

**DIRECTION
DE LA
COMPTABILITÉ PUBLIQUE**

**Sous-direction D
BUREAU D3**

**INSTRUCTION N° 84-68-M31-M32
du 27 avril 1984**

(Texte publié au *Bulletin officiel de la Comptabilité publique*)

Cette instruction a été modifiée par les instructions suivantes :

n° du
n° du
n° du
n° du

Cette instruction a été abrogée par l'instruction :

n° du

**MISE A JOUR DES INSTRUCTIONS M31 ET M32
SUR LA COMPTABILITÉ DES OFFICES PUBLICS D'H.L.M.
ET DES OFFICES PUBLICS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION**

ANALYSE

Imputation budgétaire et comptable des dépenses de réparations et de gros entretien réalisés dans le cadre des dispositions de l'arrêté du 11 mars 1983 et des dotations en capital accordées aux établissements publics locaux d'H.L.M.

DOCUMENTS A ANNOTER

Instruction M31 sur la comptabilité des O.P.H.L.M.

Instruction M32 sur la comptabilité des O.P.A.C.

La présente instruction a pour objet de porter à la connaissance des receveurs d'offices publics d'H.L.M. et d'O.P.A.C. les dispositions de la circulaire interministérielle du 29 février 1984 publiée en annexe 1 relative à l'imputation budgétaire et comptable des opérations suivantes :

- d'une part, des dépenses de réparations et de gros entretien dans le cadre des dispositions de l'arrêté du 11 mars 1983 (annexe 2) ;
- d'autre part, des dotations en capital accordées aux offices d'H.L.M. et aux O.P.A.C. par l'article 31 du contrat cadre, passé entre l'Union nationale des fédérations d'H.L.M. et le ministère de l'Urbanisme et du Logement, qui fait l'objet de l'annexe 3 de la présente instruction.

*Le sous-directeur,
chargé de la sous-direction « D »,
Gérard MOINE.*

DIFFUSION
GT
37

DESTINATAIRES POUR APPLICATION

RGP	TPG	RF	P	OHLM
-----	-----	----	---	------

à l'Instruction n° 84-68-M31-M32
du 27 avril 1984

MINISTÈRE DE L'URBANISME
ET DU LOGEMENT

DIRECTION
DE LA CONSTRUCTION

Bureau CH-HO 2

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES ET DU BUDGET

DIRECTION
DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Bureau D3

CIRCULAIRE DU 29 FÉVRIER 1984

complétant les instructions comptables M31 et M32 sur des opérations particulières

LE MINISTRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DU BUDGET,

LE MINISTRE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT,

à Messieurs les commissaires de la République (directions départementales de l'Équipement),

Messieurs les trésoriers-payeurs généraux.

La présente circulaire complète les instructions M31 et M32 sur l'imputation budgétaire et comptable, d'une part, des dépenses de réparations et d'entretien réalisées dans le cadre des dispositions de l'arrêté du 11 mars 1983 et, d'autre part, des dotations en capital accordées aux établissements publics locaux d'H.L.M.

1. Comptabilisation des dépenses d'entretien et de réparations.

L'arrêté du 11 mars 1983 autorise la Caisse des prêts H.L.M. à accorder des prêts aux organismes d'H.L.M. dans la limite d'un montant total de 180 millions F afin de permettre auxdits organismes d'exécuter des travaux de réparation.

Ces prêts sont accordés pour une durée de quatre ans au taux de 8 %.

Les dispositions qui suivent constituent une dérogation aux instructions interministérielles M31 et M32 en tant qu'elles définissent limitativement la nature des dépenses imputables à la section d'investissement des budgets des offices d'H.L.M. et offices publics d'aménagement et de construction.

Aussi convient-il que les établissements bénéficiaires des prêts institués par l'arrêté du 11 mars 1983 utilisent par priorité les fonds reçus au financement de grosses réparations.

Néanmoins, si les fonds reçus ont été utilisés au financement de dépenses exceptionnelles d'entretien, les dépenses ainsi financées devront être imputées en section d'investissement, au compte 204 « Dépenses exceptionnelles de gros entretien » ouvert à cet effet à la nomenclature.

L'amortissement des dépenses imputées au compte 204 devra être étalé sur la durée de remboursement des financements reçus, c'est-à-dire quatre ans, et imputé au compte 2048 « Amortissement des dépenses exceptionnelles de gros entretien », également ouvert à la nomenclature.

Dans l'hypothèse où des dépenses d'entretien financées par les prêts accordés dans le cadre de l'arrêté du 11 mars 1983 auraient déjà fait l'objet d'une imputation en section de fonctionnement, il conviendrait de redresser les imputations comptables auxquelles il a été procédé au vu d'un certificat de l'ordonnateur arrêtant le montant des dépenses d'entretien transférées au compte 204 en référence à la présente instruction.

2. Comptabilisation des dotations en capital.

Le principe d'octroi de dotations en capital fait l'objet de l'article 31 du contrat cadre passé le 31 mars 1982 entre le ministre de l'Urbanisme et du Logement et les fédérations d'organismes d'H.L.M. Sur cette base, une procédure dite des « offices en difficulté » a été mise en place qui permet à l'État d'octroyer des dotations destinées à renforcer les fonds propres des offices attributaires. Les collectivités supports doivent également accorder des fonds en complément des aides de l'État.

Conformément aux dispositions des instructions comptables M31 et M32, les fonds de dotation sont à imputer au crédit du compte 105.

Le compte 1050 « Dotation » est à ventiler en :

10501 « Dotation initiale », crédité du montant de la dotation initiale attribuée à l'office par la collectivité qui l'a créé et, ultérieurement, des augmentations successives de cette dotation par le débit d'un compte financier ou d'un compte de valeurs immobilisées;

10502 « Dotation complémentaire », crédité du montant des dotations complémentaires attribuées à l'office par la (ou les) collectivité(s) dans le cadre de la procédure dite des « offices en difficulté » par le débit d'un compte financier.

D'autre part, il convient d'ouvrir dans la nomenclature le compte 1057 « Dotation de l'État ». Ce compte est crédité du montant de la dotation accordée par l'État dans le cadre de la procédure dite des « offices en difficulté » par le débit d'un compte financier.

Toutes difficultés d'application de la présente circulaire doivent être signalées par les ordonnateurs au ministère de l'Urbanisme et du Logement, direction de la Construction, bureau CH/HO2 et par les comptables au ministère de l'Économie, des Finances et du Budget, direction de la Comptabilité publique, sous le timbre du bureau D3.

à l'Instruction n° 84-68-M31-M32
du 27 avril 1984

ARRÊTÉ DU 11 MARS 1983

**Financement de travaux de réparation
à exécuter par les organismes d'H.L.M. en 1983 dans leurs immeubles à usage locatif**

(J.O. du 24 mars 1983, Urbanisme et Logement)

LE MINISTRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES ET LE MINISTRE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT,

Vu le titre III du livre IV du Code de la construction et de l'habitation, notamment l'article * R. 431-37;
Vu l'avis en date du 11 mars 1983 du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré (comité permanent),

ARRÊTENT :

ARTICLE PREMIER. — Afin de permettre aux organismes d'H.L.M. d'exécuter des travaux de réparation dans les immeubles à usage locatif qui leur appartiennent, la caisse de prêts aux organismes d'H.L.M. est autorisée, jusqu'au 31 juillet 1983, à accorder des prêts auxdits organismes dans la limite d'un montant total de 180 millions F.

