventions globales qui viendront à être élaborées ; les enseignements qui pourront en être tirés feront ensuite l'objet d'une diffusion auprès des services qui, ultérieurement, auront eux-mêmes à instruire des propositions de conventionnement global. Il est de même envisagé de créer, au niveau central et en liaison avec l'Union Sociale pour l'Habitat, un point d'appui susceptible d'apporter un avis sur d'éventuelles questions d'interprétation ou de doctrine qui pourraient naître à l'occasion du dialogue entre l'Etat et les organismes bailleurs.

En tout état de cause, vous me saisirez sous le timbre DGUHC/OC de toute difficulté que vous pourriez rencontrer lors de l'élaboration ou de la mise en œuvre de ces nouvelles conventions.

Le Directeur,
Adjoint au directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction

Etienne CREPON

FICHES THEMATIQUES

Sommaire

- Cas particulier des organismes à patrimoine pluri-départemental ou pluri-régional
- Politique patrimoniale
- Conditions de mise en œuvre du CGP
- Classement des immeubles en fonction du service rendu
- Cahier des charges de gestion sociale
- Fixation du loyer maximum par immeuble ou ensemble immobilier
- Eléments de suivi

Cas particulier des organismes à patrimoine pluri-départemental ou pluri-régional

L'article R 445-1 du CCH dispose que le préfet de région correspondant à la région du siège social de l'organisme considéré est compétent pour représenter l'Etat à toute convention globale portant sur un patrimoine qui excède les limites d'un seul département. Dans un tel cas, le préfet de région devra consulter pour avis chacun des services départementaux ou régionaux de l'Etat concernés par ce patrimoine et organiser une forte coordination entre eux.

Les services consultés, pour avis, n'ont bien évidemment pas vocation à s'exprimer sur l'ensemble de la convention proposée mais seulement sur la traduction de celle-ci au sein du territoire pour lequel ils sont compétents. A ce titre, ils auront besoin, non seulement d'une information détaillée sur la fraction de patrimoine qui les concerne, mais également d'une compréhension d'ensemble des choix principaux opérés par l'organisme dans sa convention globale. Il est donc très souhaitable que les services consultés disposent, soit par l'organisme lui-même, soit par le service coordonnateur, d'une synthèse des orientations retenues par le bailleur (conclusions du plan stratégique de patrimoine, objectifs de construction et réhabilitation, principes de classement des immeubles, politiques des loyers, objectifs de peuplement, notamment au regard des plafonds de ressources et du SLS, etc...).

Comme dans le cas général, les services de l'Etat consultés sur une partie de patrimoine relevant d'une convention pluri-départementale ou pluri-régionale auront à vérifier que les consultations prévues par la loi (associations de locataires, EPCI délégataires des aides à la pierre) ont été régulièrement effectuées et à fournir leur avis principalement sur :

- les prévisions de construction ou de réhabilitation de l'organisme, au regard des besoins existants ;
- la politique des loyers ;
- la mixité sociale ;
- la prise en charge des populations relevant notamment des réservations de logements par le préfet.

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 assure, autant que faire se peut, aux organismes à patrimoine pluri-départemental ou pluri-régional, un interlocuteur unique qui aura préalablement effectué la synthèse des observations et avis des différents services concernés.

Afin d'éviter les redondances, voire les divergences entre services de l'Etat concernés par une même convention globale de patrimoine, ces services auront à 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 ;
- 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 enjeu ;
- enfin, sur la nature et la forme des informations à fournir pour assurer le suivi de l'exécution de la convention dans le temps.

Les préfets désigneront, à cette fin, le service déconcentré chargé du logement qui leur paraîtra 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.

Politique patrimoniale

La politique patrimoniale exprime principalement les besoins de maintenance du parc existant ainsi que les variations de son volume, en plus et en moins, envisagés pour les 6 années de la convention globale. Elle couvre par conséquent toute intervention technique lourde sur l'existant, les acquisitions nouvelles, les constructions neuves prévues et en sens inverse, les démolitions et cessions de patrimoine.

S'agissant de la politique de vente de logements aux locataires, il y a lieu de rappeler que l'article L. 445-1 5^e alinéa prévoit que la convention globale de patrimoine doit comprendre un plan de mise en vente à leurs locataires ainsi que des orientations quant au réinvestissement de fonds provenant de la vente. Par ailleurs, l'article L. 443-7 du CCH rappelle que la décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire, que le conseil d'administration de chaque organisme doit délibérer annuellement sur les orientations de sa politique de vente et qu'enfin, le comité régional de l'habitat est saisi chaque année d'un rapport du représentant de l'Etat sur la vente de logements HLM. L'ensemble de ces mesures se veulent incitatives à la vente de logements aux locataires. Pour autant, une telle politique ne peut être décidée que par l'organisme et s'appuyer en particulier sur une étude raisonnée de la demande existante ou latente ; les objectifs poursuivis pouvant relever tout à la fois de la recherche d'une augmentation des fonds propres et du souci d'élargir l'offre des formules d'habitat ; plus largement, la cession de logements peut relever des arbitrages qu'un bailleur peut être amené à réaliser sur son patrimoine : il peut s'agir, parmi d'autres, d'une volonté de se défaire d'un certain type d'habitat (pavillonnaire par exemple) ou du retrait d'une localisation donnée ou encore d'une répartition différente des parcs de plusieurs sociétés appartenant à un même groupe.

Dans tous les cas les besoins identifiés et la programmation de la politique patrimoniale pour les 6 années du conventionnement global doivent résulter des réflexions et orientations du plan stratégique de patrimoine. La politique patrimoniale s'inscrit en outre dans les politiques nationales que sont le plan de cohésion sociale ou le programme national de rénovation urbaine ; elle doit enfin, localement, rester cohérente avec les programmes locaux de l'habitat existants.

S'agissant des politiques nationales, il revient bien évidemment aux services de l'Etat de vérifier et, si nécessaire, d'inciter les organismes à développer une politique de construction ou de démolition – reconstruction correspondant aux besoins locaux et à leurs capacités techniques et financières. L'accroissement d'une offre nouvelle de logements reste en effet, pour l'Etat, un enjeu de première importance. Le conventionnement global doit donc être l'occasion de réaffirmer cet enjeu et notamment de traduire les contrats d'objectifs précédemment signés avec les organismes.

Les différentes interventions sur le patrimoine peuvent avoir, en cours de période conventionnelle un impact plus ou moins immédiat sur le cahier des charges de gestion sociale. Il en va particulièrement ainsi des travaux d'amélioration éligibles à la Palulos qui peuvent entraîner, en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'améliorations modifiant le classement des immeubles, un déplafonnement du loyer maximal des immeubles concernés. Ce déplafonnement, pour autant qu'il aura recueilli l'accord du préfet, prendra effet dès l'achèvement des travaux. La modification de conséquence de la convention globale (classement des immeuble et cahier des charges) ne sera pour sa part formalisée qu'à la date prévue pour sa révision.

Par ailleurs, il peut se produire, mais dans des cas a priori très rares, qu'une acquisition massive de patrimoine auprès d'un autre bailleur (ou symétriquement une sortie massive de patrimoine par vente ou démolition) justifie par son importance une révision de la convention globale, par avenant, sans attendre sa période normale de révision.

En dehors de ces cas, les effets de la politique patrimoniale n'auront pas d'incidence immédiate sur la convention globale. Il est rappelé en effet que les constructions neuves ou les acquisitions de patrimoine conventionné à l'APL ne s'intègrent à la convention globale qu'après le douzième anniversaire de leur convention APL. S'agissant des acquisitions ponctuelles de patrimoine non conventionné à l'APL ou des sorties de patrimoine par cession ou démolition, la révision de la convention globale s'opérera à sa plus prochaine date de renouvellement.

L'exposé de la politique patrimoniale de l'organisme devra nécessairement comporter les éléments de l'analyse que celui-ci porte sur les besoins de son parc en termes d'amélioration et de développement (voire de réduction si ceci correspond à une nécessité ou à une utilité démontrée). Les conclusions tirées de cette analyse pour les 6 années de la convention globale devront pouvoir se traduire dans une programmation annuelle territorialisée exprimée en termes physiques (nombre de logements et localisation) et financiers (moyens financiers à mobiliser et résultats escomptés).

