

# La charte Unafo / Aorif

## Le contexte

Depuis 2003 et la signature de la première charte Unafo/Aorif, les textes encadrant les pratiques des propriétaires et des gestionnaires de logements-foyers, notamment de résidences sociales, ont connu des évolutions significatives. Les plus notables concernent l'application de la réforme de la réglementation comptable et le remplacement des provisions pour grosses réparations<sup>(1)</sup> par une "participation pour couverture du renouvellement des composants" et la récente refonte de la convention APL résidence sociale<sup>(2)</sup>.

Au-delà de l'intégration de ces nouveaux éléments réglementaires, l'Unafo et l'Aorif ont estimé indispensable de proposer aux gestionnaires et propriétaires un cadre de partenariat renouvelé, ancré dans le partage d'objectifs et de principes communs. En effet, la part accrue prise par le logement accompagné dans une offre tendant à se diversifier est un constat aujourd'hui partagé par les propriétaires, les gestionnaires et les partenaires publics, tout comme la nécessaire émergence, en réponse à des besoins spécifiques, d'une offre nouvelle d'habitat adapté comme les pensions de famille ou les résidences jeunes actifs. Ainsi, le secteur du logement accompagné est pleinement reconnu dans ses fonctions d'insertion par la collectivité publique, qui le mobilise dans la mise en œuvre du droit au logement opposable.

## Des objectifs et des principes affirmés

L'Unafo et l'Aorif affirment leur engagement conjoint à la poursuite d'objectifs partagés :

- répondre aux besoins de logements accompagnés,
- garantir de bonnes conditions de vie et de logement aux résidents,
- assurer la qualité du service rendu et la pérennité des établissements,
- favoriser la fluidité des parcours résidentiels et la mise en œuvre du droit au logement.

Atteindre ces objectifs repose sur la promotion de principes forts, défendus par les partenaires mobilisés, propriétaires et gestionnaires :

- l'identification nette des conditions économiques de réalisation des opérations, à travers la fixation, en toute transparence, d'un montant de redevance basé sur la prise en charge par le gestionnaire des coûts définis de mise à disposition de l'établissement,
- la régularité et la réciprocité des échanges d'information,
- la permanence des relations propriétaire/gestionnaire, de la définition du projet à la gestion quotidienne de la structure,
- la reconnaissance mutuelle et le respect des responsabilités et des obligations de chacun,
- la connaissance partagée de l'évolution des attentes de la collectivité et des besoins des publics visés.

## Un outil central du partenariat : la convention type gestionnaire/propriétaire

Comme vecteur fort du partenariat, l'Unafo et l'Aorif entendent promouvoir un cadre de référence commun. La convention type gestionnaire/propriétaire, qui a fait ses preuves depuis 2004, a été coproduite dans une logique de cohérence avec les autres engagements des signataires, notamment ceux de la convention tripartite APL. Il s'agit, dans un esprit pragmatique laissant toutes les marges de manœuvre utiles à l'adaptation des engagements au contexte de chaque résidence, de se doter d'un référentiel dont propriétaires et gestionnaires peuvent se saisir comme support de négociation. Il concrétise la lecture conjointe des règles et obligations et des recommandations d'usage validées par les deux parties.

Engagés dans une coopération active et volontaire, l'Unafo et l'Aorif se rencontreront régulièrement pour établir un bilan du partenariat et organiser les éventuels travaux à mener en commun.

Le 28 septembre 2011,

**L'Union professionnelle du logement accompagné  
(Unafo)**

**Jacques DUPOYET, Président**

**L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France  
(Aorif)**

**Pierre CARLI, Président**

<sup>(1)</sup> Nouvelles normes comptables internationales dites IFRS ("international financial reporting standards") obligatoires à partir de 2005. <sup>(2)</sup> Cf. Décret n°2011-356 du 30 mars 2011 relatif aux conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation pour les logements-foyers.