ART. 2. — Les prêts mentionnés à l'article 1^{er} du présent arrêté sont accordés pour une durée de quatre ans au taux de 8 %.

ART. 3. — Le directeur du Trésor et le directeur de la Construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 11 mars 1983.

TEXTE DU CONTRAT-CADRE

entre l'Union nationale des fédérations d'H.L.M. et le ministère de l'Urbanisme et du Logement

PRÉAMBULE

Du fait de la place que le logement tient dans la vie des Français aussi bien que dans l'activité nationale, le Gouvernement a décidé de donner à ce secteur une priorité nationale. Ce choix se traduit par une action d'ensemble. Elle concerne à la fois l'apport du logement à la lutte pour l'emploi, l'amélioration de la qualité de l'habitat, la mise en place d'une solidarité plus juste, enfin, le développement de la pleine citoyenneté des habitants.

La réussite d'un tel projet nécessite que les pouvoirs publics puissent s'appuyer sur une maîtrise d'ouvrage forte et dynamique. Car c'est seulement de la capacité du maître d'ouvrage à connaître les aspirations des ménages, à y répondre par une bonne conception et une bonne gestion des opérations, que les divers aspects traités séparément dans l'action publique peuvent être synthétisés. C'est aussi de la capacité des maîtres d'ouvrage à répondre aux situations locales que dépend la faculté donnée à chacun de choisir plus librement son logement.

Il est naturel, dans ces conditions, que le ministère de l'Urbanisme et du Logement souhaite voir le mouvement H.L.M. jouer un rôle majeur dans la mise en œuvre de la politique du logement. Ce mouvement, en effet, a su répondre à la demande qui lui était faite lorsqu'il s'est agi de faire face à l'essor démographique. Il a, à cette époque, accompli une véritable mutation.

Bien que les circonstances en soient différentes, c'est une transformation aussi importante qui est nécessaire aujourd'hui. Le moment paraît, en outre, particulièrement bien choisi pour la faire. Car demain, la décentralisation aura amené à la pleine responsabilité les collectivités locales qui exerceront des compétences importantes dans l'urbanisme et la construction. Les organismes d'H.L.M. qui puisent leurs racines dans toutes les forces socio-économiques, devront pouvoir être des partenaires forts et responsables de ces collectivités et renforcer le rôle de pilote et de témoin qui a toujours été le leur.

L'Union nationale des H.L.M., de son côté, considère depuis plusieurs années qu'il est nécessaire de clarifier les rapports des organismes dans leur ensemble avec l'État. Car elle a entrepris un vaste mouvement de modernisation et d'adaptation qui ne peut se développer sans qu'un cadre réglementaire et des moyens qui dépendent tous deux de l'État ne soient précisés.

Diffus au départ, ce mouvement s'est peu à peu organisé, notamment à travers le « projet H.L.M. » adopté au congrès de Marseille. Il s'est appliqué à tous les domaines de l'activité des organismes. C'est ainsi que la capacité de gestion, aussi bien pour le patrimoine locatif que pour les opérations d'accession et la gestion des prêts, la prise en compte des préoccupations qualitatives dans la conception des nouvelles opérations, le recentrage social des attributions de logement et le dialogue avec les usagers, la déontologie d'intervention de chaque famille d'H.L.M., ont fait, au cours de ces dix dernières années, l'objet d'efforts considérables. La progression ne peut désormais se poursuivre sans qu'un certain nombre d'incertitudes concernant l'existence même de l'institution soient levées.

Cette clarification paraît aujourd'hui possible à l'Union nationale des H.L.M. Sans avoir à se prononcer ici sur le contenu même de la politique définie par le Gouvernement dans le secteur de l'habitat, il s'en dégage à ses yeux une préoccupation du logement social qui répond aux aspirations du mouvement H.L.M. qui s'est avant tout efforcé de faire prévaloir ce souci. Au-delà de l'action quotidienne, les H.L.M. se sont voulues au service d'une cause. Le logement, et le logement social en particulier, leur a toujours paru être autre chose qu'une simple activité économique, par ses conséquences sur la vie des citoyens. C'est dans ce caractère que se fonde l'existence d'une maîtrise d'ouvrage publique assurant une part significative de la construction et de la gestion. Enfin, l'Union souhaite aussi que les organismes d'H.L.M. abordent la décentralisation dans la netteté. Les H.L.M. ont toujours considéré, et leurs statuts et leurs pratiques le démontrent, que les collectivités locales expriment légitimement au niveau de chaque opération les objectifs et les contraintes publiques auxquelles l'habitat doit obéir. Ils se réjouiront qu'elles aient dans l'avenir des compétences étendues pour mieux le faire et se déclarent prêts à répondre à leurs demandes. Mais ils désirent que les organismes aient les moyens statutaires et opérationnels d'aborder cette coopération avec ces collectivités, à tous les niveaux, en partenaires autonomes et responsables.

Ces raisons ont conduit le ministère de l'Urbanisme et du Logement et l'Union nationale des H.L.M. à passer le présent contrat. Il doit être l'instrument d'une avancée significative, dans les prochaines années qui viennent, des organismes H.L.M. dans le sens de la compétence, de la capacité et de la responsabilité. Il représente donc pour l'Union la clarification de l'horizon nécessaire à la poursuite du mouvement de progrès entrepris, pour l'État, la transformation de la maîtrise d'ouvrage seule capable d'assurer le succès de la priorité nationale donnée à nouveau au logement.

Pour cela, il est apparu aux deux parties qu'il convient d'abord de donner à chaque type d'organisme le cadre de son existence avec les spécificités qui leur sont nécessaires. A ce titre, dans le présent contrat l'État prend des engagements qui concernent chacune des familles H.L.M. : mise à niveau du patrimoine locatif social en dix ans, restructuration financière des sociétés anonymes et des offices, extensions de compétences, financement et ligne d'évolution des sociétés de crédit immobilier, relance de la coopération dans l'habitat. Au-delà de ces engagements particuliers, c'est ainsi le mouvement H.L.M., dans ses fonctions de maîtrise d'ouvrage et de prêteur, dans chacune de ses familles et dans sa structuration, qui est reconnu.

En contrepartie, reconnaissant l'origine publique des fonds qu'ils utilisent, les organismes d'H.L.M. s'engagent par la voix de leur union et des fédérations à une conduite rigoureuse dans leur gestion, à la mise en œuvre sans faille de leur vocation sociale et à conduire et participer solidairement à la mise à niveau de leur patrimoine dans le cadre d'une remise en ordre des loyers.

