



2005 - 2010

CONTRAT D'OBJECTIFS

entre l'Etat et la Sonacotra



C ONTRAT D'OBJECTIFS

sommaire

■ Contrats d'objectifs	page 5
» Les publics et les produits	page 6
» L'organisation de l'entreprise et la prise en charge des publics	page 12
» L'équilibre économique et financier	page 15
» Exécution du contrat	page 17
Annexe	page 19
» Liste des établissements à traiter	page 20
Convention pour le logement des jeunes en insertion	page 21

ONTRAT D'OBJECTIFS

entre l'Etat et la Sonacotra

Le contrat d'objectifs signé en 1999 entre la Sonacotra et l'Etat a été prorogé jusqu'en 2006 par un avenant de 2002. La modification du paysage législatif ou institutionnel (Loi du 13 août 2004 sur les libertés et les responsabilités locales, réforme des procédures de la demande d'asile, prolongation du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, création de l'ANRU...), l'évolution des attentes sociales, les mutations internes à l'entreprise imposent, comme cela est normal au terme de cinq années, d'actualiser et même de renouveler un document qui retrace les objectifs que doit poursuivre l'entreprise.

Cette redéfinition des objectifs est d'autant plus nécessaire que la Sonacotra, par son statut et ses missions, a vocation à participer à la réalisation de l'important plan de cohésion sociale approuvé par le Conseil des ministres le 30 juin 2004.

La part des clients âgés de plus de 55 ans est passée de 34.5 % des résidents en 1998 à 47.2 % à fin 2003. Si la proportion de clients français n'a pas augmenté

voire légèrement régressé de 29 à 26 % sur la période, le nombre de clients en situation précaire est resté stable puisque 14 % des résidents sont bénéficiaires du RMI. La reprise de foyers majoritairement peuplés par des africains sub-sahariens explique que la part de cette population est passée de 9.7 % à près de 15 %. Conformément à ses engagements contractuels, la Sonacotra a su répondre aux sollicitations de l'Etat concernant l'hébergement de demandeurs d'asile. Avec 28 CADA et plus de 5 000 places dédiées, elle est aujourd'hui le premier opérateur national dans ce domaine.

L'entreprise s'est d'ailleurs efforcée, au cours de la période précédente de répondre aux attentes de ses clients et aux orientations de l'Etat.

L'accompagnement social des résidents a été accentué avec une orientation très marquée par la prise en charge du vieillissement, axée sur le maintien à domicile des résidents âgés. D'une façon générale, l'amélioration du service rendu au client a été une préoccupation majeure de l'entreprise. L'organisation


déconcentrée mise en place en 1999 a contribué à l'atteinte des objectifs. En 2003, la certification de la Sonacotra par l'AFAQ suivant la norme ISO 9001 a sanctionné les efforts entrepris.

La rénovation des foyers et le développement de l'offre se sont poursuivis, même si les réalisations sont loin d'atteindre les objectifs ambitieux fixés. La rénovation de 45 foyers a pu être engagée au cours de la période 1999-2004. Il en est résulté une évolution qualitative du patrimoine. Ainsi, le nombre de chambres de taille supérieure à 12 m² et de logements autonomes est-il passé de 17 703 en 1998 à 21 247 en 2004, tandis que le nombre de chambres à lits multiples ou inférieures à 7,5 m² passait sur la même période de 9 606 à 6 069¹. La rénovation des FTM s'est également traduite par une perte de capacité de 2 116 places. Cette diminution a été compensée par la création de 2 523 places nouvelles dont 1 504 en développement et 1 019 en reconstitution de capacités. La Sonacotra dispose aujourd'hui de 171 résidences sociales représentant 19 508 places dont 65 résidences sociales (2 682 places) créées ex-nihilo et 106 résidences (16 826 places) issues de FTM.

Au cours de la période le chiffre d'affaires a progressé de 194.4 M€ en 1998 à 237 M€ en 2003 tandis que le résultat est resté constamment positif. La gestion du patrimoine locatif a été redressée, elle est pratiquement à l'équilibre. Les frais de structure ont régressé en pourcentage du chiffre d'affaires et ce malgré la réorganisation de l'entreprise.

Fort de ce constat, le présent contrat, conclu pour la période 2005-2010, définit les axes stratégiques et les modalités d'intervention de l'entreprise. Il s'agit de préciser les publics accueillis et les produits qui leur seront offerts, l'organisation de la prise en charge de la clientèle ainsi que les conditions de l'équilibre économique et financier.

¹ - Hors reprises, sur la durée du contrat, des foyers associatifs dégradés et hors patrimoine locatif.

 **ONTRAT D'OBJECTIFS**
entre l'Etat et la Sonacotra
2005 - 2010

1

LES PUBLICS ET LES PRODUITS

À côté des publics en difficulté et des immigrés, deux types de publics particuliers pourront être amenés à requérir une attention renforcée ou renouvelée de la part de Sonacotra : il s'agit principalement des demandeurs d'asile mais aussi des gens du voyage. Par ailleurs, l'accompagnement social, étroitement lié aux besoins et aux caractéristiques des publics est désormais une composante incontournable de l'action de la Sonacotra. Enfin, la Sonacotra veillera, à l'occasion des réhabilitations ou des créations de nouveaux produits, à introduire une véritable mixité sociale dans ses résidences.

