

# CHARTRE DES VALEURS ET DES PRINCIPES

## Préambule

Les valeurs et principes exposés dans ce document sont partagés par les villes, les offices d'Arcueil - Gentilly, Cachan, et Le Kremlin-Bicêtre, présents à la création de l'Office intercommunal.

Historiquement les villes du Kremlin Bicêtre, d'Arcueil, Gentilly et de Cachan se sont dotées d'un partenaire public local pour contribuer à la mise en œuvre du logement social sur leurs territoires. Ainsi ont été créés trois Offices respectivement en 1922, 1949 et 1955.

Leurs histoires sont enracinées dans celles des villes, avec cette volonté de :

- porter des valeurs de solidarité, de partage.
- lutter pour la conquête du droit au logement.
- contribuer à la construction de la ville.

Les premières actions ont permis de supprimer les îlots d'insalubrité, les bidonvilles.

Les offices ont également contribué à apporter des réponses aux besoins de reconstruction de l'après-guerre et à faire émerger de nouveaux quartiers ouverts sur les Villes.

D'autres opérations ont été réalisées au cours du temps dans la continuité de leur vocation sociale et de leur politique urbaine, enrichissant la diversification de l'habitat (opérations en diffus, habitat thématique).

Leur patrimoine se rénove et, dans le cadre d'opérations ANRU, contribue au renouvellement urbain.

Tout au long de leur histoire, les offices ont été en recherche de solutions innovantes pour améliorer le service aux locataires comme notamment de développement de la géothermie, reflet d'un intérêt précoce des Villes pour des questions de développement durable social.

Une place permanente a été donnée à l'aménagement urbain et aux architectes pour produire un habitat diversifié qui forge une identité pour ceux qui y habitent. Plusieurs opérations ont été primées.

C'est dans notre histoire que nous forçons notre avenir.

La loi ELAN contraint les offices à fusionner en 2021 pour atteindre un seuil de 12 000 logements en 2023.

Si les deux objectifs de la loi sont, et ne peuvent qu'être partagés : libérer les initiatives et protéger les plus fragiles, la réforme structurelle du monde HLM imposée n'est pas une solution, notamment quand une baisse drastique des ressources est en parallèle imposée.

Les 3 Offices des villes de Cachan, du Kremlin-Bicêtre, d'Arcueil et de Gentilly ont cependant décidé de se réunir dans un projet commun de fusion des trois OPH, pour faire de cette contrainte une opportunité. Ces villes entendent par là même démontrer que la

# CHARTRE DES VALEURS ET DES PRINCIPES

politique publique du logement social au service des locataires et des citoyens qu'elles ont engagée de longue date reste le modèle à défendre.

## *Les principes de la fusion.*

- Cette fusion s'opérera à partir de valeurs partagées qui seront formalisées dans une charte ;
- Une convention fixera les modalités de gouvernance ;
- Les locataires et leurs représentant.e.s seront étroitement associé.e.s au process de la fusion en étant régulièrement informé.e.s et sollicité.e.s ;
- Une démarche associera l'ensemble des collaborateur.trice.s, et leurs représentant.e.s, ces dernier.ère.s seront régulièrement consulté.e.s sur l'avancée du projet ; le parcours et les compétences de chaque agent au sein de son office d'origine seront pris en compte dans la nouvelle organisation ;
- Il sera rendu compte régulièrement des avancées du projet aux différents Conseils d'administration afin d'en débattre ;

Les offices qui rejoindront ultérieurement ce nouvel Office intercommunal adhéreront à ces principes par la signature de la présente charte.

**Mots clés – valeurs :** *Se loger dignement, Solidarité, Ambition, Ethique, Exemplarité, Engagement, Responsabilité, Proximité, Innovation, Ecologie et développement durable, Transparence, Mixité, Tranquillité, Concertation, Dialogue, Ecoute, Service public.*

## Nos valeurs

***Dans le cadre de sa mission de service public, la préoccupation première et la vocation de l'Office intercommunal, sont de placer la mission sociale au centre de sa politique du logement, de ses projets et de sa relation avec les locataires.***

## **LOGGER DIGNEMENT LES CITOYEN.NE.S DE NOS VILLES**

L'Office intercommunal, pensé et structuré pour être au service des villes, inscrit ses choix de gestion et d'orientations stratégiques dans un projet cohérent au service des populations, dans le respect de la mixité.

# CHARTRE DES VALEURS ET DES PRINCIPES

L'Office intercommunal aura charge de procéder, dans le cadre de la loi et de la réglementation, à l'attribution des logements dans le périmètre de chaque ville.

Par ailleurs, l'action de l'Office intercommunal s'inscrit dans une politique transversale pour répondre aux enjeux urbains et sociaux à l'échelle de son patrimoine et des territoires des Villes concernées et l'Office intercommunal s'engage à prendre en compte les politiques d'aménagement urbain et d'habitat des Villes.