La légitimité confirmée, les parties ont convenu en outre que les organismes doivent être à la fois des pilotes et des témoins dans l'application de la politique du logement. Dans ce but, l'Union nationale des H.L.M. s'engage à promouvoir, de la part des organismes, de nouvelles actions dans tous les domaines où elles apparaissent nécessaires : la qualité de la conception, le dialogue avec les usagers, la maîtrise des charges, la productivité de la construction, l'intervention foncière notamment. L'État, de son côté, mettra en place, pour chacune de ces actions, les moyens financiers et règlements appropriés.

Tel est l'objet du présent contrat-cadre qui définit les objectifs communs aux deux parties et les modalités pour les atteindre. Les collectivités territoriales, régions, départements ou communes, seront dans le cadre des textes sur la décentralisation, les partenaires privilégiés pour la mise en œuvre du contrat. Il comprend deux parties : titre I, les orientations; titre II, la mise en œuvre.

TITRE I

LES ORIENTATIONS

ARTICLE PREMIER

Le logement locatif

La lutte contre les inégalités rend impérative l'amélioration des conditions de vie des locataires dont certains subissent des formes ségréguatives d'habitat et souffrent de ne pas disposer des éléments de confort et de qualité de vie nécessaires. Le secteur locatif a fortement régressé au cours des cinq dernières années alors que les besoins à satisfaire demeurent importants.

Le Gouvernement a donc entrepris un rééquilibrage entre le secteur locatif et le secteur accession à la propriété qu'il poursuivra dans les années à venir. La relance du secteur locatif s'accompagne d'un effort massif d'amélioration du patrimoine H.L.M. existant. Les crédits du ministère de l'Urbanisme et du Logement ont été considérablement augmentés en 1982 pour assurer la montée en régime d'une politique ambitieuse de modernisation et d'économies d'énergie. Les entraves juridiques et administratives qui ont bloqué les dernières années la réhabilitation du patrimoine H.L.M. ont été levées. Le ministère de l'Urbanisme et du Logement demande aux organismes de s'engager résolument dans la modernisation de leur patrimoine et des économies d'énergie en liaison étroite avec les collectivités locales et après consultation des locataires. L'Union et les fédérations d'organismes d'H.L.M. maîtres d'ouvrage dans le secteur locatif prennent l'engagement d'être des partenaires actifs dans la mise en œuvre de ces orientations.

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement et l'Union des fédérations d'organismes d'H.L.M. constatent que le problème des financements complémentaires (construction neuve, réhabilitation, implantation des logements neufs dans les zones centrales) appellent de nouvelles initiatives. Le ministère de l'Urbanisme et du Logement a pris acte des demandes de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. qui souhaite :

- une meilleure répartition des fonds du 1 % au profit du secteur locatif des organismes d'H.L.M. et notamment des offices;
- que soit opérée une séparation entre les fonctions de collecteur et de constructeur et demande, dans cette perspective, une réduction progressive des aides aux sociétés filiales ou sous contrôle, à l'exclusion des organismes d'H.L.M.; l'objectif sera de parvenir à un quota négocié avec les organismes d'H.L.M. au prorata de leurs activités.

ARTICLE 2

L'amélioration des logements H.L.M.

L'amélioration des logements H.L.M. est une priorité. Le Président de la République avait estimé que la réhabilitation du patrimoine H.L.M. devait être réalisée en dix ans. Pour une part, la qualité du patrimoine H.L.M. dépend des travaux d'entretien que les organismes d'H.L.M. doivent pouvoir financer sur les ressources provenant de leurs loyers. Mais, pour les travaux lourds, l'aide de l'État est nécessaire. Un programme ambitieux de réhabilitation sera engagé dans la perspective suivante :

- des travaux d'amélioration dans le cadre d'actions globales (emploi, jeunes, éducation, fonctionnement social...);
- la redéfinition d'une politique des loyers, conjuguée avec une aide personnelle efficace étendue à l'ensemble du patrimoine social;
- un vaste effort de maîtrise de l'énergie pouvant conduire à une économie d'énergie de 150.000 tep/an et à des substitutions d'énergie sur environ 100.000 logements/an;
- la participation des organismes, de manière solidaire, à cet effort national.

En attendant les résultats des travaux du groupe de travail mis en place par le ministre de l'Urbanisme et du Logement, les clauses du conventionnement local seront négociées dans les conditions définies par la circulaire du 26 janvier 1982 (n° 82-05).

ARTICLE 3

Rapports sociaux dans l'habitat

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement conduit une réforme tendant à l'établissement de nouveaux rapports dans l'habitat, fondés sur un meilleur équilibre des droits et des devoirs des bailleurs et des locataires, une concertation plus active et une participation véritable de partenaires mieux informés et plus responsables. Le ministère de l'Urbanisme et du Logement souhaite que la mise en œuvre de ces orientations soit exemplaire dans le secteur H.L.M. L'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. et les fédérations concernées ont déjà pris ces dernières années des initiatives en ce sens.

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement demande à l'Union nationale et aux fédérations appartenant au secteur locatif de jouer un rôle pilote dans l'utilisation des mécanismes et des procédures de concertation prévues par le projet de loi relatif aux droits et obligations des bailleurs et des locataires.

Dès la signature du présent contrat-cadre, l'Union et les fédérations concernées prennent l'engagement de proposer aux associations de locataires, prévues à l'article 26 du projet de loi approuvé par l'Assemblée nationale, la conclusion d'un accord de modération ainsi que d'une convention collective nationale qui pourra servir de cadre aux accords collectifs de location conclus au niveau local, départemental ou régional. L'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. précise que la négociation de ces accords sera l'occasion de réaffirmer la spécificité H.L.M. dans le cadre d'une réglementation maintenue, et de rendre possible une nouvelle définition mieux concertée de la politique des loyers, d'entretien et de modernisation du patrimoine. Cette orientation rend nécessaire de la part des organismes d'H.L.M. d'accélérer la mise en place d'une gestion transparente et participative dans les conditions définies par le « Projet H.L.M. ».

L'établissement de rapports nouveaux dans l'habitat fondés sur une plus grande responsabilisation des partenaires implique un renforcement de la formation, de l'information et de leurs moyens. Les Pouvoirs publics, l'Union et les fédérations d'organismes d'H.L.M. rechercheront avec les usagers et partenaires concernés par l'habitat social les moyens pour assurer à tous des possibilités de formation et d'information.

ARTICLE 4

Accession à la propriété

Les catégories sociales modestes prennent souvent pour accéder à la propriété le risque d'un endettement dangereux. Pour limiter au maximum ces risques tout en rendant possible une réelle liberté de choix entre le locatif et l'accession, le ministère de l'Urbanisme et du Logement et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. sont convenus d'étudier et d'expérimenter des mesures nouvelles portant sur un secteur intermédiaire locatif-accession et d'améliorer le préfinancement et les financements complémentaires.

ARTICLE 5

Activités de prêteur en diffus

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement entend établir un lien entre le volume des activités de prêteurs en secteur diffus et celui des activités de maîtrise d'ouvrage, ce qui devrait permettre d'accélérer la reconversion des sociétés de crédit immobilier. Cette orientation permettra, en outre, l'augmentation de la qualité — à coût

égal — des logements construits en secteur diffus, grâce au développement de réelles compétences techniques susceptibles d'assurer un meilleur service aux accédants.