1.1 Les différents publics accueillis et les logements correspondants

1.1.1 Le logement des immigrés

Le logement des immigrés doit répondre aujourd'hui à une double problématique : d'une part, le vieillissement, d'autre part la sur occupation de certains foyers.

a) Les immigrés vieillissants

Le vieillissement de la clientèle va se poursuivre et s'accélérer. En l'état actuel des extrapolations, 55.4 % des résidants devraient être âgés de plus de 55 ans en 2011. Ainsi que l'a montré l'étude « Etre père à distance » réalisée à la demande de la Sonacotra et l'UNICEF, le foyer est devenu le vrai domicile de ces résidants âgés. L'objectif principal est donc bien, tant qu'il est possible, le maintien à domicile.

L'adaptation des foyers au vieillissement sera donc poursuivie à cet effet.

Dans la mesure où les 170 foyers comportant encore des chambres inférieures à 9 m² ne pourront être restructurés au cours des 5 ans qui viennent, la priorité sera donnée, toutes choses étant égales par ailleurs, à ceux qui ont une proportion importante de clients âgés. C'est le cas, en particulier, des 15 établissements comportant encore des chambres de 4.5 m² dont le traitement sera programmé avant 2008 ou des chambres à lits multiples qui seront progressivement attribuées à un seul résidant. Dans les foyers qui ne pourront être restructurés, bien

qu'ils comportent beaucoup de personnes âgées, la Sonacotra comme elle le fait maintenant depuis plusieurs années, continuera à financer des adaptations pour les personnes à mobilité réduite.

Les réhabilitations et aménagements seront conçus comme un ensemble d'adaptations coordonnées suivant un schéma cohérent d'adaptation, sur la base de l'analyse des besoins des résidants, avec l'appui des schémas gérontologiques départementaux. L'adaptation du mobilier aux besoins des personnes âgées sera également mise en œuvre.

Cependant, le maintien à domicile s'avère dans certains cas impossible et le retour au pays n'est plus envisageable pour certains résidants. En outre, des personnes âgées d'origine maghrébine actuellement logées hors foyer éprouvent également des difficultés à trouver des solutions adaptées à leur état de santé. Ces dernières constituent une clientèle potentielle pour la Sonacotra.

A l'occasion des réhabilitations programmées, la Sonacotra expérimentera la création de 2 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). Les sites seront choisis sous l'égide de la Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées (CILPI) en tenant compte de l'avis des collectivités locales amenées à financer ce type de structure. Cette expérimentation interviendra dans les deux ans suivant la signature du présent contrat.

■ b) Les foyers sur occupés

La Sonacotra comme la plupart des gestionnaires, est confrontée dans quelques foyers au nombre d'une vingtaine, à des phénomènes tels que la sur occupation,

la présence d'activités informelles ou de restauration collective. Pour autant, la poursuite de la rénovation de ce type de foyers est une nécessité. Elle devra se faire en respectant les principes ci-après :

- Le traitement de ces foyers nécessite, compte-tenu de leur spécificité, une collaboration étroite avec les autorités préfectorales. C'est pourquoi, l'action menée par la Sonacotra s'inscrira, pour les foyers les plus sur occupés, dans le cadre d'un protocole élaboré sous l'autorité du préfet, fixant, préalablement à chaque réhabilitation, les objectifs et moyens en matière de résorption de la sur occupation avec l'ensemble des partenaires concernés. Une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) devra être constituée pour établir le diagnostic préalable des occupants et sur occupants et aider au relogement de personnes en situation régulière au regard du séjour ; ce relogement pouvant être envisagé dans certains cas en dehors de la structure foyer. Dans le cadre de la réglementation, les redevances contribueront à la prise en charge des coûts supplémentaires induits par la sur occupation.
- La réhabilitation doit être l'occasion de la disparition des activités informelles. Sauf exception, seules pourront être maintenues des activités de restauration collectives s'exerçant dans des conditions de droit commun.
- Le maintien des logements en « unités de vie » favorise la sur occupation et n'est pas cohérent avec les objectifs de logement autonome des résidants. Les réhabilitations se feront donc en transformant les chambres en logement autonome permettant l'individualisation de la consommation des fluides.

- Les foyers quels qu'ils soient, sont régulièrement transformés après réhabilitation en résidence sociale. A défaut de permettre d'emblée une véritable mixité, le projet social et les textes réglementaires devront être strictement respectés en ce qui concerne les attributions. Celles-ci relèvent d'une commission « ad hoc » réunissant notamment les représentants de l'Etat et des collectivités locales.

】 1.1.2 Le logement des publics en difficulté

Inscrit dans l'objet social de la Sonacotra, le logement des populations en difficulté d'insertion est avec le logement des immigrés, une priorité de l'entreprise.

Le logement concerne, compte-tenu de la nature des produits existants et des compétences propres de la Sonacotra, essentiellement des personnes isolées ou des petites familles. Toutefois, comme elle le fait depuis l'origine, la Sonacotra continuera à apporter son concours au logement social des familles.

■ a) La diversification de l'offre

Dans le cadre des Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) la Sonacotra s'efforcera de répondre à l'évolution des besoins et à la diversification de l'offre. Afin de favoriser les parcours résidentiels et l'acceptabilité des opérations nouvelles, la Sonacotra pourra diversifier son offre en proposant à côté des nouvelles résidences sociales, des programmes locatifs dont la typologie des logements répondra aux besoins locaux.

Le public accueilli par la Sonacotra relève souvent d'un logement en « maisons relais ». La Sonacotra s'inscrit résolument dans ce dispositif. Dans les départements où elle est implantée, elle proposera la création de cet équipement aux partenaires locaux.