## **CONTRIBUER A APPORTER UNE REponse A LA DEMANDE CROISSANTE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN VEILLANT A LA MIXITE SOCIALE**

L'Office intercommunal s'inscrit dans le développement d'une offre nouvelle à destination prioritairement de ses locataires, définie par les politiques publiques des villes, avec pour ambition de développer le logement locatif social, l'accession sociale à la propriété, de privilégier des projets innovants (l'habitat participatif, l'habitat intergénérationnel, l'habitat thématique....) au plus près des aspirations des populations, à un coût abordable et accessible dans la recherche de la mixité sociale.

L'Office intercommunal pourra construire ou acquérir du patrimoine au-delà des villes représentées au sein de son Conseil d'Administration.

L'ouverture à l'activité de promotion se fera dans un cadre défini.

L'Office intercommunal s'engage à ce que l'esthétisme et la cohérence visuelle et patrimoniale soient toujours pris en compte lors des constructions et des réhabilitations.

## **ETRE UN ACTEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

Opérateur durable de l'habitat, l'Office intercommunal s'engage à conduire un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement performant dans le long terme.

## **REFUSER LA VENTE DU PATRIMOINE DE LOGEMENT SOCIAL**

La gouvernance de l'Office intercommunal réaffirme le refus de la vente de son patrimoine.

## **PERMETTRE LE PARCOURS RESIDENTIEL**

L'Office intercommunal entend favoriser le parcours résidentiel de ses locataires et accompagner les évolutions de vie de ces derniers (logements des jeunes, évolutions de la composition familiale, mobilité réduite, vieillissement, handicap..) en veillant notamment

# CHARTRE DES VALEURS ET DES PRINCIPES

à l'adéquation des logements et à leur adaptation si nécessaire pour permettre notamment le maintien à domicile.

## **FAVORISER LA PROXIMITE ET LE CONTACT DIRECT AVEC LES LOCATAIRES EST AU CŒUR DU PROJET DE NOTRE OFFICE INTERCOMMUNAL**

La proximité et le contact direct avec les locataires président à l'organisation et à la gestion du patrimoine de l'Office intercommunal.

Ils sont indispensables à une qualité de service optimisée par l'écoute et l'apport d'une réponse adaptée que se doit d'apporter l'Office intercommunal aux locataires.

Au minimum, une agence est présente sur chaque ville, accompagnée du maintien d'un fort tissu de loges et donc de la présence quotidienne des gardien.n.e.s. auprès des locataires.

## **MENER UNE POLITIQUE DE GESTION SOCIALE**

L'Office intercommunal joue pleinement son rôle d'acteur social dans les politiques publiques et assure un accompagnement social soutenu au plus près des locataires.

Il participe activement aux partenariats sociaux locaux d'accompagnement et de prévention, et s'assure que toutes les mesures sociales soient prises à l'égard des locataires avant de tirer les conséquences du non-respect de leurs obligations à son encontre, en menant à son terme le cas échéant les procédures

## **ANIMER ET ASSURER LA TRANQUILLITE DES QUARTIERS**

Acteur majeur du vivre ensemble, l'Office intercommunal s'engage dans l'animation de la vie des quartiers.

Il veille au respect de la tranquillité des locataires en partenariat avec les villes, les acteurs sociaux et de prévention concernés.

Il assure au locataire la jouissance paisible de leur logement et mettra en œuvre les procédures d'expulsion nécessaires à son respect le cas échéant.

## **ASSOCIER LES LOCATAIRES A L'AMELIORATION ET A LA GESTION DE LEUR CADRE DE VIE**

Le dialogue, l'écoute, l'échange, la construction de projet avec les locataires sont une préoccupation primordiale de l'Office intercommunal.

L'Office intercommunal anime un partenariat étroit et actif avec le conseil de concertation locative.

Les élu.es et administrateur.trices rencontrent régulièrement les locataires.

# CHARTRE DES VALEURS ET DES PRINCIPES

## **ASSURER LE BON ENTRETIEN ET LA MAINTENANCE DE SON PATRIMOINE**

L'ensemble du patrimoine de l'Office intercommunal est considéré comme un bien commun, les choix de maintenance fait par la gouvernance sont dictés exclusivement par des considérations d'ordre techniques afin de maintenir un niveau de maintenance de qualité.

## **INITIER ET POURSUIVRE LE DIALOGUE SOCIAL**

La gestion de l'Office intercommunal et intrinsèquement celle du personnel s'appuie sur des valeurs d'éthique et de dialogue social.

L'Office intercommunal considère la qualité du dialogue social comme un facteur déterminant pour la qualité de vie au travail, il place les agents au cœur de ses préoccupations avec l'objectif de développer l'autonomie et le sens donné au travail, dans une perspective commune de valeur ajoutée et de performance.

Les choix organisationnels notamment, sont débattus avec les instances du personnel, et prennent en considération les parcours et les compétences de chacun des agents.

## **PROMOUVOIR LA PARTICIPATION ACTIVE AUX CONSEILS D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'administration doit être une instance de débats autant que de décisions.

La voix et l'avis de chacun des membres du Conseil d'administration sont écoutés et pris en considération.

L'Office intercommunal s'engage à donner l'ensemble des moyens et outils aux membres du Conseil d'Administration pour éclairer leurs choix et les accompagner dans leur prise de décisions. La transparence est une des clés de voute de la vie démocratique de l'Office intercommunal.