L'activité de prêteur en diffus doit intégrer les préoccupations suivantes : assistance aux acquéreurs, informations sur la qualité, économies d'énergie, respect de règles déontologiques, protection de l'accédant au cours de la construction et après (assurances).

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement demande également aux crédits immobiliers d'augmenter leur activité de maîtres d'ouvrage. Les crédits immobiliers s'engagent à diversifier leurs activités de maîtres d'ouvrage : construction groupée, lotissements, construction de maisons individuelles construites au coup par coup, acquisition-amélioration revente en habitat ancien notamment dans le secteur rural, secteur de prêts-amélioration.

Le volume des prêts aidés en diffus réservé aux crédits immobiliers et aux coopératives sera lié, pour ce qui concerne les C.I., aux progrès réalisés dans cette diversification.

ARTICLE 6

Relance du secteur coopératif

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement a la volonté de relancer la formule coopérative dans le logement. Les études en cours menées en liaison étroite notamment avec la Fédération nationale des sociétés coopératives d'H.L.M. donnent une priorité aux formules coopératives dans le secteur locatif. Le bilan de ces études et les suites législatives et réglementaires à leur donner ainsi que le calendrier seront déterminés en commun avant le 30 juin 1982. Des mesures particulières seront prises pour permettre une montée en régime des coopératives.

Une rénovation des structures coopératives en habitat sera réalisée, permettant un exercice plus large de compétences et un meilleur équilibre entre les différentes fonctions (lotissements, ventes directes, habitat ancien). Des moyens spécifiques issus du secteur bancaire coopératif et mutualiste seront recherchés pour améliorer l'alimentation en prêts complémentaires, tant pour l'accession que pour le locatif.

ARTICLE 7

Déontologie

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. constatent que l'utilisation de crédits publics et le statut particulier (notamment fiscal) dont bénéficient les organismes d'H.L.M. pour mener à bien une mission de service public du logement leur créent des obligations particulières d'exemplarité et leur font devoir de traduire ces avantages dans les prestations offertes aux usagers.

Les comportements vis-à-vis des partenaires, et principalement des usagers et des collectivités locales, la préoccupation de finalité sociale et de qualité ne doivent connaître aucune faille, la rigueur de gestion et le respect des équilibres de gestion doivent être la règle pour tous.

Pour les sociétés, il importe de maintenir strictement le caractère sans but lucratif. Sont, à cet égard, à proscrire : la confusion entre la gestion de crédits publics et la gestion de fonds privés; les prises de contrôle du capital par des particuliers ou des groupes n'offrant pas de garanties vis-à-vis de la finalité sociale, les abus ou les mauvaises utilisations des avantages fiscaux. Notamment, la nécessité de porter le capital à 250.000 F devra être obtenue par réévaluation de bilan, par incorporation de réserves et par apport de capitaux présentant les garanties précédemment évoquées.

Par ailleurs, le niveau des frais de gestion dans les organismes d'H.L.M. et les salaires dans les sociétés ne doivent jamais conduire à des abus incompatibles avec la finalité sociale. La création d'organismes d'H.L.M. devra répondre aux conditions de déontologie définies aux alinéas précédents et être proposée par le Conseil départemental de l'habitat après avoir obtenu l'accord de l'échelon territorial concerné en fonction de la zone de compétence.

Enfin, le ministère de l'Urbanisme et du Logement et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. sont convenus qu'un « bilan social H.L.M. » publié par chaque organisme sera expérimenté en 1982 en vue d'une généralisation en 1983. Le modèle de bilan social, qui devra comprendre un volet portant sur l'application du contrat-cadre, sera mis au point par l'Union et les fédérations, en concertation avec les associations d'usagers. Une fois établi par chaque organisme, il sera diffusé à ces associations.

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement demande à l'Union et aux fédérations d'organismes d'H.L.M. de mettre en place avant le 1^{er} juin 1983 un dispositif d'auto-contrôle efficace reconnu et utilisé par tous les organismes. Il prendra toutes les mesures nécessaires à en favoriser la réalisation et à en surveiller l'application.

ARTICLE 8

Action foncière

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. constatent que les politiques locales de l'habitat ne peuvent avoir d'efficacité que si elles s'appuient sur une action

foncière préalable à laquelle les organismes d'H.L.M. doivent coopérer très activement. Doivent faire l'objet d'une intervention efficace :

- les actions dans les quartiers anciens dégradés, par l'utilisation des Z.I.F. et des procédures d'acquisitions-améliorations locatives;
- la réalisation de logements sociaux situés dans le milieu urbain;
- la maîtrise de l'urbanisation, par la gestion des zones d'aménagement différé et des zones d'intervention foncière, la réalisation d'opérations regroupant logements locatifs et logements en accession à la propriété et la création de lotissements d'un bon rapport qualité-prix.

ARTICLE 9

Qualité, productivité et industrialisation

L'objectif d'augmentation de la qualité en matière de durabilité, de surfaces, d'économies d'énergie, de conception sera poursuivi. Il n'est possible que s'il s'accompagne d'un réel effort de maîtrise des coûts. Dans cette perspective, l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. s'engage à coopérer avec les Pouvoirs publics dans leur politique de productivité et d'industrialisation :

- en organisant localement la commande de produits industriels pour le second œuvre;
- en développant des accords entre industriels et organismes pour la production de nouveaux composants plus économiques et de meilleure qualité;
- en favorisant pour le gros œuvre l'apparition progressive d'un marché concurrentiel de composants industriels banalisés d'une grande souplesse architecturale et accessibles aux P.M.E.;
- en faisant appel à la construction à ossature bois pour plusieurs marchés-cadre régionaux;
- en favorisant un secteur pilote bioclimatique et solaire.

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement demande à l'ensemble des organismes d'H.L.M. d'appliquer les recommandations relatives à la circulaire n° 81-39 concernant la dévolution du marché du bâtiment.

ARTICLE 10

Application du contrat-cadre

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. mettront en place une procédure de suivi et d'évaluation des moyens et des résultats et se concerteront sur les mesures à prendre pour la réalisation du contrat-cadre. Les deux parties conviennent donc de se rencontrer au sein d'une commission qui sera chargée de cette concertation. Le ministère de l'Urbanisme et du Logement et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. procéderont à une information commune pour favoriser l'application du contrat.

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement mettra en place les conditions nécessaires à l'obtention des objectifs retenus par le présent contrat tant par des instructions données à des services centraux ou extérieurs que par des modifications de procédure et de réglementation et par des moyens financiers. Il confiera aux commissaires de la République le rôle d'animation locale de la mise en œuvre du contrat-cadre.

L'Union nationale et les fédérations d'organismes d'H.L.M. mèneront auprès des organismes d'H.L.M. des actions de sensibilisation, de préparation, et apporteront aux organismes d'H.L.M. toutes les aides nécessaires à la réalisation des accords.

Les associations régionales d'H.L.M. auront, vis-à-vis des organismes d'H.L.M., un rôle de concertation et de coordination pour la mise en œuvre du contrat. Les collectivités locales qui le souhaiteraient, et notamment les conseils régionaux, pourront passer avec les associations régionales H.L.M. des accords locaux exprimant les objectifs et les moyens de politiques de l'habitat tenant compte des spécificités locales et de la complémentarité entre les familles H.L.M.