■ b) Le logement des jeunes en situation d'insertion

Afin de favoriser l'insertion professionnelle des jeunes prévue par le plan de cohésion sociale, 10 000 places seront réservées au fur et à mesure des vacances et sans préjudice des conventions réservataires au logement des jeunes de moins de 25 ans. La Sonacotra fera de cette catégorie de population, un objectif prioritaire pour les nouvelles résidences sociales qu'elle sera amenée à proposer aux collectivités locales. Les modalités de réalisation de cet objectif feront l'objet d'une convention particulière entre l'Etat et la Sonacotra.

■ c) Les grandes familles

Cependant, afin de contribuer à la mise en œuvre des mesures décidées par le comité interministériel à l'intégration et favoriser des solutions temporaires de logement pour les grandes familles, la Sonacotra réalisera au moins un grand logement dans chaque nouvelle résidence sociale « ex-nihilo ». Cette réalisation interviendra sous réserve de la faisabilité technique et financière de l'opération.

La Sonacotra a signé avec le Ministère en charge du logement une convention prévoyant en région parisienne la création de 100 pavillons pour le logement de grandes familles. Cet objectif reste fixé pour la durée du contrat. La Sonacotra s'engageant à répondre favorablement aux propositions qui pourraient lui être faites par les préfets ou les collectivités locales à travers le GIP « habitat et Interventions Sociales ».

1.1.3 L'accueil des demandeurs d'asile

La Sonacotra a acquis dans ce domaine un savoir-faire reconnu. Au 1^{er} septembre 2004, elle gère 1 744 places de CADA et elle est appelée à participer en fonction des opportunités locales, au plan gouvernemental (Plan de cohésion sociale) de développement de la capacité d'accueil des demandeurs d'asile. Dans ce cadre, et suivant les possibilités budgétaires, sera prioritairement recherchée la transformation en places CADA de places du dispositif « Accueil d'Urgence des Demandeurs d'Asile » (AUDA) initialement conçu (novembre 2000) pour permettre le desserrement du site de Paris. Toutefois, en fonction des contingents locaux de créations de nouvelles places et dans le respect des orientations du conseil d'administration, la Sonacotra pourra présenter des projets de créations de places nouvelles de CADA hors transformation. Parallèlement, la Sonacotra a été fortement sollicitée dans la période récente pour tenir à la disposition de l'Etat, en plus des dispositifs DNA et AUDA cités ci-dessus, des places d'hébergement d'urgence (1 500 places au 1^{er} septembre 2004). A l'avenir, la société doit pouvoir conserver de façon permanente un contingent mobilisable de 1 000 à 2 000 places de cette nature. L'Etat de son côté s'efforcera de faire en sorte que les conventions servant de support au financement de ces places d'urgence soient passées au plus tôt dans l'année civile. Au besoin et pour réduire la charge de trésorerie pesant sur la Sonacotra, ces conventions pourront être fractionnées dans le temps.

Les CADA seront situés exclusivement dans des foyers ou partie de foyers dont la réhabilitation n'est pas prévue sur la durée du présent contrat. Si, en raison de nécessités locales, l'établissement d'accueil devait faire l'objet d'une réhabilitation, les locaux du CADA seraient alors déplacés sur un autre site ou exclus du programme de rénovation.

En fonction des contingences locales, la Sonacotra pourra, en outre, proposer, en-dehors de son parc de FTM, la création de CADA ex-nihilo ou de CADA éclatés à condition que l'équilibre financier de l'opération soit garanti sur la durée d'immobilisation des capitaux.

1.1.4 Les gens du voyage

Une approche cohérente des actions concernant les gens du voyage sera recherchée et proposée par la Sonacotra, sur la base d'une analyse sociale et économique des premières expériences réalisées sur le territoire national. Au plan départemental, les actions seront menées en cohérence avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, pour l'habitat adapté, le PDALPD.

Dans les départements où elle est implantée, la Sonacotra pourra proposer aux autorités locales la prise en gestion des aires d'accueil des gens du voyage inscrits dans les schémas départementaux. Elle pourra proposer son expertise en matière de maîtrise d'ouvrage sous la forme d'aide à la maîtrise d'ouvrage ou de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Dans les départements où elle n'est pas présente, la Sonacotra étudiera au coup par coup les prises en gestion qui lui seront demandées en intégrant dans son analyse l'incidence des surcoûts éventuels liés aux effets de structure.

La Sonacotra pourra également répondre aux consultations organisées par les collectivités locales pour la sédentarisation des gens du voyage. Ces opérations dont l'incidence économique et financière peut être importante, seront soumises à l'approbation du Conseil d'Administration.

1.2 L'accompagnement social des publics accueillis

Le contrat d'objectifs de 1999 a donné une impulsion nouvelle à la prise en charge par la Sonacotra de l'accompagnement social des personnes accueillies. L'accent a particulièrement été mis sur la prise en charge du vieillissement, la qualité des projets sociaux des résidences sociales et l'aide à l'insertion des résidents. Sur les sites où l'AGLS a pu être obtenu, la médiation sociale a été considérablement renforcée.

Cette action devra être poursuivie et renforcée au cours des cinq prochaines années. Pour améliorer la prise en charge des résidents, la Sonacotra conventionnera, sans travaux, en résidences sociales ceux de ses FTM comportant des chambres conformes déjà aux normes des résidences sociales et ne nécessitant pas de ce fait de restructuration lourde. 71 établissements pourraient être concernés par cette transformation après élaboration d'un projet social.