Conditions de mise en œuvre du CGP

Champ d'application :

Les organismes d'HLM, mais également les SEM et les unions d'économie sociale, peuvent conclure une convention globale de patrimoine avec l'Etat.

Lorsque le signataire de la convention globale de patrimoine est un organisme d'HLM, le cahier des charges de gestion sociale porte sur l'ensemble des logements pour lesquels l'organisme détient un droit réel. Lorsqu'il s'agit d'une SEM ou d'une union d'économie sociale, le cahier des charges de gestion sociale porte uniquement sur la fraction de son patrimoine conventionné à l'APL pour lequel elle détient un droit réel.

La notion de droit réel recouvre les logements dont le bailleur est propriétaire, mais également ceux pour lesquels il est preneur d'un bail à construction, d'un bail emphytéotique ou d'un bail à réhabilitation, pour la durée du bail concerné.

Les logements-foyers et les résidences sociales entrent dans le champ du conventionnement global de patrimoine, mais constituent une catégorie autonome.

Application dans le temps :

La convention globale de patrimoine est signée pour une durée de 6 ans. Elle doit être renouvelée pour une période identique à chaque révision du cahier des charges de gestion sociale, prévue tous les 6 ans.

De façon exceptionnelle, lorsqu'un transfert significatif de patrimoine entre organismes de logements sociaux le rendra nécessaire Exemple : absorption d'un organisme par un autre, les parties signataires de la convention globale de patrimoine de l'organisme acquéreur pourront conclure un avenant permettant d'anticiper les modifications de la convention liées à ce changement.

Les acquisitions et les ventes d'une ampleur moindre, résultant de la respiration normale du patrimoine du bailleur, ne donneront pas lieu à un avenant, mais seront intégrées dans le cahier des charges de gestion sociale au moment de sa révision.

En l'absence d'accord entre les parties signataires pour renouveler la convention globale de patrimoine et afin d'éviter une « remise en désordre » des loyers, il convient d'insérer la clause-type suivante dans la convention globale de patrimoine initiale :

« A défaut de renouvellement, les conditions issues de l'application du cahier des charges en vigueur au terme de la convention restent en application. »

Superposition CGP et conventionnement au programme :

Le conventionnement global de patrimoine ne met pas fin au système existant de conventionnement à l'APL par programme L'abandon des conventions APL par programme aurait exigé une refonte complète du dispositif législatif et réglementaire applicable au conventionnement, trop complexe à mener dans un délai aussi réduit., mais les engagements du cahier des charges de gestion sociale qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions APL s'y substituent sans qu'il soit nécessaire de les formaliser par des avenants aux conventions APL en cours.

Toutefois, les dispositions initiales des conventions APL signées après le 1er janvier 2005 s'appliquent pendant 12 ans, au terme desquels les engagements de la convention globale de patrimoine qui sont de même nature (plafonds de loyers notamment) se substituent à eux.

A noter que les dispositions de la convention globale de patrimoine qui sont de nature différente que celles figurant dans les conventions APL (SLS, engagements relatifs à la qualité de service...) sont immédiatement applicables.

Les conditions de substitution du contenu des conventions globales de patrimoine aux engagements de même nature figurant dans les conventions APL sont détaillées en annexe.

Régime des loyers :

Le conventionnement global de patrimoine permet une « remise en ordre » des loyers maximums des conventions APL suivant le classement des immeubles ou ensembles immobiliers, établi en fonction du service rendu aux locataires.

Une « remise en ordre » des loyers à masse constante :

Le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme résultant du cahier des charges de gestion sociale ne peut excéder le montant résultant, à la date d'établissement de ce cahier des charges, des conventions APL ou de la réglementation en vigueur. Un immeuble ou ensemble immobilier sans loyer maximum est pris en compte pour la somme de ses loyers pratiqués, dans la limite du loyer maximum du PLI.

Vous vous attacherez à réaliser un contrôle attentif, au moins par sondage, des plafonds de loyers pris en compte pour le calcul du montant maximal de la masse des loyers à la date d'établissement du cahier des charges. Les services disposant d'un logiciel de suivi des conventions APL comme ECOLO pourront utilement mener un contrôle plus systématique.

Vous vérifierez également, à l'aide de l'outil établi en commun par l'USH et la DGUHC, que la « remise en ordre » des loyers voulue par le bailleur s'effectue bien à masse constante.

Le cahier des charges peut prévoir, si nécessaire, un montant maximal plus élevé à la demande d'un organisme et en vue de préserver ses équilibres financiers, après avis de la Caisse de garantie du logement locatif social.

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

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

Dans ces deux cas, le loyer maximal majoré n'est pas pris en compte dans le calcul de la masse globale des loyers maximaux de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier concerné.

Montants maximaux à respecter pour la fixation des loyers maximaux par immeuble ou ensemble immobilier, selon la zone et le plafond de ressources applicable :

Le cahier des charges de gestion sociale fixe le montant maximal total des loyers de chaque immeuble ou ensemble immobilier. Ces valeurs ne peuvent en aucun cas dépasser les valeurs suivantes, fixées à l'article 1er de l'arrêté du 19 mars 2007 3(3) :

Prix mensuel au m², valeurs 1er juillet 2007 (4)

	Zone A bis	Reste zone A	Zone B	Zone C
Surface utile (5)	16,89 x CS	14,07 x CS	9,78 x CS	7,03 x CS
Surface corrigée	10,47	8,72	6,06	4,36

(3) Arrêté du 19 mars 2007 fixant, en application de l'article R.445-9 du code de la construction et de l'habitation, le loyer plafond applicable aux immeubles ou ensembles immobiliers inscrits dans le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L.445-1 du même code.

(4) Valeurs actualisées chaque année, au 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 (d) de la loi du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

(5) Pour les logements dont le loyer est exprimé par m² de surface utile, le loyer inscrit dans la convention ne peut excéder le produit du montant figurant dans le tableau par le coefficient de structure (CS) établi pour l'immeuble ou l'ensemble immobilier, avec $CS = 0,77 \times [1 + ((\text{nombre de logements} \times 20 \text{ mètres carrés}) / \text{surface utile totale de l'opération})]$.

Pour les immeubles ou ensembles immobiliers sous plafonds de ressources PLUS, ce montant ne peut excéder les valeurs fixées à l'article 2 de l'arrêté du 19 mars 2007, soit :

Prix mensuel au m², valeurs 1er juillet 2007(3)

	Zone 1 bis	Reste zone 1	Zone 2	Zone 3
Surface utile ⁵	7,31 x CS	6,87 x CS	6,03 x CS	5,59 x CS
Surface corrigée	4,44	4,19	3,71	3,48

Par ailleurs, afin de garantir la solvabilité des locataires les plus modestes, le loyer maximal des immeubles ou ensembles immobiliers destinés à des personnes sous plafonds de ressources PLAI devra respecter les plafonds suivants :

Prix mensuel au m², valeurs 1er juillet 2007(3)

	Zone 1 bis	Reste zone 1	Zone 2	Zone 3
Surface utile ⁵	6,21 x CS	5,84 x CS	5,12 x CS	4,76 x CS
Surface corrigée	3,77	3,56	3,15	2,96

Enfin, dans un souci de cohérence avec la définition du logement social donnée par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, le loyer maximal des immeubles ou ensembles immobiliers destinés à des personnes sous plafonds de ressources PLS s'inscrira dans les limites suivantes :

Prix mensuel au m², valeurs 1er juillet 2007(3)

	Zone 1 bis	Reste zone 1	Zone 2	Zone 3
Surface utile ⁵	9,14 x CS	8,60 x CS	7,54 x CS	7,00 x CS
Surface corrigée	5,67	5,33	4,68	4,35

Vous porterez une attention particulière au respect de ces montants maximaux pour chaque immeuble ou ensemble immobilier, et veillerez à la cohérence d'ensemble de la grille des loyers avec le classement des immeubles en fonction du service rendu.