TITRE II

LA MISE EN ŒUVRE

ARTICLE 11

Politique locale de l'habitat

Les organismes d'H.L.M. seront des partenaires actifs des collectivités locales dans le cadre de la décentralisation. Ils s'engagent à proposer en matière d'habitat social des actions contractuelles qui permettront que s'instaurent des « politiques locales de l'habitat » décidées par les collectivités locales. Le ministère de l'Urbanisme

et du Logement financera à hauteur de 50 % les études réalisées par les organismes d'H.L.M. En 1982 et 1983, ces dossiers d'actions contractuelles seront expérimentés dans une dizaine d'agglomérations. Au vu des résultats, cette procédure ne pourra être progressivement généralisée.

ARTICLE 12

Action foncière

Dès 1982, les organismes d'H.L.M. s'engagent à lancer, avec l'appui du ministère de l'Urbanisme et du Logement, des expériences pilotes dans les domaines suivants :

- définition des politiques foncières auxquelles les collectivités locales souhaiteraient associer les organismes d'H.L.M.;
- création de structures d'actions foncières interorganismes;
- conventions entre collectivités locales et organismes d'H.L.M. ayant pour objet les conditions et modalités d'intervention des organismes d'H.L.M. dans l'action foncière.

L'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. s'engage à tenir informé le ministère de l'Urbanisme et du Logement de l'évolution et des résultats des expériences qui seront réalisées en application du présent article, et à proposer à la commission prévue à l'article 10 un programme plus étendu pour 1983 et 1984.

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement s'engage à étudier les mesures réglementaires nécessaires : allègement de la tutelle, possibilités pour les organismes de consentir entre eux des prêts et de se rétrocéder des terrains sans autorisation préalable et avec un régime fiscal adapté, droit pour les organismes d'H.L.M. agréés d'être délégataires du droit de préemption en Z.A.D. et Z.I.F. et de bénéficier des systèmes actuels de prêts à moyen terme.

ARTICLE 13

Recrutement de monteurs d'opérations

Pour adapter la politique sociale de l'habitat à la taille réduite des opérations, promouvoir la qualité, insérer les constructions dans l'urbanisme local et conduire une action foncière efficace, la nécessité pour les organismes d'H.L.M. de disposer de « monteurs d'opérations » (du terrain au programme) est évidente.

Les organismes d'H.L.M. auront pour objectif de recruter d'ici à 1985 environ 200 monteurs d'opérations. Le recrutement pourra être réalisé soit par des structures constituées entre organismes d'H.L.M. soit par des organismes isolés (lorsque leur niveau d'activité le permet). Il donnera lieu à une subvention (dès l'embauche) de 100.000 F par agent pour leur activité préopérationnelle dans les conditions et des modalités qui seront définies avant juin 1982.

Ultérieurement, dans la mesure où les financements appropriés pourraient être rassemblés par le ministère de l'Urbanisme et du Logement, l'objectif est de subventionner la formation de ces agents à hauteur de 40.000 F par agent. Cela se fera en cohérence avec les procédures existantes. Les organismes d'H.L.M. qui auront bénéficié de ces aides devront avoir une action de régulation sur les prix et éviter toute surenchère. La procédure des études préopérationnelles sera ouverte aux « monteurs d'opérations ».

ARTICLE 14

Évolution de la maîtrise d'ouvrage

Les organismes d'H.L.M. prennent l'engagement de renforcer leur activité en matière de foncier, de lotissement et d'aménagement. L'objectif est la réalisation de 30.000 lots par an en 1985. Ils bénéficieront d'un préfinancement aidé par l'État et d'une priorité pour l'obtention de P.A.P. Les organismes d'H.L.M. s'engagent à développer leurs interventions en habitat ancien dans les centres villes et dans les zones rurales; ils mettront en place — individuellement ou en coopération — les moyens techniques nécessaires.

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement prendra les mesures réglementaires pour leur assurer — le cas échéant — la capacité juridique nécessaire.

ARTICLE 15

Relance des acquisitions-améliorations P.L.A.

Les organismes d'H.L.M. assureront une relance des acquisitions-améliorations en P.L.A. Ils utiliseront la procédure « d'action foncière pour le locatif social » mise en place par le ministère de l'Urbanisme et du Logement pour permettre aux municipalités qui le souhaiteraient de confier — à l'occasion d'une O.P.A.H. — une mission de gestion à un opérateur H.L.M. sur l'ensemble de la Z.I.F. ou de la Z.A.D.

La collectivité locale qui passera commande à un opérateur H.L.M. pour mettre en place une équipe chargée de réaliser les diagnostics des acquisitions possibles, recevra de l'État une subvention de 35 % (plafonnée à 120.000 F) en milieu urbain et de 50 % (plafonnée à 75.000 F) en milieu rural. L'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. développera la formation et l'information des organismes d'H.L.M. pour assurer la réussite de cette relance.

ARTICLE 16

Accession à la propriété

Le ministre de l'Urbanisme et du Logement a constitué une commission chargée de tirer les conclusions pratiques du rapport relatif aux « orientations vers une politique souple d'accession à la propriété » adopté par le conseil économique et social. En fonction des recommandations de la commission et en suivant les modalités qu'elle aura éventuellement proposées, le ministre de l'Urbanisme et du Logement mettra en place une expérimentation qui, pour les organismes constructeurs sans but lucratif, pourra comporter des adaptations aux financements existants.

Par ailleurs, le ministre de l'Urbanisme et du Logement prépare actuellement une réforme du préfinancement. Ce préfinancement sera réservé aux constructeurs qui acceptent un contrôle de leur marge brute. Le préfinancement accordé aux organismes d'H.L.M. sera consenti à des conditions préférentielles. Les conditions et les modalités feront l'objet d'un avenant dans un délai de trois mois à compter de la signature du présent contrat.

ARTICLE 17

Utilisation du « 1 % »

Le ministre de l'Urbanisme et du Logement développera en locatif une politique conventionnelle locale dont un des objectifs est de faciliter une utilisation concertée du 1 % sur des objectifs prioritaires et une répartition équitable entre les diverses parties prenantes, notamment les O.P.H.L.M. Cette politique sera consolidée par une extension progressive à l'ensemble des départements.

Par ailleurs, le ministre de l'Urbanisme et du Logement a entrepris une concertation avec l'U.N.I.L. et les partenaires sociaux pour moduler les prêts consentis aux salariés en fonction inverse des revenus des accédants. Il poursuivra la concertation pour étudier les conditions d'une amélioration de l'efficacité économique et sociale des fonds 1 % orientés vers l'accession à la propriété.

En locatif comme en accession, le ministre de l'Urbanisme et du Logement s'engage à prendre les initiatives nécessaires pour améliorer et renforcer la concertation avec l'ensemble des partenaires socio-économiques concernés.