La Sonacotra continuera à assurer l'ingénierie de la prise en charge sociale des publics accueillis en privilégiant les axes ci après :

1.2.1 Le vieillissement

La prise en charge du vieillissement impose de faire reconnaître les responsables locaux de la Sonacotra comme acteurs du réseau institutionnel et du tissu associatif du secteur gérontologique. Cette action est indispensable pour faire prendre conscience de l'existence des résidents âgés des FTM, l'intégrer dans les schémas gérontologiques départementaux, et favoriser leur accès dans les institutions spécialisées de droit commun.

Une communication autour de l'accès aux droits sera organisée en faisant intervenir les partenaires qui par leur présence au sein de l'établissement seront à même de constater la situation réelle des résidents. L'information des résidents sur le droit à l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie (APA) et l'aide à domicile devra être systématisée. La formation des responsables locaux de la Sonacotra sur les particularités de la prise en charge des publics vieillissants sera renforcée.

1.2.2 L'insertion sociale

La Sonacotra continuera à faciliter l'accès de ses résidents aux dispositifs sociaux de droit commun de façon à permettre leur insertion.

S'agissant de l'accès aux soins, un partenariat sera recherché pour intégrer les résidents dans tous les programmes de prévention et d'intervention gérés par les villes, les conseils généraux et les caisses d'assurance maladie.

Dans les résidences sociales la Sonacotra s'assurera, au moment de l'entrée des résidents que ceux-ci

bénéficient d'un suivi social conforme au projet social de la résidence. Les équipes devront s'attacher, en prenant les contacts appropriés, à favoriser le parcours résidentiel et l'accès à un logement de droit commun.

Ces opérations exceptionnelles feront l'objet au cas par cas de conventions entre l'Etat et la Sonacotra qui en garantiront l'équilibre financier. Ces conventions seront soumises au conseil d'administration.

» 1.2.3 L'intégration des publics spécifiques

L'accompagnement des demandeurs d'asile est assuré de façon satisfaisante dans les centres d'accueil. La Sonacotra mettra en place un tableau de bord centralisé permettant de suivre notamment les durées de séjour en fonction des décisions de l'OFPRA et de la Commission des Recours. La Sonacotra portera, en outre, une attention particulière à l'accès au logement de droit commun des réfugiés statutaires. Pour ce faire elle pourra leur réserver des places dans ses résidences sociales.

» 1.2.4 La médiation avec les gens du voyage

Elle sera, dans la mesure du possible, organisée en partenariat avec des associations spécialisées dans ce type d'intervention.

1.3 Les opérations exceptionnelles

.....

Au-delà des publics identifiés ci-dessus, la Sonacotra répondra favorablement aux sollicitations des pouvoirs publics pour faire face à des situations d'urgence comme cela a été le cas dans le passé pour les inondations de la Somme ou l'explosion de l'usine AZF à Toulouse.

La Sonacotra pourra également, comme elle l'a fait dans le passé, procéder à la reprise de foyers.

2 L'ORGANISATION DE L'ENTREPRISE ET LA PRISE EN CHARGE DES PUBLICS

Conformément aux objectifs qui lui ont été fixés en 1999, l'entreprise est désormais organisée de façon déconcentrée avec un niveau départemental en charge de la gestion des établissements et des partenariats locaux et un niveau régional (ou interrégional) en charge de la politique commerciale et sociale, de l'évolution du patrimoine et du développement.

Pour autant, son insertion dans le tissu local reste imparfaite, ce qui compromet son développement, la nécessaire modernisation de ses établissements et la prise en charge des publics accueillis.

L'atteinte des objectifs du présent contrat repose sur la mobilisation du personnel et la poursuite de son adaptation aux nouvelles missions.

2.1 Poursuivre l'adaptation du personnel aux nouvelles missions de l'entreprise par une politique sociale ambitieuse

La réforme des classifications du personnel, la création d'un centre de ressources de formation et le partenariat développé avec l'UNAF0 dans ce domaine ont permis à la Sonacotra d'exécuter dans de bonnes conditions le contrat d'objectifs de 1999. Les compétences et les effectifs en maîtrise d'ouvrage sociale ont été renforcés. La dimension sociale a été intégrée dans la fonction de responsable de résidence et une formation diplômante de niveau II « responsable d'entreprise d'économie sociale et solidaire » est organisée pour les responsables départementaux.

Ces efforts significatifs en matière de formation seront poursuivis et au moins maintenus au même niveau quantitatif et qualitatif qu'au cours de la période précédente.

La mise en place d'une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences et la réforme du statut interne du personnel devront tendre à améliorer la répartition des effectifs sur le territoire et leur

adéquation aux besoins. Il sera notamment tenu compte de la typologie des établissements reflétant la difficulté de leur gestion.

2.2 Parfaire l'implantation locale

Dans son rapport, la MILOS a relevé « le caractère tenu de l'ancrage des foyers et résidences dans le tissu local » et souligné que « la politique locale de l'habitat social se décline trop souvent sans que la Sonacotra soit considérée comme un acteur à part entière. »

Les prescriptions du précédent contrat d'objectifs relatives à l'implantation locale de la société conservent ainsi leur pleine actualité, dans un contexte marqué par la création de l'ANRU, la décentralisation du FSL, le développement des conventions de délégations des aides à la pierre, mais aussi la responsabilité confiée au conseil général en ce qui concerne les personnes âgées. Dans la mesure du possible, le représentant départemental ou local de la Sonacotra participera aux initiatives publiques locales susceptibles d'améliorer la prise en compte des résidents et des activités de la société.