Conditions d'augmentation du montant maximal de la masse des loyers pendant la durée de la convention :

Le montant du loyer maximal par m² inscrit dans le cahier des charges pour chaque immeuble ou ensemble immobilier est révisé chaque année, au 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 (d)

de la loi du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Pendant la durée de la convention et en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration modifiant le classement des immeubles, le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme peut être augmenté dans des conditions prévues par le cahier des charges. Afin d'encadrer de manière homogène cette procédure, le cahier des charges de gestion sociale devra comprendre la clause-type suivante :

« Lorsque des travaux d'amélioration, prévus dans le plan stratégique de patrimoine du bailleur et mentionnés à l'article R.323-3 du code de la construction et de l'habitation Travaux d'amélioration éligibles à la Palulos., seront effectués sur un immeuble ou un ensemble immobilier et qu'ils conduiront le bailleur à proposer une modification de son classement, il pourra être dérogé au montant maximal de la masse des loyers de cet immeuble ou ensemble immobilier dans la limite de 10% du coût des travaux hors subvention et sous réserve de l'accord écrit du préfet de département ou du préfet de région signataire de la convention globale de patrimoine.

La modification du loyer maximal applicable à chaque logement interviendra au moment de la date d'achèvement des travaux et devra être portée à la connaissance de chaque locataire dès l'accord du représentant de l'Etat. Le changement de catégorie ainsi que le nouveau loyer maximal applicable à l'immeuble ou l'ensemble immobilier concerné seront intégrés dans le cahier des charges de gestion sociale au moment de sa révision. »

Loyer maximal par logement :

La détermination du loyer maximal de chaque logement relève de la seule responsabilité du bailleur, à partir du prix au mètre carré applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et du coefficient propre au logement, établi en tenant compte notamment de sa surface et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier. Le bailleur devra mentionner sur l'avis d'échéance de chaque locataire le montant du loyer maximal applicable à son logement.

Le cas échéant, vous pourrez attirer l'attention du bailleur sur l'intérêt d'utiliser des coefficients de modulation propres aux logements, qui permettent de prendre en compte la spécificité de chaque logement et d'atténuer la rigidité d'un système qui s'appliquerait uniquement à la surface utile sans correction d'aucune sorte. Cette modulation peut s'effectuer en fonction de la surface des logements à partir des coefficients de structure relatifs à chaque logement (coefficient de structure du logement / coefficient de structure de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier). Cette première modulation permet de tenir compte du coût au mètre carré plus élevé pour les petits logements et est indispensable lorsque l'opération comporte des logements de diverses tailles pour que l'échelle des loyers soit compatible avec les loyers plafonds APL. Le bailleur peut également ajuster l'effet de ce premier niveau de modulation relatif au seul effet de taille du logement pour tenir compte de la qualité et de la situation relative des logements.

Pour chaque immeuble ou ensemble immobilier, la somme des loyers maximums de chaque logement doit être égale, après modulation, au produit locatif maximum établi dans la convention globale de patrimoine pour l'immeuble ou l'ensemble immobilier concerné.

Rappel de la contrainte d'évolution des loyers pratiqués :

L'organisme fixe librement les loyers applicables aux bénéficiaires des baux ou engagements en cours dans la limite des loyers maximums. Toutefois, aucune augmentation de loyer ne doit entraîner, d'une année par rapport à l'année précédente, une hausse qui excède de plus de 5% le montant maximal résultant de la variation de l'indice de référence des loyers, sauf accord collectif conclu avec des

associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées par l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Cette règle d'encadrement des augmentations de loyers (loyers réellement pratiqués) est applicable même en cas de travaux d'amélioration réalisés par l'organisme sur un immeuble ou un ensemble immobilier.

Supplément de loyer de solidarité (SLS) :

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a réformé le dispositif du supplément de loyer de solidarité. Un décret d'application en cours d'élaboration devrait fixer son entrée en vigueur le 1er janvier 2009.

Le nouveau régime du SLS prévoit qu'un organisme d'HLM ou une SEM peut, pour la durée de la convention globale de patrimoine et dans les conditions fixées par celle-ci, déroger au régime de droit commun du SLS. Ce régime dérogatoire doit toutefois s'inscrire dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au SLS.

Classement des immeubles en fonction du service rendu

Le classement des immeubles par niveaux de qualité constituera le fondement de la politique de loyers de l'organisme ; il doit en principe correspondre à la recherche de la meilleure adéquation possible entre les niveaux de loyers plafonds et la qualité du service rendu aux locataires, immeuble par immeuble.

A ce titre, il doit couvrir toutes les opérations locatives, y compris, le cas échéant, les logements-foyers ; toutefois, ceux-ci ne sont pas classés ; ils sont simplement répertoriés dans une catégorie particulière qui n'a pas à être hiérarchisée par rapport aux catégories des logements ordinaires, ni d'ailleurs à être subdivisée par niveaux de qualité différents entre eux.

Le nombre de niveaux de qualité est laissé à l'appréciation de chaque bailleur mais on peut considérer que 4 à 6 catégories devraient suffire, dans la plupart des cas, à classer un patrimoine.

Aux termes de l'article R. 445-4, l'appréciation du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques qui recouvre en particulier : la qualité architecturale, l'isolation phonique et thermique, la qualité de certains équipements collectifs ou individuels, leur état de vétusté et d'entretien, etc... ainsi que la localisation de l'immeuble et son environnement ce qui vise notamment la situation urbaine, la forme urbaine des immeubles, la proximité des équipements publics ou marchands, la qualité des abords et plus généralement tout élément d'attractivité pour les demandeurs de logement.

Le classement qualitatif du parc relève bien entendu des études et des appréciations de l'organisme gestionnaire, en concertation étroite avec les associations de locataires ainsi que l'a prévu l'article L.

445-1 du CCH. En règle générale, il n'y aura par conséquent pas matière à intervention ou propositions de l'Etat dans ce domaine. Une attention particulière devra toutefois être accordée à la catégorie réputée la meilleure par l'organisme en raison des sujétions spéciales qui pèsent sur elle puisqu'elle doit comporter une occupation d'au moins 30 % par des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLAI. Cette « meilleure catégorie » s'entend des seuls logements soumis aux plafonds PLUS ainsi qu'en dispose l'article R.445-7, à l'exclusion des logements PLS, PLI et assimilés. L'organisme devra être en mesure d'établir, notamment, que l'étendue de cette catégorie se justifie par des différences notables et objectives de qualité par rapport aux immeubles de la catégorie immédiatement suivante. De même, il devrait pouvoir justifier d'éventuels écarts significatifs de classement entre immeubles appartenant à des bailleurs différents mais partageant un même site.

Cahier des charges de gestion sociale

1) Points de repères et enjeux :

La loi et son décret d'application ont défini ainsi le cahier des charges de gestion sociale :

L'article L. 445-2 du CCH prévoit en particulier que le « cahier des charges de gestion sociale récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements » ; l'article R. 445-6 précise qu'en l'absence de tels engagements, le cahier des charges peut lui-même les fixer. L'article R. 445-15 ajoute que le cahier des charges doit comporter la liste des conventions ou arrêtés relatifs aux droits à réservation du préfet.

Rappelons que par ailleurs le cahier des charges doit comporter toutes indications utiles sur les loyers, l'application du SLS ou les plafonds de ressources (articles L. 445-2, R. 445-7 et R. 445-8). Toutefois, ces questions étant traitées dans des fiches spécifiques, la présente fiche ne traitera, ici, que des engagements relatifs à l'occupation et au peuplement des logements.

Dans ce domaine, les obligations de l'organisme doivent naturellement répondre aux enjeux des politiques publiques du logement que sont le droit au logement et la mixité sociale, en particulier. Ces enjeux et les obligations du bailleurs sont bien évidemment à apprécier également au regard du contexte local caractérisé notamment par l'état quantitatif et qualitatif des besoins de logement, par le niveau général des ressources des demandeurs, par les engagements déjà pris par l'organisme auprès de ses partenaires (Etat, collectivités territoriales, apporteurs de fonds 1 %), etc.

Les obligations en matière d'occupation du parc ont vocation à traiter de tous les segments du public éligible au logement social mais de façon plus privilégiée de l'accès au logement des publics défavorisés tels qu'ils sont répertoriés par le PDALPD, le contingent préfectoral, les commissions de médiation du droit au logement opposable, les accords collectifs départementaux, ou lorsqu'ils existent, intercommunaux.

Outre l'accès au logement, le cahier des charges devrait également prendre en compte, au titre des conditions d'occupation et de peuplement, les politiques de l'organisme relatives à :

- la prévention des expulsions et le maintien dans le logement ;
- la mobilité résidentielle s'appuyant sur l'accession à la propriété ou l'échange de logements locatifs.