ARTICLE 18

Amélioration du patrimoine

Les organismes d'H.L.M. s'engagent à conduire une action d'envergure pour l'amélioration de leur patrimoine, avec l'aide de l'ensemble des partenaires concernés. L'amélioration du patrimoine H.L.M. va faire l'objet d'une décentralisation qui peut considérablement changer les procédures à partir de 1983.

Pour 1982, en fonction de la situation qu'ils ont à traiter, les organismes d'H.L.M. pourront utiliser trois procédures dans les conditions suivantes :

- pour les opérations courantes, la procédure actuelle sera assouplie dès 1982 pour permettre qu'une partie de la P.A.L.U.L.O.S. soit utilisée au financement d'études et d'actions d'accompagnement social (à l'exclusion des V.R.D.) ;
- pour les opérations relevant de la procédure « habitat et vie sociale », des améliorations seront apportées dès 1982 en matière opérationnelle (décision décentralisée, travaux par tranches...) et en matière sociale (financement de l'équipe d'animation et de suivi) ;
- pour les grands ensembles en situation critique, une procédure appropriée sera mise au point par la « commission Dubebout » à laquelle l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. s'engage à apporter un concours actif.

ARTICLE 19

Logements vacants, changements d'usage

Les organismes d'H.L.M. s'attacheront à traiter le problème des logements vacants H.L.M. et des changements d'usage en liaison avec la collectivité locale intéressée (logements transformés en commerces, bureaux et services). En 1982, des études pilotes seront entreprises pour rechercher les solutions, préparer les modifications réglementaires nécessaires et mettre au point dès 1983 des procédures adaptées.

En attendant le résultat de ces études, les problèmes urgents seront traités au cas par cas sur la base d'un dossier présenté au ministère de l'Urbanisme et du Logement. En outre, le ministère de l'Urbanisme et du Logement mettra en place, en liaison avec les organismes d'H.L.M., des observatoires des logements vacants et veillera à ce que la programmation locale des crédits au logement (neuf ou ancien) et la politique d'attribution évitent l'apparition ou l'augmentation des logements vacants.

ARTICLE 20

Rénovation

Les organismes d'H.L.M. n'envisagent la destruction que comme un dernier recours. La démolition de certains logements ne peut pas être considérée comme une solution normale. Elle ne peut être décidée qu'à titre exceptionnel, après avoir épuisé toutes les autres actions et au terme d'une concertation étroite entre l'État, les collectivités locales et les organismes d'H.L.M. L'objectif est de mettre en place des politiques d'amélioration et de prévention qui évitent le recours à la démolition.

En attendant que ces politiques puissent produire leurs effets, la démolition éventuelle de logements sera examinée en terme de coûts globaux (économiques, sociaux, éducation, santé...). Des opérations de destruction pourront être autorisées au coup par coup. Les dépenses correspondantes seront à répartir entre l'organisme d'H.L.M., les collectivités territoriales et l'État.

ARTICLE 21

Reconversion des sociétés de crédit immobilier

Conformément aux orientations fixées à l'article 5, le volume des prêts aidés en diffus réservé aux crédits immobiliers et aux coopératives sera, en 1982, déterminé par quota fixé au minimum à 22 % de l'enveloppe nationale P.A.P. Le volume de prêts en diffus dépendra ensuite des progrès qui auront été faits dans le développement de l'activité de maîtrise d'ouvrage suivant un ratio national établissant une proportion entre le volume de prêts en diffus et le montant de cette activité.

Après une expérimentation conduite par la Fédération des crédits immobiliers et au plus tard le 1^{er} janvier 1984, le ratio établi entre les activités de prêteur en diffus et les activités de maîtrise d'ouvrage sera mis au point globalement par régions ou par groupes de régions.

Les crédits immobiliers s'engagent à mettre en place localement des accords de coopération et des moyens techniques communs, suivant une procédure qui sera décidée en accord avec les pouvoirs publics.

La fédération étudiera et proposera une règle de répartition des crédits en diffus en fonction des activités directes de maîtrise d'ouvrage de chaque organisme et de la maîtrise d'ouvrage réalisée avec ou par d'autres crédits immobiliers dans le cadre d'accords de coopération. Ces accords de coopération organiseront notamment les relations financières entre crédits immobiliers et les utilisations prioritaires des crédits aux accédants remboursés par anticipation. Cette liste d'utilisations prioritaires sera arrêtée en 1982 conjointement par le ministère de l'Urbanisme et du Logement et par l'Union nationale et la Fédération des crédits immobiliers; elle portera également sur des mécanismes de prêts compensateurs et cautions, accordés par les crédits immobiliers aux accédants à la propriété. Cette liste d'utilisations prioritaires pourra être revue au plus tard en décembre de chaque année.

ARTICLE 22

Diversification des activités des crédits immobiliers

Les crédits immobiliers auront pour objectif de réaliser 20.000 lots en 1985. Les lotissements devront présenter un bon rapport qualité-prix et un aménagement de qualité. Ils bénéficieront d'un préfinancement aidé par l'État et d'une priorité pour l'attribution de P.A.P.

Les crédits immobiliers s'engagent sur un objectif, en 1985, de 5.000 logements construits au coup par coup : ils mettront en place un secteur pilote (performances techniques, architecture adaptable, organisation de commandes de produits industriels et de composants, maisons sur catalogue...). Dans le domaine de l'habitat ancien, les crédits immobiliers développeront leurs interventions en liaison avec les collectivités locales. Ils s'engagent à rechercher des accords locaux pour coordonner leur intervention avec les organismes sociaux intervenant dans l'amélioration de l'habitat.

Les préoccupations en matière de qualité seront traduites au travers de recommandations mises au point dans le deuxième semestre 1982 et grâce à l'appui que les crédits immobiliers trouveront auprès des C.A.U.F.

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement procédera aux modifications nécessaires pour rendre possibles les diverses activités de maîtrise d'ouvrage, ainsi que la pleine capacité de lotisseur pour les crédits immobiliers. Il mettra à l'étude avec le ministère des Finances les modalités de prêts interorganismes et le fonctionnement des structures communes qui seraient créées au niveau territorial pour atteindre les objectifs définis au présent contrat.

Les crédits immobiliers pourront s'appuyer sur les compétences des autres familles H.L.M. en maîtrise d'ouvrage. L'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. et les fédérations mettront en place les moyens nécessaires pour faciliter l'évolution nécessaire des organismes dans les régions pilotes et l'expérimentation. Elles en tiendront informé le ministère de l'Urbanisme et du Logement.

ARTICLE 23

Architectes et maîtres d'ouvrage

L'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. incitera les organismes à recruter des architectes en tant que monteurs d'opérations et bénéficier du dispositif prévu à l'article 13; elle contribuera ainsi à la politique de diversification des compétences et des métiers d'architectes.

Par ailleurs, l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. recommandera aux organismes de confier des missions de maîtrise d'œuvre à de jeunes architectes (ayant réalisé moins de 20 logements). Dans le cadre d'une politique d'aide à la première création architecturale importante, les maîtres d'ouvrage auront droit à une subvention au taux de 50 % pour étude opérationnelle destinée à les aider à organiser des concours pour lesquels les concepteurs consultés comprendront des jeunes architectes pour plus de la moitié. Cette subvention sera plafonnée à 100.000 F. D'une manière générale, si un jeune architecte est désigné comme maître d'œuvre, le maître d'ouvrage pourra obtenir une subvention égale à 70 % du montant des honoraires correspondant à l'A.P.S.