Il convient donc de confirmer l'échelon départemental comme le niveau de gestion de base de la Sonacotra. Le représentant départemental de l'entreprise coordonne l'ensemble des activités, qu'il s'agisse des résidences sociales, de la gestion locative, de l'accueil des demandeurs d'asile ou des aires de gens du voyage.

Dans chaque département, la Sonacotra organisera une concertation régulière avec l'ensemble de ses partenaires.

Elle réunira au moins une fois l'an les représentants des services de l'Etat et de ses établissements publics concernés (DDASS, DDE, FASILD etc.), le président du conseil général ou son représentant, les maires des communes où la Sonacotra est implantée ainsi que les autres partenaires institutionnels ou associatifs dont la présence apparaîtra pertinente au regard des problématiques locales.

Au cours de cette réunion, placée autant que possible sous la présidence du préfet ou de son représentant, seront examinés, notamment, l'évolution du public logé ou hébergé, les besoins de prise en charge sociale ainsi que les projets patrimoniaux. Les partenaires seront informés de la situation financière de l'entreprise et de l'exécution du présent contrat dans le département.

Dans la mesure où les politiques sociales sont aujourd'hui décentralisées ou déconcentrées, l'amélioration de l'implantation locale de la Sonacotra sera de nature à faciliter la prise en charge des publics accueillis.

2.3 Moderniser l'organisation et l'image de l'entreprise

L'image de l'entreprise apparaît souvent connotée à un passé révolu qui ne correspond plus à l'actualité de sa mission. « Sonacotra » est devenu un terme éponyme qui désigne indifféremment tout foyer de travailleur migrant.

La disparition des FTM et leur transformation en résidences sociales justifieraient un changement de nom de la Sonacotra. Une telle initiative serait à même de

faciliter la création de nouvelles résidences sociales et serait en adéquation avec la mutation subie par l'entreprise au cours des dix dernières années.

Par ailleurs, le développement récent et rapide de l'activité « accueil de demandeurs d'asile », les perspectives ouvertes par l'activité « gestion des aires de gens du voyage » militent pour une meilleure identification de ces secteurs au sein de l'entreprise sous forme de branches d'activités.

Cependant les implications de telles modifications doivent être étudiées au plan organisationnel, social et économique. Le conseil d'administration sera saisi dans les six mois suivant la signature du contrat de propositions d'organisation et il arrêtera la décision qui lui paraîtra la plus conforme aux intérêts à long terme de l'entreprise. Les statuts de la Sonacotra seront modifiés autant que de besoin pour lui permettre de répondre dans des conditions de parfaite sécurité juridique aux objectifs qui précèdent.

Les problématiques auxquelles est confrontée la Sonacotra, et notamment l'exclusion sociale et l'intégration des immigrés, sont de plus en plus fréquemment évoquées au niveau international. La Sonacotra, pour obtenir des informations et partager son expérience adhère au CECODHAS, au CEEP et au réseau « HABITAT ET FRANCOPHONIE ». Ces activités qui contribuent à l'amélioration de son image seront poursuivies.

3 L'ÉQUILIBRE ECONOMIQUE ET FINANCIER

3.1 Les investissements

La poursuite et l'achèvement du plan quinquennal de traitement des foyers, tels que repris dans le contrat d'objectifs de 1999 modifié par avenant en 2002 restent une priorité de l'entreprise. Les FTM encore conventionnés à l'ATL devront être réhabilités en priorité.

A fin 2004, la Sonacotra comptera encore 203 établissements comportant des chambres de moins de 9 m². Certains de ces établissements, réhabilités à l'identique dans les années quatre-vingt-dix, sont en bon état et 33 sont déjà conventionnés en résidences sociales. Pour autant, le traitement de tous les foyers de ce type sur la durée du présent contrat est hors de portée de l'entreprise. En effet ces établissements sont organisés en unité de vie avec les éléments de confort partagés (cuisines et sanitaires collectifs). Leur transformation en logements autonomes induit des pertes de capacités importantes de l'ordre de 50 %, ce qui nécessite des relogements parfois impossibles compte-tenu des tensions sur le marché du logement. En outre, le coût élevé des travaux ne peut être amorti par des augmentations de redevance, ces foyers étant déjà conventionnés à l'APL. Il en résulte des pertes d'exploitation significatives.

A cet égard, il est rappelé que la Sonacotra n'a pas vocation à financer des lieux de culte.

La Sonacotra donnera donc la priorité aux établissements les plus dégradés et à ceux situés dans les périmètres d'intervention de l'ANRU.

Sur la durée du contrat (2005-2010), les investissements consacrés aux réhabilitations et restructurations des foyers dégradés sont fixés à 249 M€. Ils permettront de traiter 71 foyers. Une liste indicative des foyers concernés figure en annexe.

Le traitement de ces foyers permettra l'éradication des chambres de moins de 7 m². Le nombre des chambres inférieures à 9 m² passera de 26 732 à fin 2004 à moins de 18 500.

Pour répondre aux besoins de relogement des publics concernés par les réhabilitations et pour diversifier et accroître son offre en résidences sociales et en « maisons relais », la Sonacotra créera 600 places nouvelles, soit un investissement de 36 M€. Ces opérations de développement devront être strictement équilibrées. A cette condition, le nombre de places pourra être dépassé si les créations répondent à des demandes locales justifiées et garantissant l'équilibre d'exploitation sur la durée d'amortissement. En outre, la Sonacotra pourra prendre à bail, pour les

exploiter comme résidences sociales ou maisons relais des immeubles construits par d'autres bailleurs sociaux avec qui elle conclura des conventions de partenariat.