Eléments à intégrer au titre des conditions d'occupation et de peuplement :

- une description sincère et fidèle de l'occupation sociale du parc, à partir des plafonds de ressources et du niveau de ménages bénéficiaires d'APL, ainsi que les tendances constatées sur les dernières années, complétées si possible par les données plus "qualitatives" fournies par l'organisme ;
- l'exposé et la justification des mesures "correctrices" éventuellement envisagées, spécialement quand il est question de faire usage des dérogations au plafond de ressources ;
- la définition chiffrée des engagements de l'organisme en faveur des publics défavorisés (PDALPD, contingent préfectoral, droit au logement opposable) et les éventuels partenariats mis en place en ce sens ;
- la définition des données permettant un suivi des évolutions dans le temps sur les mêmes champs (image d'ensemble, mesures correctrices, publics défavorisés).

2) Données disponibles et les leviers mobilisables :

Ces dispositions relatives au contenu du cahier des charges impliquent que soient clarifiées :

- les données, et leurs sources, qui permettent de vérifier l'atteinte des objectifs ; il peut être également très opportun de suivre un tableau de bord sur l'occupation ;
- les objectifs chiffrés poursuivis ; selon le patrimoine de l'organisme et sa localisation, selon les moyens dont il dispose et le territoire concerné, plus ou moins tendu, les obligations prévues par la loi doivent être déclinées par exemple en fonction du classement qui sera retenu ; il serait aussi probablement judicieux de retenir les ensembles immobiliers qui devront faire l'objet d'une attention soutenue en vue d'une évaluation particulière ;
- les engagements des cosignataires sur les moyens qu'ils mettront en œuvre pour favoriser le respect des objectifs chiffrés précédemment déterminés.

Sur l'occupation du « stock » les données quantitatives sont issues de diverses sources :

- l'enquête OPS « Occupation du parc social » (enquête triannuelle) ;
- les données sur les locataires bénéficiaires des aides personnelles au logement dont disposent les organismes payeurs de ces aides (CAF et MSA) ;
- FILOCOM (résultats biannuels).

Sur le flux des attributions les données disponibles seront issues du rendu compte par l'organisme des attributions annuelles réalisées en application des articles L. 441-2-5 et R. 441-12 du CCH.

Quant aux données qualitatives elles proviennent essentiellement des gardiens, des services de gestion locative et du suivi des conventions de gestion urbaine de proximité.

Ces données doivent permettre de :

- détecter des évolutions non souhaitées sur certains ensemble immobiliers (cf ci-dessus) ;
- vérifier l'impact d'action entreprises (rénovation urbaine, réhabilitation, MOUS etc...) ;
- apprécier les marges de manœuvre disponibles notamment pour la mise en œuvre du droit au logement opposable (sous occupation accentuée, dépassement des revenus). Il convient en effet de rappeler que la production nouvelle de logements sociaux fournit moins d'1/10ème des marges de manœuvre en matière d'attribution (actuellement environ 40 000 sur 450 000 par an) ; dans ces conditions c'est bien sur le « stock » des logements sociaux disponibles que l'on peut agir...

Il paraîtrait dans ce contexte tout à fait judicieux qu'un tableau de bord soit prévu sur le sujet de l'occupation sociale (cf les suggestions faites dans le document de référence) ; ce tableau de bord pouvant faire partie, partiellement ou en totalité, de l'observatoire mis en place localement (au niveau des EPCI ou du département), notamment dans le cadre des délégations de compétence.

La question de l'échelle de restitution de ces données devra faire l'objet d'un choix dans la préparation de la convention de délégation. Il conviendra a minima que ces données soient traités sur des secteurs territoriaux cohérents et par catégorie de classement, en conservant la possibilité de descendre à un niveau plus fin (résidence ou immeuble) en cas de besoin.

Outils d'intervention à disposition des parties signataires :

Les moyens à disposition pour essayer d'enrayer les dysfonctionnements constatés ou en cours de développement sont quasiment tous des outils contractuels ou partenariaux qui nécessitent qu'un minimum de consensus existe sur le diagnostic, les objectifs poursuivis et les actions à mettre en œuvre...

Outre la politique de peuplement de l'organisme, on peut citer trois types d'outils :

- ceux qui permettent d'agir sur le patrimoine, d'où l'importance d'une part de la qualité du plan stratégique de patrimoine et d'autre part des contrats d'objectifs existants ; amélioration du bâti, rationalisation du patrimoine, etc... ;
- ceux qui concernent la gestion soit interne à l'organisme (cf toutes les politiques relatives au service rendu au locataire et celles menées en faveur de la mobilité interne au sein des organismes), soit partagées, notamment au sein des conventions de gestion urbaine de proximité ;
- enfin ceux relatifs au logement des ménages en difficulté ; tous les éléments doivent être rassemblés dans les PDALPD dont le contenu a été fortement renforcé par l'article 60 de la loi ENL dont le décret d'application vient de sortir (cf décret N° 2007- du septembre 2007) ; la nécessité de territorialiser les enjeux, les objectifs et les actions doit être effective de façon à ce que l'ensemble des partenaires du plan soutiennent les bailleurs, qui en fin de compte, logent les ménages concernés. De la création d'offre nouvelle en passant par l'accompagnement social et une mise en œuvre intelligente de la politique de réservation de logements, telle qu'elle est définie dans chaque département, et des accords collectifs départementaux ou intercommunaux, les différents volets des PDALPD doivent explicitement être articulés avec les engagements figurant dans la convention globale de patrimoine.

Fixation du loyer maximum par immeuble ou ensemble immobilier

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

Passage de la surface corrigée à la surface utile.

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

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

Prise en compte des annexes

Lorsque l'immeuble ou l'ensemble immobilier comporte des surfaces annexes entrant dans le calcul de la surface utile, le loyer maximum au m² de surface utile fixé dans la convention est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile par le loyer maximum au m² conventionné) ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

De plus, pour les immeubles ou ensembles immobiliers destinés à des ménages sous plafond de ressources PLUS, le loyer maximum au m² de surface utile est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum ne dépasse pas de plus de 6% le montant maximum, établi conformément à l'arrêté du 19 mars 2007 relatif au loyer plafond applicable aux immeubles ou ensembles immobiliers inscrits dans le cahier des charges de gestion sociale, qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

Pour les immeubles ou ensembles immobiliers destinés à des ménages sous plafond de ressources PLAI, le loyer maximum au m² de surface utile est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum ne dépasse pas de plus de 6% le loyer plafond qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe, à savoir 85% du montant maximum visé à l'alinéa précédent.

(un exemple de calcul du loyer maximum tenant compte de ces paramètres est fourni en annexe).

Application des plafonds de ressources

Le décret n° 2007-316 du 8 mars 2007 (art R.445-7 et R.445-8) prévoit différentes dispositions concernant l'application des plafonds de ressources permettant l'accès des candidats locataires au parc locatif social.

Le principe général posé implique que parmi les immeubles classés par le cahier des charges dans la meilleure catégorie de service rendu et pour lesquels le plafond de ressources applicable est celui prévu pour l'accès aux logements locatifs sociaux c'est à dire niveau PLUS (1er alinéa de l'article R.331-12 du CCH), 30% des ménages doivent disposer de revenus inférieurs ou égaux à 60% de ce même plafond (Plafond de ressources « PLA-I »).

Possibilités de dérogations aux plafonds de ressources ouvertes dans le cadre du conventionnement global

L'article R. 445-8 prévoit d'une part un plafond de ressources maximum (plafond des plafonds) qui est celui applicable pour l'accès aux PLI qu'il n'est pas possible de dépasser, et d'autre part, dans le cadre du cahier des charges, la possibilité de fixer un plafond de ressources du niveau de celui applicable pour l'accès aux PLS pour un immeuble ou un ensemble immobilier.

Enfin, 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 aux PLI après accord du préfet ou du délégataire.

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 (art R.441-1-1 et R.441-1-2 du CCH) et qui relèvent de décisions des préfets ou des délégataires rappelées ci-après.