Enfin, l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. diffusera aux organismes les recommandations du ministère de l'Urbanisme et du Logement pour les concours en matière d'architecture et pour une conception de meilleure qualité : elle leur recommandera d'utiliser les moyens financiers d'études préopérationnelles. Elle s'engage à demander à ses adhérents de payer leurs études de conception dans des délais normaux dès lors que celles-ci ont été correctement et complètement effectuées.

ARTICLE 24

Maisons individuelles

Les organismes d'H.L.M. s'engagent pour les logements au coup par coup à rechercher un urbanisme organisé. Lotissements et maisons devront être conçus de manière coordonnée de façon à prendre en compte à la fois les préoccupations de composition urbaine, d'insertion dans le site et d'adaptation aux souhaits des acquéreurs.

L'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. s'engage à inciter les organismes à proposer des maisons individuelles adaptables au terrain, évolutives, et de grande qualité. Les impératifs de compétitivité de ce secteur devront être respectés notamment par un recours à la construction à ossature bois et aux composants industrialisés.

En contrepartie, le ministère de l'Urbanisme et du Logement aidera la conception de ces maisons au titre des réalisations expérimentales. Leur construction pourra faire l'objet de marchés cadres.

ARTICLE 25

Équipements, aménagements et hébergements du loisir social

Les organismes d'H.L.M. développeront trois types d'interventions :

- aménagement d'opérations complexes (stations intégrées, restructuration de stations existantes...);
- connaissance d'ouvrage avec des collectivités locales ou des associations d'hébergement et d'équipement pour le loisir social (neufs ou à réhabiliter);
- mise au point avec des partenaires de l'économie sociale de produits nouveaux facilitant la démocratisation des loisirs (résidences coopératives, résidences mutualistes...).

A cet effet, le ministère de l'Urbanisme et du Logement prendra les mesures réglementaires pour leur assurer la capacité juridique nécessaire.

De leur côté, les organismes d'H.L.M. s'engagent :

- à ne pas assurer eux-mêmes la gestion des installations ainsi créées en laissant la responsabilité d'exploitation au secteur associatif et aux collectivités locales et en ne risquant pas ainsi des fonds affectés aux autres activités;
- à faire de ce nouveau secteur d'activité un secteur de pointe en matière de qualité architecturale et urbanistique, d'innovation technologique et d'aménagement du territoire.

ARTICLE 26

Action sociale

Les organismes d'H.L.M. s'engagent à renforcer, en liaison étroite avec les collectivités locales et les partenaires et administrations concernés, les actions déjà entreprises dans le domaine social.

En matière d'occupation sociale, les organismes d'H.L.M. mettront en place de nouvelles conventions locales relatives aux catégories spécifiques. Le ministère de l'Urbanisme et du Logement contribuera à hauteur de 50 % au financement de bilans diagnostics préalables et développera les « aides à l'occupation sociale » (2.000 F par famille).

Dans le but de prévenir les impayés, les organismes d'H.L.M. faciliteront la mise en place localement, à l'initiative des collectivités locales, du fonds d'aide aux impayés institué par la circulaire de juin 1981. Ils s'engagent à prendre toutes les dispositions nécessaires pour mettre en place un dispositif de prévention et de suivi.

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement appuie la demande de l'Union relative à la possibilité de créer des postes de conseillers sociaux dans les offices; il demande aux sociétés anonymes de poursuivre également dans cette voie. L'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. et les fédérations concernées procéderont aux actions de sensibilisation et d'animation nécessaires.

ARTICLE 27

Déontologie

En application de l'article 7 du présent contrat cadre :

- le ministère de l'Urbanisme et du Logement renforcera l'efficacité des procédures existantes relatives au contrôle des organismes et aux mesures de prévention;
- l'Union nationale et les fédérations appuieront auprès des organismes l'action des Pouvoirs publics pour faire cesser les abus éventuels qui leur seraient signalés.

Par ailleurs, un groupe de travail composé de représentants de l'Administration, de l'Union et des fédérations sera chargé d'examiner les questions évoquées à l'article 7 et de faire des propositions pour la fin de l'année 1982.

ARTICLE 28

*Rapports sociaux dans l'habitat*1. *En matière de loyers et charges.*

L'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. et les fédérations s'engagent à :

- aider les organismes d'H.L.M. à proposer des politiques à moyen terme de loyers et de charges;
- préparer des outils facilitant l'appréciation de service rendu et contribuer à la révision des éléments d'évaluation de la surface corrigée;
- aider au développement de modalités efficaces de « participation des usagers par la voie de leurs représentants à la vie des organismes » (Congrès de Lyon 1981) sous des formes diverses et notamment d'étudier les possibilités et les conditions de participation des usagers dans les conseils d'administration des sociétés anonymes d'H.L.M.

2. *En matière de gestion locative.*

Les organismes d'H.L.M. s'attacheront à :

- mettre en place, avant l'expiration du présent contrat cadre, une « commission mixte H.L.M.-usagers » par département ou dans certains cas par région;
- rapprocher les services de gestion des locataires notamment par le biais d'antennes déconcentrées lorsque cette solution est adaptée à la taille de l'opération et de l'organisme;
- conduire une large information sur les coûts de gestion et d'entretien;
- expérimenter la constitution de coopératives H.L.M. de gestion des charges lorsque cette formule répond au problème posé;
- donner aux locataires un rôle plus important dans la gestion du parc social et dans la définition et la réalisation des opérations d'amélioration des logements.

3. *En matière d'information.*

Les organismes d'H.L.M. indiquent leur volonté de :

- soutenir notamment l'action de l'A.N.I.L. et en aidant à la constitution de centres d'information et d'A.D.I.L.;

- en locatif, diffuser le livret du locataire, en améliorant l'information des habitants sur la gestion et l'entretien de leur habitat;
- en accession, diffuser le livret de l'accédant et en passant un accord avec des A.D.I.L. pour exercer cette fonction ou en mettant en place des moyens communs d'information des usagers.

ARTICLE 29

Maîtrise des charges locatives

Les organismes d'H.L.M. feront un effort tout particulier pour la connaissance des évolutions et la recherche de moyens qui permettent une maîtrise des coûts.

En application du projet de loi bailleurs-locataires, les organismes d'H.L.M. fourniront chaque année le décompte détaillé de régularisation des charges à chaque locataire.

De surcroît, l'Union et les fédérations d'organismes d'H.L.M. rappellent la nécessité de généraliser le recours à la concurrence, de revoir les contrats de charge lorsqu'ils sont forfaitaires et d'informer les locataires pour le renouvellement des contrats générateurs de charges.

En matière de logements présentant des performances insuffisantes en matière d'économie d'énergie (dépassement du seuil fixé dans le décret et les arrêtés du 30 janvier 1981 relatifs à la P.A.L.U.L.O.S.), des diagnostics seront réalisés par les organismes d'H.L.M. (25 % environ des logements H.L.M. dépassent ce seuil). L'État s'attachera à les aider à réaliser cet objectif.