La reprise de foyers pourra intervenir à hauteur de 600 places pour un investissement global estimé à 18 M€.

Enfin, la Sonacotra poursuivra son programme de gros entretien et d'améliorations en fonds propres pour un montant annuel qui ne sera pas inférieur à 25 M€. La priorité sera donnée aux travaux destinés à améliorer la sécurité et l'adaptation aux personnes âgées.

3.2 Le fonctionnement

La maîtrise des dépenses de personnel reste un objectif prioritaire.

Cependant, la prise en charge de publics en difficulté ou vieillissant, l'accueil des demandeurs d'asile et des gens du voyage ainsi que la lutte contre la sur occupation nécessitent des moyens humains plus conséquents que la gestion des FTM traditionnels. Une partie des dépenses de cette nature est aujourd'hui prise en charge dans le cadre de l'AGLS, de prix de journée ou de mandats de gestion. La Sonacotra recherchera auprès de financeurs institutionnels, et notamment des collectivités locales, la couverture des dépenses de personnel nécessaire à l'accompagnement social lorsque celui-ci, reconnu indispensable, ne pourra pas être délégué à des associations.

L'évolution des frais de structure sera contenue dans les limites de celle du chiffre d'affaires.

L'entreprise poursuivra ses efforts pour maîtriser les charges d'exploitation des établissements.

3.3 Le financement

Le plan de financement moyen des opérations d'investissement est basé sur le modèle suivant :

- Subvention de l'Etat : 20%
- Prêt complémentaire : 15%
- Prêt 1/9^{ème} ou équivalent : 48%
- Fonds propres et subvention des collectivités locales : 17%

La charge des investissements génère un besoin de trésorerie qui rendra nécessaire le recours à un emprunt de trésorerie de 7 M€ par an pendant 4 ans à partir de 2009.

La Sonacotra veillera à maintenir son endettement net à hauteur du montant constaté en 2002 (424 M€) hors opérations de développement et de reprises. Les opérations de développement devront s'inscrire, sur la durée du contrat d'objectifs, dans une enveloppe de 36 M€ et devront être réalisées dans des conditions financièrement équilibrées pour la Sonacotra .

La Sonacotra pourra se désengager des sites dont la gestion est déficitaire ou dont la réhabilitation ne correspondrait pas à une véritable demande locale. Dans ce cas, elle veillera au relogement préalable des résidents.

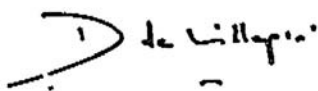
4 EXECUTION DU CONTRAT

La décentralisation et la déconcentration des compétences de l'Etat rendent nécessaire la réalisation d'un partenariat fort avec les collectivités locales et les services déconcentrés de l'Etat pour l'exécution du présent contrat.

La Sonacotra déclinera régionalement ce document et négociera les conditions de sa mise en œuvre avec les préfets et les collectivités locales concernés.

Le Ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales

Dominique de VILLEPIN



Le Ministre déléguée à l'intégration, à l'égalité des chances et à la lutte contre l'exclusion

Nelly OLIN



Le Ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire, Porte-parole du gouvernement

Jean-François COPE



Le présent contrat d'objectifs sera transmis à l'ensemble des services déconcentrés de l'Etat concernés.

Le conseil d'administration procédera au suivi de l'exécution du contrat. Il arrêtera annuellement la liste des opérations de réhabilitation à engager et les sites dont la Sonacotra sera amenée à se retirer. Pour préparer ses travaux un comité de suivi sera constitué en son sein.

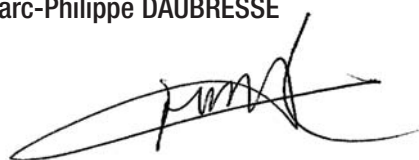
Le Ministre de l'économie, des finances et de l'industrie

Thierry BRETON



Le Ministre délégué au logement et à la ville

Marc-Philippe DAUBRESSE



Le Président de la SONACOTRA

Michel PELISSIER



A NNEXE

LISTE DES ÉTABLISSEMENTS À TRAITER

RÉGION ILE-DE-FRANCE
Sannois Péri
Saint-Ouen Vert Galant
Chelles
Athis-Mons
Thiais
Clamart
Sevran
Bobigny
Argenteuil Les Indes
Neuilly-sur-Marne
Villemomble Bel Air
Meaux
Evry Miroirs
Villejuif Dumas
Pierrefitte Lénine
Paris Procession
Paris L.S.Senghor (Chevaleret 61)
Villeparisis
Champigny Plateaux
Argenteuil Remparts
Saint-Ouen Chennevière
Massy Basch
Saint-Denis Romain Rolland
Elancourt
Boulogne Dome
Aulnay
Romainville
Sartrouville St Exupéry
Guyancourt
Garge-lès-Gonesse

RÉGION CENTRE-OUEST
Clermont-Ferrand Croix Neyrat
Nantes Julienne David
RÉGION EST
Reims Pont d'Epervay
Homécourt
Châlons-en-Champagne
Strasbourg Ziegelwasser
RÉGION NORD-OUEST
Déville-lès-Rouen
Le Petit-Quevilly
Caudebec Les Elbeufs
Dunkerque Rosendael
RÉGION SUD-EST
Nice Carabacel
Le Cannet Font Marie
Marseille Convalescents
Marseille Thubanneau
Marseille Thubanneau
Marseille Dominicaines
Marseille Thubanneau
Marseille Alouettes
Cagnes
Mandelieu
Aubagne
Nice Levens
Martigue Boudème
Marseille Relais