Pour les territoires hors délégation de compétence le préfet peut par arrêté déterminer les plafonds de ressources dérogatoires applicables à des secteurs ou immeubles identifiés et pour une durée définie mais cette possibilité reste limitée aux ensembles et quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts (CGI) et lorsqu'il s'agit de résoudre des problèmes de vacance de logements l'installation d'activités économiques ou favoriser la mixité sociale. Il peut également dans les mêmes secteurs géographiques déroger aux plafonds de ressources lorsque les logements d'un même immeuble ou ensemble d'immeubles sont occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiaires de l'APL.

Pour les territoires en délégation, les délégataires disposent de trois types de dérogations :

- il peut s'agir de déroger aux plafonds afin de développer la mixité sociale dans les immeubles lorsque 20 % des logements sont vacants depuis au moins 3 mois, ou pour accéder à des logements situés dans des quartiers classés en zones urbaines sensibles (ZUS) ou encore lorsque les logements d'un même immeuble ou ensemble d'immeubles sont occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiaires de l'APL.

A la différence des dispositions relevant de la compétence des préfets, la dérogation aux plafonds est encadrée dans la mesure où ils ne peuvent être dépassés de plus de 30% (niveau PLS).

Eléments de suivi

Le conventionnement global manifeste de la part des organismes qui y souscrivent une volonté d'engagement en faveur d'objectifs couvrant la plupart des aspects de leur mission. Toutefois, au cours d'une période de 6 années, entre deux révisions de la convention, il est inévitable que divers facteurs internes ou extérieurs à l'organisme, non anticipés lors de la signature, viennent altérer ou différer l'atteinte des objectifs. Il est donc nécessaire que l'organisme lui-même et l'Etat cosignataire 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.

Il est par conséquent très souhaitable que la convention globale comporte un chapitre consacré à son suivi, par lequel les parties conviendront en commun des indicateurs, chiffrés chaque fois qu'il est possible, permettant de rendre compte de la réalisation des objectifs. Ces documents périodiques devraient être complétés par un entretien au moins annuel permettant à l'organisme et aux services compétents de l'Etat de confronter leur perception respective des évolutions en cours ainsi que des difficultés et des succès qu'a pu rencontrer l'organisme dans la mise en œuvre de la convention.

A cette occasion, l'Etat s'attachera plus particulièrement :

- A mesurer les investissements réalisés (réhabilitation et travaux neufs)
- A suivre l'évolution des ventes de patrimoine, en cas de politique en ce sens
- A situer d'éventuelles modifications de l'occupation sociale, compte tenu des entrées et sorties du parc, sur un an
- A mesurer les efforts consentis en faveur des plus défavorisés (PDALPD – droit au logement opposable)
- A suivre l'évolution des loyers réels

ANNEXES

Sommaire

- 1°) Conditions de substitution des « engagements de même nature »
- 2°) Exemple de loyers PLUS en surface utile
- 3°) Méthodologie d'analyse statistique des organismes

Annexe 1

Conditions de substitution du contenu des conventions globales de patrimoine (CGP) aux engagements de même nature figurant dans les conventions APL

I) Conditions de substitution du contenu des conventions globales de patrimoine aux engagements de même nature figurant dans les conventions APL signées avant le 1er janvier 2005 Date d'entrée en vigueur de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (cf article 199 de cette loi).

Le dernier alinéa de l'article L.445-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que « les engagements qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions conclues au titre de l'article L.351-2 et en vigueur à la date de la signature de la convention globale mentionnée à l'article L.445-1 se substituent de plein droit à ceux-ci ainsi qu'à l'engagement d'occupation sociale inscrit dans ces conventions pour la durée de celles-ci ».

Par conséquent, les plafonds de ressources, les loyers maximaux et, le cas échéant, le contingent préfectoral indiqués dans les conventions globales de patrimoine priment sur ceux figurant dans les conventions APL (articles 6, 8 et 9 de la convention-type HLM) et portant sur les mêmes immeubles ou ensembles immobiliers, sans qu'il y ait nécessité de passer des avenants aux conventions APL en cours.

Cela suppose qu'en cas d'expiration d'une CGP, les dispositions des conventions APL en vigueur s'appliqueront à nouveau dans leur intégralité. Cependant, ce cas de figure ne doit pas se présenter dans la mesure où la convention globale de patrimoine contient la clause-type suivante : « *A défaut de renouvellement, les conditions issues de l'application du cahier des charges en vigueur au terme de la convention restent en application.* »

II) Conditions de substitution du contenu des conventions globales de patrimoine aux engagements de même nature figurant dans les conventions APL signées après le 1er janvier 2005

« Pour les conventions conclues au titre de l'article L.351-2, postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, la substitution intervient au terme de la douzième année de leur application » (dernière phrase de l'article L.445-2).

Il convient de distinguer trois hypothèses :

1) *Le cahier des charges de gestion sociale prévoit des engagements différents de ceux figurant dans une convention APL conclue après le 1er janvier 2005 lorsque celle-ci parvient au terme de sa douzième année*

Dans ce cas, les engagements d'occupation sociale, les loyers maximaux voire les réservations préfectorales des logements indiqués dans la CGP se substituent automatiquement à ceux inscrits dans la convention APL au bout de 12 années.

Exemple : Un bailleur conclut une CGP le 1er juillet 2008. Le 30 juin 2010, ce même bailleur signe une convention APL pour une opération de construction neuve financée en PLUS, située en zone 1, avec un loyer maximal PLUS + 18%. Au cours de l'année 2016, la commune sur laquelle est située cette opération passe en zone 1 bis. Lors de la deuxième révision du cahier des charges de la CGP en 2020, le bailleur prévoit d'appliquer le loyer maximum du PLUS + 20% de la zone 1 bis à cet immeuble, en contrepartie d'une baisse équivalente du produit locatif maximum sur d'autres ensembles immobiliers de son patrimoine. Au terme de la douzième année d'existence de la convention APL signée le 30 juin 2010, c'est-à-dire le 1er juillet 2022, le loyer maximal de l'opération concernée passera automatiquement du niveau PLUS + 18% de la zone 1, au niveau PLUS + 20% de la zone 1 bis.

2) *Le cahier des charges de gestion sociale reprend in extenso les engagements d'occupation sociale, le loyer maximal et le quota de logements réservés figurant dans une convention APL conclue après le 1er janvier 2005 et arrivant au terme de sa douzième année d'existence*

Il n'est pas possible d'anticiper systématiquement les modifications relatives au loyer maximal, aux engagements d'occupation sociale ou au contingent préfectoral à intégrer dans le cahier des charges de gestion sociale avant qu'une convention APL signée après le 1er janvier 2005 soit arrivée au terme de sa douzième année d'existence. Dans ce cas, la modification des engagements de même nature figurant dans les conventions APL pourra intervenir à l'occasion de la révision du cahier des charges de gestion sociale.

Exemple : Un bailleur conclut une CGP le 1er juillet 2008. Celui-ci acquiert en 2019 auprès d'un autre bailleur un immeuble conventionné à l'APL depuis 2013. En 2020, lors de la deuxième révision de la CGP, l'organisme intégrera cet immeuble dans la convention. Cependant, il sera trop tôt pour anticiper une redistribution des loyers de cet immeuble dont la convention APL ne parviendra au terme de sa douzième année qu'en 2025. Il sera temps d'y procéder lors de la troisième révision du cahier des charges de gestion sociale de la CGP, qui interviendra en 2026.

3) *Le cahier des charges de gestion sociale n'a pas encore intégré un immeuble conventionné à l'APL au moment où cette convention parvient au terme de sa douzième année*

On peut également envisager l'hypothèse où un immeuble conventionné à l'APL n'a pas encore été intégré dans la CGP au moment où la convention APL parvient au terme de sa douzième année d'existence. Dans ce cas, les dispositions de la convention APL continuent de s'appliquer jusqu'à la prochaine révision du cahier des charges de gestion sociale, qui intégrera cet immeuble dans la CGP et pourra prévoir des engagements différents.

Exemple : Un bailleur conclut une CGP le 1er juillet 2010. Celui-ci acquiert en 2019 auprès d'un autre bailleur un immeuble conventionné à l'APL depuis 2008. En 2020, la convention APL sera parvenue au terme de sa douzième année d'existence, mais l'immeuble, acquis en 2019, n'aura pas pu être intégré dans la CGP dont le cahier des charges ne sera révisé qu'en 2022. Les dispositions de la convention APL continueront donc à s'appliquer jusqu'en 2022, date à laquelle l'organisme intégrera cet immeuble dans la CGP et pourra procéder à une remise en ordre des loyers immédiatement applicable.