ARTICLE 30

Autocontrôle

L'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. et les fédérations redéfiniront et adapteront, en accord avec le ministère de l'Urbanisme et du Logement, le « dispositif d'alerte » pour répondre plus efficacement et plus rapidement aux besoins des organismes et pour prévenir les risques de difficulté de gestion. L'adaptation du dispositif d'alerte actuel devra porter sur la simplicité des procédures, la diminution du temps de réponse, une lecture facile, la capacité de prévision.

L'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. et les fédérations s'engagent à étudier, dans un délai de six mois à compter de la signature du présent contrat, les moyens destinés à aider les organismes à répondre aux orientations définies par le ministre de l'Urbanisme et du Logement. Un dispositif d'autocontrôle amélioré devra pouvoir être mis en service au plus tard à compter du 1^{er} juin 1983.

Dans le prolongement de ce dispositif et pour en améliorer l'efficacité, l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. organisera un système de diagnostics rapides sur place qui pourront être demandés à titre gratuit par les présidents ou les directeurs généraux. Les frais de fonctionnement de ce service seront prélevés sur le produit de la redevance à la Caisse de prêts aux organismes d'H.L.M. Le service pourra également contribuer aux administrations provisoires.

ARTICLE 31

Restructuration financière

L'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. et le ministère de l'Urbanisme et du Logement constatent que les organismes d'H.L.M. (offices ou sociétés) manquent assez généralement de fonds propres et ont une situation financière fragile. Une restructuration financière apparaît nécessaire pour redonner aux organismes le dynamisme nécessaire.

Une étude contradictoire sera faite pour évaluer les besoins et les modalités pratiques de cette restructuration financière. Elle devra être achevée dans un délai d'un an à compter de la signature du présent contrat. Pour l'ensemble des organismes d'H.L.M., l'étude devra indiquer des solutions réalistes adaptées à leur situation financière, à leur nature juridique et aux diverses sources de financement mobilisables.

Ainsi, pour les offices, étant donné leur nature juridique, cette restructuration pourra comporter une « dotation non renouvelable en capital » du ministère de l'Urbanisme et du Logement. L'objectif est de réaliser cette restructuration financière en trois ans.

L'intention de l'État, après cette remise en ordre financière, est, bien que les relais soient pris par les échelons territoriaux, dotés de pouvoirs nouveaux dans le cadre des mesures sur la décentralisation.

ARTICLE 32

Prévention et redressement

En outre, pour les organismes d'H.L.M. dont la situation financière est critique, une intervention rapide de redressement sera réalisée. L'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. et le ministère de l'Urbanisme et du Logement sont convenus des mesures ci-dessous :

- diagnostic approfondi;
- établissement d'un plan de redressement à moyen terme, assorti d'objectifs précis contrôlables par les autorités de tutelle, à un rythme semestriel, et engageant la responsabilité du conseil d'administration;
- mesures éventuelles de remise en ordre des loyers;
- assistance financière sous la forme de prêts à taux réduit avec un différé;
- intégration du coût des études (diagnostic et plan de redressement) dans le décompte de l'aide financière à rembourser par l'organisme.

ARTICLE 33

Ressources humaines

La mise en œuvre des orientations du Gouvernement dans le domaine de la politique sociale du logement exige des organismes compétents dans la maîtrise d'ouvrage et la gestion sociale. La formation des personnels et des dirigeants doit être renforcée. Elle est une des conditions de la mise à niveau des organismes.

Les problèmes de statut du personnel des offices et de formes juridiques des offices et des O.P.A.C. donneront lieu à une vaste concertation. L'évolution du statut des offices d'H.L.M. s'inscrit dans la décentralisation. L'objectif est d'aligner ce statut sur la fonction publique locale.

Par ailleurs, l'objectif sera également de donner aux offices, comme c'est le cas pour les autres employeurs, la possibilité de signer des contrats de solidarité prévus par l'ordonnance du 30 janvier 1982 (ordonnance n° 82-10, J.O. du 31 janvier 1982) concernant la préretraite.

ARTICLE 34

Groupements d'organismes

L'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. aura pour objectif de créer une vingtaine de « groupements pilotes » dans différents domaines pour tester ces modalités d'action commune. En effet, la capacité de peser sur les marchés, les économies d'échelle, l'accès à certains secteurs passent par des formes d'organisation commune.

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement facilitera la création de ces groupements et prendra les mesures de sa compétence pour en autoriser et faciliter le fonctionnement. Au terme de deux ans d'expérimentation, un groupe de travail commun proposera un ensemble de dispositions propres à faciliter l'extension des groupements volontaires inter-organismes.

ARTICLE 35

Conséquences de la décentralisation

La décentralisation va introduire de profonds changements qui vont nécessiter des efforts d'adaptation, tant en matière d'organisation décentralisée de l'habitat qu'en matière de mise à jour des règles de tutelle qui régissent les H.L.M.

Dès que les modalités d'application de la décentralisation seront connues, le ministère de l'Urbanisme et du Logement et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. procéderont, dans deux régions, à un examen complet de ses conséquences sur le plan des procédures de programmation et de financement, et en rapport avec les règles de fonctionnement des organismes d'H.L.M., l'objectif étant d'assurer une meilleure adaptation des organismes aux règles du jeu.

ARTICLE 36

Gestion

La réglementation des organismes d'H.L.M. en matière de gestion financière et notamment de placement des fonds fera l'objet d'un examen proposant des mesures nouvelles. Le ministère de l'Urbanisme et du Logement pourra, si cette étude aboutit, proposer la modification du décret.

Les outils de gestion prévisionnelle sont actuellement insuffisants. L'Union nationale et les fédérations réaliseront un effort important de fabrication et de révision d'outils en 1982 et 1983. L'objectif est qu'en 1984 tous les organismes disposent d'une maîtrise de leur comptabilité analytique, d'un contrôle de gestion des opérations d'accession.

Le ministère de l'Urbanisme et du Logement subventionnera à hauteur de 50 %, dans le cadre d'un objectif défini en commun, les études de gestion prévisionnelle des organismes d'H.L.M., aidera à la mise en place d'un observatoire de l'entretien et des coûts de gestion et à la réalisation de plans d'entretien et de méthode de gestion de l'entretien courant. Le changement du plan comptable national dans deux ans impliquera une évolution du plan comptable des organismes d'H.L.M. De nouvelles procédures comptables, mieux adaptées aux problèmes actuels de fonctionnement, seront préparées en 1982 et 1983 pour être expérimentées dès 1983 et généralisées en 1985.

Paris, le 31 mars 1982.

Le ministre de l'Urbanisme et du Logement,
Roger QUILLIOT.

Le président de la Fédération des offices et O.P.A.C.,
Jacques BADET.

Le président de la Fédération des crédits immobiliers,
Pierre DELMON.

Le président de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M.,
Albert DENVERS.

Le président de la Fédération des sociétés anonymes,
Jacques RICHARD.

Le président de la Fédération des coopératives,
Robert DARNAULT.