RÉGION RHÔNE-ALPES
Annemasse Le Salève (3 ^{ème} tranche)
Grenoble F.Jammes
Villeurbanne E.Vaillant (2 ^{ème} tranche)
Villeurbanne Fays
Oullins
Givors Le Moulin
Villeurbanne Lafayette
Saint Priest (3 ^{ème} tranche)
Lyon Benoît Bernard
Fontaine Vallier
Seynod La Prairie
RÉGION SUD-OUEST
Bordeaux Médoc
Limoges Renoir
PROGRAMME COMPLÉMENTAIRE
Bondy Ourq
Venissieux Peupliers
Caluire Le Replat
Villeurbanne Vaillant (3 ^{ème} tranche)
Marseille Baignoir
La Garde
Toulon Cyprès
REPRISES
Paris La Commanderie
Paris Fort de Vaux
Paris La Duée
Paris Fontaine au roi

 ONVENTION POUR LE LOGEMENT
DES JEUNES EN INSERTION
2005 - 2008

Ministère de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale
Ministère délégué au logement et à la ville
Secrétariat d'Etat à l'insertion professionnelle des jeunes

CONVENTION

Entre

Le Ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale,
Le Ministre délégué au logement et à la ville,
Le Secrétaire d'Etat à l'insertion professionnelle des jeunes,
ci-dessous désignés par le terme « L'Etat », d'une part,

et

La SONACOTRA, Société Anonyme d'Economie Mixte de 10 900 100 euros, inscrite au RCS de Paris sous le n° B 788 058 030, dont le Siège Social est sis 42 rue Cambronne, 75740 PARIS cedex 15, représentée par son Président directeur général, Monsieur Michel PELISSIER, d'autre part,
Il est convenu ce qui suit :

Préambule

L'obligation qu'ont les politiques publiques de porter une attention particulière aux jeunes en leur donnant une deuxième chance dans leur insertion professionnelle est une des priorités du plan de cohésion sociale présenté par le Ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale, mais également de la SONACOTRA dans le cadre de son futur contrat d'objectifs 2005 – 2010.

Parmi les objectifs que le Gouvernement se donne pour sa politique du logement, le développement de l'offre locative sociale dans toutes ses composantes, partout où les besoins non satisfaits existent, constitue une de ses priorités. Les résidences sociales correspondent à ce titre, à une modalité de logement temporaire à même de fournir une réponse aux besoins de logements des publics qui y sont accueillis, parmi lesquels les jeunes en situation d'insertion professionnelle et les jeunes apprentis. Ces besoins doivent être pris en compte dans les programmes locaux d'habitat (PLH) et les programmes départementaux d'aide au logement des plus démunis (PDALPD), en vue de la production d'une offre adaptée. La SONACOTRA veillera à s'inscrire dans ces dispositifs.

En effet, l'accès des jeunes au logement soulève de nombreuses difficultés qui tiennent pour partie aux caractéristiques de la jeunesse, en particulier leur mobilité et l'irrégularité de leurs ressources qui affaiblissent la confiance des bailleurs.

Avoir un logement constitue un facteur important pour pouvoir engager des démarches de formation et d'insertion, et pour accéder à un emploi. Il faut donc rendre le logement plus accessible en utilisant les dispositifs existants pendant la période de transition.

La SONACOTRA, dont la mission est notamment l'accueil, dans ses foyers et résidences sociales, des personnes rencontrant des situations d'exclusion, ainsi que celui des jeunes travailleurs en insertion professionnelle, entre bien dans le champ d'application de ces nouvelles dispositions. Elle dispose en effet de logements adaptés permettant d'accueillir des jeunes apprentis ou en insertion professionnelle, à proximité des centres de formation afférents, répartis sur tout le territoire.

Article 1 : objet

La présente convention fixe les modalités d'intervention de la SONACOTRA.

La SONACOTRA s'engage, selon le nombre de places disponibles et sans préjudice des conventions de réservation préexistantes, à accueillir dans ses résidences sociales et foyers, des jeunes âgés de 16 à 25 ans révolus, dans les situations suivantes au regard de leur insertion professionnelle :

- 1 jeunes bénéficiant d'un contrat d'insertion dans la vie sociale (CIVIS) et à ce titre, d'un accompagnement par les missions locales ou PAIO ;
- 2 jeunes apprentis ;
- 3 jeunes bénéficiant d'un contrat aidé ;
- 4 jeunes bénéficiant du parcours d'accès à la fonction publique territoriale, hospitalière et d'Etat (PACTE) ;
- 5 jeunes en formation en alternance (contrat de professionnalisation).

Article 2 : engagement des parties

2.1. Engagement de la SONACOTRA

Mise à disposition de chambres ou de logements

La SONACOTRA s'engage à tenir disponibles 10 000 chambres ou logements affectés en priorité aux jeunes tels que définis à l'article premier, sur la durée de la présente convention. L'obligation de mise à disposition du volume de chambres est une obligation de moyens qui se fera en fonction des libérations de logement.

Prestations

Outre le logement, les prestations de la SONACOTRA sont exclusivement limitées aux services suivants :

- fourniture du chauffage, de l'électricité et de l'eau,
- blanchissage de la literie,
- jouissance semi-collective des sanitaires et des salles d'eau,
- jouissance collective des locaux d'animation, s'il en existe.

Modalités de réservation des logements

Quinze jours au moins avant l'arrivée des jeunes, la SONACOTRA est informée par les missions locales ou les CFA du nombre de logements à réserver, en précisant les caractéristiques du public.