Annexe 2

Exemple : Limitation du loyer au m² pour les immeubles ou ensembles immobiliers financés par des prêts PLUS dans le cas d'annexes importantes

Soit les caractéristiques suivantes d'un immeuble I.

		valeurs	formules de calcul
nombre de logements	NL	15	
surface habitable	SH	1 032 m ²	
surface totale des annexes	SA	308 m ²	
surface utile	SU	1 186 m ²	$SU = SH + (0,5 * SA)$
coefficient de structure	CS	0,9648	$CS = 0,77 * [1 + (20 * NL / SU)]$

L'immeuble I comportant des surfaces annexes entrant dans le calcul de la surface utile, le loyer maximum au m² de surface utile fixé dans la convention est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile par le loyer maximum de base au m² pondéré par le coefficient de structure) ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

Le rapport entre produit locatif avec annexes et produit locatif sans annexes est égal à :

$$\frac{SH + 0,5SA + 20NL}{SH + 20NL}$$

Quelle que soit la valeur du loyer retenue pour l'immeuble I dans la limite du plafond déterminé par application des dispositions de l'arrêté du 19 mars 2007, le produit locatif est supérieur de 11,6% à ce qu'il serait s'il n'y avait pas d'annexes, mais il reste inférieur à la limite réglementaire maximum de 18%.

Cette condition est remplie lorsque **SA < ou égal 0,36 * (SH + 20 NL)**

L'immeuble I, situé en zone 2, est occupé par des ménages sous plafond de ressources PLUS

L'immeuble étant destiné à des ménages sous plafond de ressources PLUS, le produit locatif maximum ne doit pas dépasser de plus de 6% le montant maximum, établi conformément à l'arrêté du 19 mars 2007 relatif aux prix plafond au m² inscrits dans le cahier des charges de gestion sociale, qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

En l'absence de surfaces annexes, le prix au m² fixé dans le cahier des charges de gestion sociale conformément à l'arrêté du 17 mars 2007 actualisé ne pourrait excéder la valeur de :
6,03 € * CS, soit 5,99 € / m² (en l'absence d'annexes, SU = SH et CS = 0,9938)

Le produit locatif de l'immeuble (6,03*CS*SU) serait alors de 6 184 €.

Une majoration maximum de 6% conduit à un plafond de **6 555 € pour le produit locatif**.

Cas 1. Le bailleur souhaite fixer dans le cahier des charges de gestion sociale un loyer plafond correspondant au loyer maximum de base : $6,03 \text{ €/m}^2 * \text{CS}$, soit $5,82 \text{ € / m}^2\text{SU}$. Le produit locatif correspondant est de **6 900 €** et est donc supérieur au produit locatif maximum.

Cas 2. Le bailleur souhaite fixer dans le cahier des charges de gestion sociale un loyer plafond correspondant à $5,90 \text{ €/m}^2 * \text{CS}$, soit $5,69 \text{ € / m}^2\text{SU}$. Le produit locatif correspondant est de **6 751 €** et est donc supérieur au produit locatif maximum.

Cas 3. Le bailleur souhaite fixer dans le cahier des charges de gestion sociale un loyer plafond correspondant à $5,70 \text{ €/m}^2 * \text{CS}$, soit $5,50 \text{ € / m}^2\text{SU}$. Le produit locatif correspondant est de **6 522 €** et est donc inférieur au produit locatif maximum.

Dans les cas 1 et 2, le produit locatif devra donc être « plafonné » à **6 555 €** (correspondant à $5,65 \text{ €/m}^2\text{SU}$). Le produit locatif obtenu dans le cas 3 est compatible avec le montant plafond réglementaire.

Lorsque **SA < ou égal 0,12 * (SH + 20 NL)**, il n'y a pas plafonnement du loyer du fait de la surface annexe. Dans le cas contraire, il y a lieu de vérifier que le produit locatif est compatible avec le montant plafond réglementaire.

Annexe 3

Méthodologie d'analyse statistique des organismes

La connaissance d'un organisme HLM s'appuie en particulier sur une comparaison avec les bailleurs homologues. Plusieurs des données statistiques mises à disposition des services permettent une telle analyse, à travers l'étude de distributions en quantiles. Le présent document se propose de rappeler les principales grandeurs devant être examinées afin de disposer d'une image suffisante de la situation d'un organisme, à partir de la composition de son patrimoine, de son activité d'investissement, mais aussi de sa santé financière et de son orientation sociale.

Des éléments de mise en œuvre pratique au moyen de l'outil Bolero Web sont donnés en dernière partie ; afin de faciliter la liaison avec la présentation théorique, les références sous lesquelles les données statistiques sont implémentées dans Bolero Web sont indiquées en **gras encadré**.

N.B. Les informations intégrées dans Bolero Web, ne couvrent ni la totalité des informations pertinentes, ni l'ensemble des organismes. En conséquence, l'examen d'enquêtes additionnelles sera toujours un complément utile, qu'elles soient de portée générale (EPLS, OPS, données de la CNAF et des CAF) ou spécifiques (rapports de la Miilos, des Chambres régionales des comptes ou des antennes régionales de la CDC).

L'application Bolero Web est accessible à l'adresse suivante La procédure d'installation, le manuel utilisateur ... peuvent être téléchargés à partir du site d'information de l'application, à l'adresse suivante : <http://bolero.info.application.i2/>.

Contacts : CHOMETON Éric, RPMO Bolero Web, DGUHC/OC2, (eric.chometon@equipement.gouv.fr). : <http://bolero.application.i2/>

1. Caractérisation du patrimoine

1.1. Présentation générale

Pour chacun des axes d'analyse suivants, les données relatives à un organisme peuvent être comparées aux regroupements nationaux et régionaux produits dans le cadre de l'enquête EPLS.

- **Ancienneté du patrimoine**

Le profil de l'âge du parc est présenté sous la forme d'un histogramme, qui distingue pour des raisons historiques les logements antérieurs à 1948, ceux construits entre 1948 et 1960, la période comprise entre 1960 et 1990 (divisée en 5 tranches) et les logements plus récents.

- **Typologie d'ensemble du parc locatif**

Le patrimoine d'un organisme peut être décrit selon son origine (construction neuve, acquisition, acquisition-amélioration, logements confiés en gestion), son affectation (collectif ou individuel) ou encore la taille des logements, exprimée en nombre de pièces.

- **Classification des financements**

Le type de prêt utilisé pour la construction ou l'acquisition des logements, ainsi que la nature de leur conventionnement, sont révélateurs de l'âge du patrimoine et surtout de l'orientation plus ou moins sociale de son occupation.

1.2. Effort de construction et de maintenance

- **Mesures en volume**

Une première approche consiste simplement à comparer le patrimoine d'une année sur l'autre : la variation des totaux indique les mouvements nets, sans qu'il soit possible de séparer les entrées et sorties au sein d'une même catégorie de logements.

Plusieurs informations sont par ailleurs fournies annuellement par les organismes, dont le nombre de logements en construction, locatifs (**S-NLLC**) et en accession (**S-NLAC**). Renseignés à titre purement déclaratif, ces éléments ne bénéficient pas d'une certification extérieure.

- **Mesures en valeur**

Les traductions de l'effort de construction en termes de produits et de charges doivent surtout permettre la détection des valeurs faibles : les valeurs élevées peuvent avoir de multiples causes (nombre d'opérations, cherté du foncier ou des travaux) qu'il est difficile de démêler.

On observe en priorité la production immobilisée au cours de l'exercice (comptes débutant par 72), qui révèle le montant total des opérations en neuf, amélioration et renouvellement d'immobilisations ; la production stockée (compte 71), correspondant aux opérations d'accession ; et enfin les charges de gros entretien (compte 6152). Suite à la réforme comptable de 2005, le compte de charges de grosses réparations (6153) a disparu ; une explication plus détaillée en est fournie au 2.1.3.

*N.B. : Les résultats d'EPLS ne tiennent pas compte des logements en foyers et résidences. Cette information est fournie à titre déclaratif par les organismes sous la référence **S-NLFR**.*

2. Analyse de la situation financière

Dans tout ce qui suit, seuls les ratios (présentés sous forme de quotients) permettent les comparaisons sur la base de distributions en quantiles, selon les méthodes rappelées en fin de document. Le caractère plus ou moins favorable de la situation d'un organisme s'apprécie alors simplement au regard de son positionnement au sein d'une population donnée.

Les valeurs exprimées en euros (par exemple niveau de la trésorerie, chiffre d'affaires, etc.) ne peuvent être comparées directement entre elles, car elles dépendent de la taille des organismes.

2.1. Structure du bilan

2.1.1. *Éléments accessibles en lecture directe*

L'examen du bilan produit annuellement par les organismes est révélateur de leur santé financière structurelle et de leur potentiel de développement ou, inversement, de leurs risques d'insolvabilité à plus ou moins court terme.

- **B2N – Fonds de roulement net global (FRNG)**

Le FRNG correspond à la différence entre les ressources et les emplois stables, à savoir les fonds propres, les emprunts bancaires à long terme Dont les intérêts compensateurs mais excluant les intérêts courus usuels, la PGE et les dépôts de garantie d'une part, les immobilisations corporelles, incorporelles et financières, en valeur nette, d'autre part. Le FRNG doit être positif, les ressources durables assurant alors au moins le financement de l'actif durable.

- **B4N – Trésorerie** Nette des concours bancaires courants

La trésorerie est en principe positive et d'un montant relativement proche du FRNG.

- **Potentiel financier**

Le potentiel financier exclut du FRNG les ressources de long terme qui, par principe, ne peuvent être affectées au financement des immobilisations (PGE et dépôts de garantie).

N.B. L'interprétation du potentiel financier est affectée par la dernière réforme comptable : la diminution fréquente de la PGR, devenue PGE (voir ci-dessous), entraîne son augmentation.

2.1.2. *Ratios déduits du bilan*

Afin de faciliter la comparaison entre organismes, les grandeurs décrites précédemment peuvent être rapportées au volume d'activité, dont une bonne mesure est le niveau moyen des dépenses.

- **B2 – FRNG / Dépenses mensuelles moyennes**

- **B4 – Trésorerie nette / Dépenses mensuelles moyennes**

L'analyse peut être complétée par l'examen du ratio **B13**, qui correspond à la part des ressources internes dans les capitaux permanents.

2.1.3. *Cas particulier du gros entretien et des grosses réparations*

L'obligation historique faite aux bailleurs sociaux d'anticiper les travaux de pérennisation de leur patrimoine par la constitution d'une provision dédiée (PGR) a partiellement disparu à l'occasion de la réforme comptable de 2005. Le bilan fait désormais apparaître une provision pour gros entretien (PGE), destinée exclusivement aux opérations de remise en état ne visant pas à prolonger la durée de vie des immobilisations. Les dépenses anciennement qualifiées de grosses réparations sont assimilées à des constructions neuves.

- **B12 – PGE (ou PGR avant 2005) / Nombre de logements gérés**

Du point de vue de l'analyse financière, il s'agit toujours de rapporter la PGE au nombre de logements afin d'évaluer ce que l'organisme a « mis de côté » en prévision des travaux à venir. Toutefois, le ratio

étant techniquement le même qu'avant la réforme comptable, son interprétation devient difficile : les valeurs calculées avant et après 2005 ne sont pas comparables.

Les instructions comptables demandent dorénavant aux organismes de fixer le montant de leur PGE en rapport avec une programmation pluriannuelle de travaux de gros entretien. Afin de s'assurer que cette consigne est respectée, il est intéressant de rapporter la valeur de la PGE aux dépenses annuelles de gros entretien, inscrites au compte de charges 6152.

La procédure de création d'un tel ratio ad hoc est décrite à la fin de ce document.

2.2. Gestion et rentabilité

2.2.1. Soldes intermédiaires de gestion

La création de richesse est mesurée par les grands agrégats classiques, à commencer par le **chiffre d'affaires (B1D)**. Il désigne l'ensemble des produits réalisés par l'organisme au titre de ses activités courantes : gestion locative, vente, octroi de prêts, autres prestations.

Après soustraction des coûts directs, il reste la **marge brute (S-MABT)**. Cet indicateur est le seul à fournir une information exploitable sur la rentabilité relative des différentes activités d'un même bailleur (**S-MALO, S-MAAC, S-MAPR, S-MAPD**). En effet, la ventilation des charges et produits par activité n'est généralement fiable que jusqu'à ce stade.

La prise en compte des coûts hors production conduit au **résultat d'exploitation (S-RESU)**. On passe au résultat courant en intégrant le résultat financier, puis au **résultat net (S-RTOT)** après incorporation des éléments exceptionnels (notamment les cessions d'actif).

Bien que cela soit contraire à l'intuition, le résultat net n'est pas forcément la mesure la plus juste de la rentabilité d'un organisme. En effet, n'ayant pas pour objet de distribuer de la valeur, celui-ci tend parfois à afficher des résultats minorés par des dotations « prudentes » aux amortissements et aux provisions. Par conséquent, la contribution de l'organisme à l'accroissement de ses ressources doit s'apprécier de manière plus globale que par l'incorporation du résultat net aux fonds propres ; c'est pourquoi on privilégie l'étude de l'autofinancement.

2.2.2. Différentes approches de l'autofinancement

La notion d'autofinancement se réfère à la capacité de l'organisme à dégager de lui-même des ressources financières pouvant ensuite être librement affectées.

La **capacité d'autofinancement** est le solde des produits et charges courants ayant une contrepartie en trésorerie. Elle diffère du résultat courant à hauteur des charges et produits calculés, tels que les dotations aux amortissements et provisions. En retranchant le remboursement en capital des emprunts locatifs, on aboutit à l'**autofinancement courant**. Enfin, la prise en compte des éléments exceptionnels fournit l'**autofinancement net (B1N)**.

Dans le cadre de son activité immobilière, l'organisme affecte son autofinancement au patrimoine existant (amortissement ou constitution de provisions dédiées) et, à travers l'accroissement de ses fonds propres, au financement d'opérations nouvelles. On le rapporte habituellement au chiffre d'affaires afin de corriger l'effet de la taille de l'organisme.

· B1 – Autofinancement net / Chiffre d'affaires

Suite à la réforme comptable, il est difficile d'interpréter les mouvements de l'autofinancement en 2005. Les dépenses de grosses réparations ne donnent plus lieu à des décaissements d'exploitation, ce qui conduit à une majoration de l'autofinancement, toutes choses égales par ailleurs. L'absence de

croissance significative de l'autofinancement entre 2004 et 2005 (au moins 3 %) doit donc constituer un signal d'alerte.

Sur les exercices suivants, tout dépendra du mode de financement des renouvellements de composants, avec un éventuel appel à la dette qui ramènera alors l'autofinancement à la baisse.

2.2.3. *Déterminants de la rentabilité : les produits*

Les bailleurs sociaux concernés par le conventionnement global tirent en principe la majorité de leurs produits de la gestion locative, qui se caractérise par le niveau des loyers quittancés et l'importance de la vacance et des impayés. On rappelle que les pertes induites par ces deux facteurs n'ont pas le même positionnement dans le temps :

la vacance affecte directement l'autofinancement car elle vient minorer la masse globale des loyers quittancés et des charges récupérées ; les impayés ne dégradent l'autofinancement qu'une fois que l'organisme reconnaît le caractère irrécouvrable des créances ; du quittancement initial à cette admission en charges, il peut s'écouler un certain délai pendant lequel la créance est « stockée », en principe dans le compte de clients douteux **416**.

- **B9 – Loyers quittancés / Nombre de logements gérés**

- **B3 – Evolution des créances locataires** Somme de la variation des comptes de bilan où sont stockées les créances (ordinaires et douteuses) et de la perte sur créances irrécouvrables de l'exercice / **loyers et charges récupérés**

On mesure l'évolution des créances plutôt que leur niveau en fin d'exercice car ce dernier inclut les termes échus de décembre, qu'il est normal de ne pas avoir encaissé en fin d'année. En calculant la différence entre deux années consécutives, on neutralise cet effet. Par conséquent, c'est le signe de B3 qui doit être étudié en priorité car il indique le sens d'évolution des impayés.