La SONACOTRA adresse, en retour, dans les huit jours, la liste des résidences sociales ou des foyers choisis, répondant aux conditions fixées dans la présente convention.

L'accueil des jeunes est organisé, sous réserve de disponibilité, dans la structure la plus proche du CFA, de la mission locale ou de la PAIO chargé de leur formation ou de leur accompagnement. A son arrivée dans la résidence, le jeune signe un contrat d'occupation.

Fin du dispositif d'accueil

Le contrat d'occupation prend normalement fin à l'issue de la période de stage ou du CIVIS. Toutefois, trois mois avant ce terme, le jeune peut déposer un dossier qui lui permettra, s'il remplit les conditions, d'avoir accès à un logement en résidence sociale. A défaut, il devra libérer son logement au terme convenu.

Environnement

Les jeunes seront logés en priorité dans des structures récentes et de petite taille, ou dans des foyers réhabilités. L'environnement constituant un élément important dans la réussite de l'insertion sociale, la proximité des centres villes ou des centres bourgs, ou leur accès aisé par les transports en commun sont à privilégier en tant qu'éléments facilitateurs de cette intégration.

Vigilance particulière pour l'accueil des mineurs

Les jeunes accueillis peuvent être mineurs. C'est notamment le cas des apprentis, dont le contrat peut être conclu dès l'âge de 16 ans (ou 15 ans si la scolarité du premier cycle de l'enseignement secondaire a été effectuée).

A cet égard, une attention particulière sera portée à la qualité de l'hébergement qui leur est offert. En outre le contrat d'occupation sera signé par son représentant légal si le jeune est mineur.

2.2. Engagements de l'Etat

Accompagnement financier

L'Etat s'engage à :

- mobiliser les dispositifs existants permettant d'assurer la solvabilisation des jeunes (aides à l'accès et au maintien dans le logement en cas de difficultés : aides au titre du 1 % logement, ...),
- accorder prioritairement l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) à la résidence sociale concernée, en fonction du projet social tenant compte de l'accueil de ces jeunes.

Accompagnement social

L'Etat s'engage à assurer un accompagnement des jeunes par le biais des centres de formation des apprentis, des missions locales et des permanences d'accueil, d'information et d'orientation (PAIO).

Article 3 : accueil et modalités d'occupation du logement

Les jeunes accueillis bénéficient des mêmes droits et sont soumis aux mêmes obligations que les autres résidants. Ils sont titulaires d'un contrat d'occupation et s'engagent à respecter le règlement intérieur de la résidence ou du foyer.

Article 4 : durée

La présente convention prendra effet à compter de sa signature et est conclue pour une durée de trois ans. Elle pourra être reconduite chaque année par tacite reconduction pour une nouvelle année, sauf dénonciation par l'une ou par l'autre des parties moyennant un préavis de 2 mois avant son terme.

Article 5 : modifications de la convention

Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, les parties peuvent par avenant, signé par les représentants autorisés, apporter les adaptations nécessaires à sa bonne réalisation.

Article 6 : résiliation

En cas de non respect par l'une ou l'autre des parties des engagements souscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une des parties.

Article 7 : suivi et évaluation de la convention

La mise en œuvre de ce dispositif, alliant logement et insertion professionnelle en direction des apprentis et des jeunes en insertion tels que définis à l'article premier de la présente convention, nécessite un étroit partenariat au plan local.

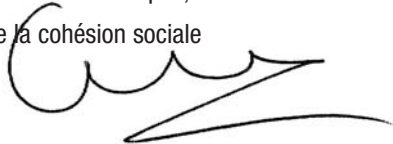
Le représentant de l'Etat dans la région pilote le dispositif, qui associe la direction régionale du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), la direction régionale des affaires sanitaires et sociales (DRASS), la direction régionale de l'équipement (DRE), les gestionnaires de résidences sociales SONACOTRA concernées, les représentants des CFA, des chambres de métiers, des missions locales et des PAIO. La région et les autres collectivités territoriales concernées sont associées à ce dispositif.

Une instance d'évaluation et de suivi est mise en place sur le plan national à l'initiative de l'Etat, réunissant la SONACOTRA et le Conseil national des missions locales (CNML). Elle présente chaque année un bilan du dispositif.

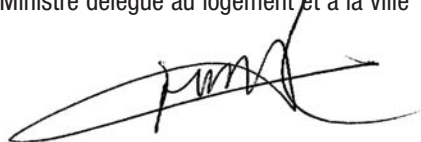
Une évaluation globale, au terme de la convention, fera le point sur le degré de réalisation des objectifs impartis, des moyens mis en œuvre et des obstacles rencontrés.

Fait à PARIS, le 23 mars 2005

Le Ministre de l'emploi, du travail
et de la cohésion sociale



Le Ministre délégué au logement et à la ville



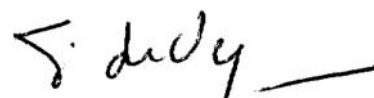
Le Secrétaire d'État à l'insertion
professionnelle des jeunes

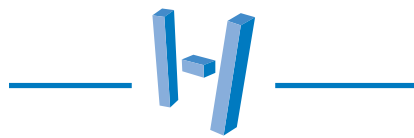


Le Président de la SONACOTRA



Le Président du CNML





SONACOTRA

42, rue Cambronne 75740 Paris cedex 15
Tel. : 01 40 61 42 00 - Fax : 01 40 61 44 45
www.sonacotra.fr