- **B11 – Taux de vacance de plus de trois mois**

Ce ratio exclut la vacance frictionnelle, de très courte durée et liée aux changements de locataires, mais comporte néanmoins plusieurs limites. Ainsi, il ne permet pas d'isoler la vacance technique (en prévision de travaux ou démolitions), qui relève pourtant d'une logique spécifique. Par ailleurs, le calcul de B11 s'appuie sur des nombres de logements sans tenir compte des niveaux de loyers, ce qui empêche d'apprécier complètement l'impact financier de la vacance.

Le taux de rotation (proportion de logements ayant changé d'occupant au cours de la période écoulée), non disponible dans les données fournies par la DGUHC à travers Bolero, peut être étudié en complément.

- **Indications portant sur les autres produits**

La formation de l'autofinancement fait souvent intervenir des produits secondaires, à commencer par les loyers quittancés en dehors du parc locatif au sens strict. Leur poids relatif est mesuré par le ratio **B9bis**, qui rapporte les loyers du parc locatif au total des loyers perçus.

Des activités hors gestion locative peuvent ensuite contribuer à la rentabilité. Il est conseillé de construire des ratios ad hoc afin d'évaluer leur importance, selon que l'on souhaite rapporter les loyers du parc locatif (**7041 + 7042 + 7043**) ou le produit locatif total (somme des données commençant par **704**) au chiffre d'affaires (**B1D**).

Bien que les placements des organismes HLM soient réglementés, la gestion active de leur trésorerie peut tout de même être source de profits. On se réfère alors aux ratios **B16** et **B16bis**, qui rapportent respectivement les produits des placements au nombre de logements et aux loyers.

Enfin, les situations dans lesquelles la santé financière de l'organisme dépend du versement de subventions doivent être identifiées, dans la mesure où elles comportent des risques spécifiques. Il s'agit plus spécifiquement des subventions d'exploitation, souvent octroyées par les collectivités territoriales dans le cadre de conventions et inscrites au compte **743**, des subventions dédiées à un effort de gros

entretien, au compte **744**, et des subventions d'équilibre versées par la CGLLS, l'ANRU ou les collectivités et figurant au compte **7715**.

2.2.4. *Déterminants de la rentabilité : les charges*

Sauf cas particulier, les dépenses prises en compte dans la formation de l'autofinancement d'un organisme HLM se répartissent entre 4 catégories principales, à observer sous forme de ratios :

- **B5 – TFPB / Nombre de logements gérés**
- **B6 – Coût de gestion hors TFPB et maintenance / Nombre de logements gérés**
- **B7bis – Annuités locatives / Loyers**
- **B8 – Dépenses de maintenance / Nombre de logements gérés**

La réforme comptable perturbe l'interprétation des ratios B7 et B8. B8 diminue immédiatement, dès 2005, du fait de la disparition des dépenses de grosses réparations. Ce phénomène, qui devra être distingué des autres facteurs de baisse des dépenses de maintenance, pourra être mis en relation avec la hausse « mécanique » de l'autofinancement en 2005. Les éventuels nouveaux emprunts au titre des grosses réparations (dont on rappelle qu'elles deviennent équivalentes à des constructions neuves) contribueront quant à eux à une hausse progressive de B7.

*N.B. Il existe aussi des ratios **B5bis**, **B6bis**, **B7** et **B8bis**. La présentation retenue au 2.2.4. est celle qui se prête le mieux à l'interprétation ; on indique notamment les annuités rapportées aux loyers afin de mesurer quelle part du produit principal de l'activité d'un organisme lui est « d'office » rendue inaccessible du fait de ses engagements contractuels vis-à-vis des prêteurs.*

3. Occupation sociale du parc

Le caractère plus ou moins social des populations logées conditionne l'établissement du cahier des charges de gestion sociale. Il s'évalue selon les axes suivants :

- zonage spécifique du patrimoine (ZUS, ZRU, ZFU, ZRR) ;
- importance des aides à la personne : proportion de bénéficiaires, pouvant déclencher des dérogations aux plafonds de ressources, ou part en volume dans la masse des loyers ;
- ressources des occupants, exprimées en référence à des valeurs absolues, aux plafonds PLUS et PLA-I ou aux différents minima sociaux.

- La DGUHC n'est actuellement en mesure d'intégrer aucune de ces informations dans Bolero Web à titre global. Des saisies ponctuelles sont toutefois possibles au niveau local pour les organismes dont les services ont la connaissance. Les sources peuvent être l'enquête OPS, réalisée actuellement tous les 3 ans par les DDE, ou les informations issues des CAF.

4. Mise en œuvre pratique avec Bolero Web

4.1. Sélection d'un organisme

- Une fois connecté à Bolero Web, l'utilisateur accède à la page d'accueil, puis au module de sélection de populations en cliquant sur l'intitulé correspondant à gauche de l'écran. La recherche simple est intuitive, les options plus fines étant détaillées dans l'aide en ligne. Une fois la sélection validée, on peut se rendre dans le **module de suivi**, à partir duquel sont accessibles les différentes fiches mentionnées ci-dessous.

4.2. Fiches synthétiques pré-remplies

En cliquant sur les intitulés correspondants dans la colonne de gauche, plusieurs documents déjà mis en forme et rassemblant de nombreux éléments déjà évoqués sont accessibles. Les résultats peuvent être consultés à l'écran ou, dans certains cas, exportés (par la fonction « imprimer ») sous forme de documents texte. L'impression directe de captures d'écran demeure toujours possible. Succinctement, on y trouve :

- **fiche signalétique** : description administrative de l'organisme ;
- **fiche financière** : bilan et compte de résultat, présentés en grandes masses (utiles pour le calcul du FRNG) ou dans le détail de la comptabilité. On y trouve également le récapitulatif des principaux ratios de structure et de rentabilité ;
- **fiche sociale** : caractéristiques des populations logées. Dans la base fournie actuellement par la DGUHC, ce document est vide ;
- **fiche patrimoniale** : typologies les plus courantes du parc locatif.

La fiche de synthèse et la fiche normalisée proposent des présentations différentes ou sur plusieurs années des données contenues dans les autres fiches.

4.3. Observation de données quelconques

- Toutes les données dont la référence a été indiquée dans ce document peuvent être étudiées sous forme de séries temporelles ; on y accède, dans le module de suivi, en cliquant sur analyse de données et en saisissant leur nom. Bolero Web propose également un assistant de recherche, qui permet d'explorer la liste des références disponibles.
- Au sein de l'arborescence du plan de comptes, des regroupements par tronc commun peuvent être effectués : Bolero Web calcule la somme des comptes commençant par le ou les mêmes chiffres.

Une présentation par comparaison à d'autres organismes s'obtient dans la rubrique positionnement, après sélection d'un référentiel (tous organismes d'une certaine région, d'une certaine taille, etc.).

4.4. Création de ratios et de référentiels

Certains points de l'analyse font appel à des ratios ad hoc, qui ne figurent pas parmi ceux que calcule habituellement la DGUHC. Bolero Web permet à l'utilisateur local de créer ses propres ratios, dans la rubrique **définitions – données calculées** du **module d'administration**.

En cliquant sur « rechercher », on affiche la liste des ratios connus, qu'il est possible, à condition d'y être habilité, de modifier ou de compléter. L'option « ajouter » permet d'accéder à l'outil de création de ratios, qui obéit à une syntaxe décrite dans l'aide en ligne. Une fois nommé et enregistré, le nouveau ratio devient disponible dans l'**analyse de données**.

De la même manière, afin de positionner un organisme au sein d'un ensemble qui n'est pas l'une des populations usuelles de la DGUHC (par exemple « tous les offices », « tous les organismes dont l'autofinancement est positif », etc.), il est possible de créer des référentiels. Cette fonction est accessible dans la rubrique **gestion** du module **référentiels**.

Après avoir vérifié dans la liste affichée que le référentiel cherché n'existe pas déjà, l'utilisateur peut « ajouter » un référentiel, qui sera composé soit d'une population déjà définie (par exemple, celle en cours d'usage), soit de l'ensemble des organismes répondant à certains critères. Cette dernière option nécessite d'avoir défini au préalable une classe (**module d'administration – classes d'organismes**) qui rassemble les critères en question.

Une fois le référentiel créé, il est nécessaire d'indiquer pour quelles données (ratios, comptes, etc.) les différents quantiles doivent être déterminés, puis de lancer les calculs correspondants. Au terme de cette opération, le référentiel devient exploitable dans la rubrique **positionnement**.