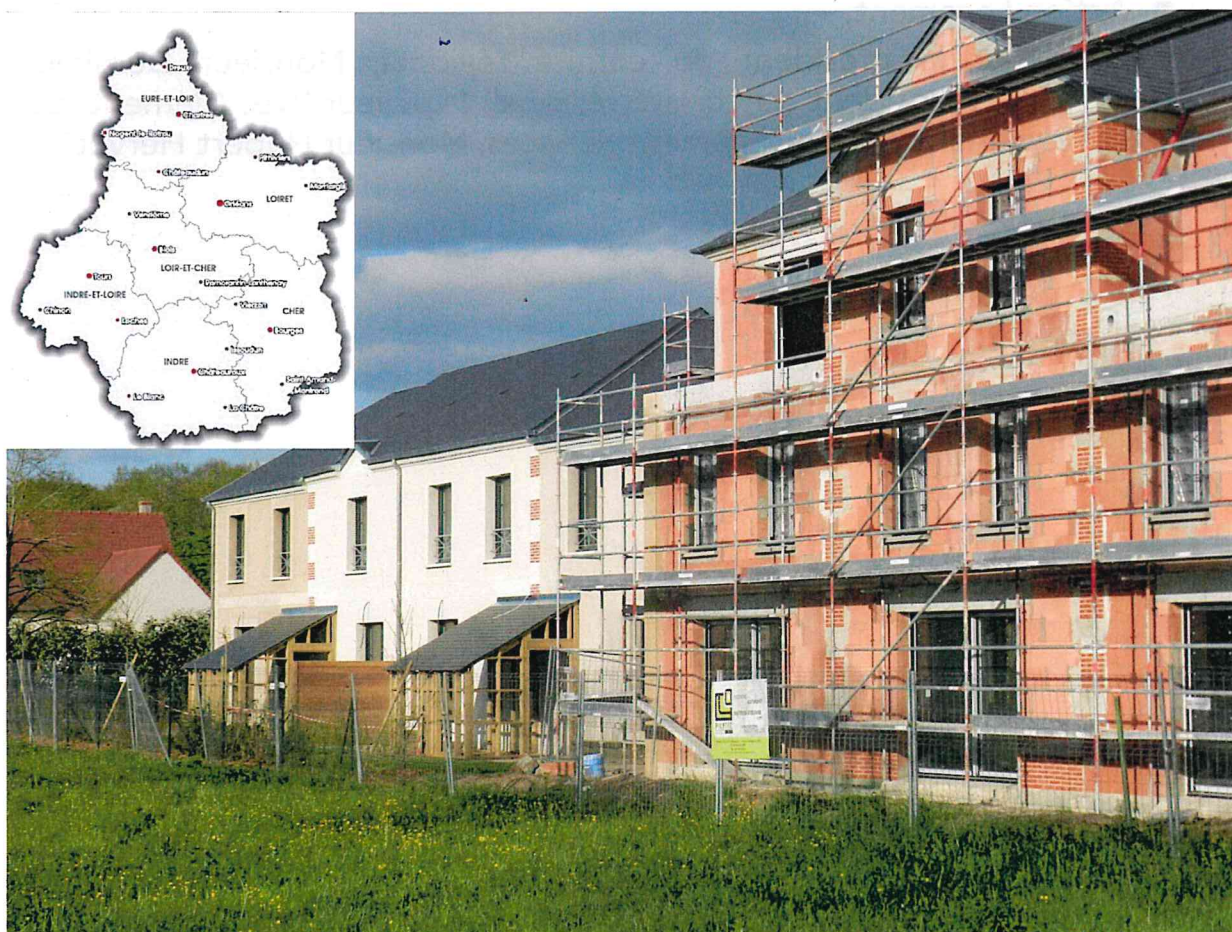


Protocole régional en faveur de la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022 dans le Centre-Val de Loire



**Protocole régional
en faveur de la relance
de la production de logements sociaux
en 2021 et 2022
dans le Centre-Val de Loire**

Conclu entre :

■ **L'État,**

représenté par la Préfète de la région Centre-Val de Loire, Madame Régine Engström

■ **L'Union sociale pour l'habitat du Centre-Val de Loire,**

représentée par son président, Monsieur Jean-Luc Triollet ;

■ **La Banque des Territoires,**

représentée par sa directrice régionale, Madame Julie-Agathe Bakalowicz ;

■ **Action Logement,**

représenté par le président du comité régional, Monsieur Dominique Dhenne, le vice-président du comité régional, Monsieur Yves Clément, et le directeur régional d'Action Logement Services, Monsieur Hubert Hervet ;

Préambule

Dans un contexte marqué par la crise sanitaire et le report du second tour des élections municipales, l'année 2020 s'est soldée par une réduction de 17 % du nombre de logements locatifs sociaux agréés en métropole par rapport à 2019, représentant 80 % de l'objectif fixé (soit 87 500 logements agréés pour un objectif de 110 000).

L'État, le mouvement HLM, la Banque des territoires et Action Logement ont convenu d'unir leurs efforts au niveau national en faveur d'une relance ambitieuse de la production de logements locatifs sociaux et de l'accession sociale à la propriété dans un protocole signé le 19 mars 2021.

Cet effort conjoint se matérialise par un objectif de financement de 250 000 logements locatifs sociaux sur 2 ans (2021 et 2022) dont 90 000 logements très abordables (logements financés en prêt locatif aidé d'intégration – PLAI), représentant un investissement total d'environ 38 milliards d'euros.

Il s'appuiera sur la mise en place de la gouvernance renforcée prévue par le pacte national pour la relance de la construction durable signé le 13 novembre 2020 par la ministre du Logement, le président de l'Assemblée des Maires de France, la présidente de France Urbaine, le président de l'Assemblée des communautés de France avec la Banque des Territoires, l'Union sociale pour l'habitat et les principales associations représentatives des acteurs de la construction.

Cette mobilisation complétera les actions en faveur de la réhabilitation de logements sociaux inscrites dans le Plan de relance (445M€ sur 2 ans, pour au moins 40 000 logements réhabilités).

La baisse de production de logements sociaux constatée en 2020 au niveau national ne s'est pas faite ressentir en région Centre-Val de Loire. L'objectif initial fixé a ainsi été dépassé, avec 2 149 logements agréés. Cette production est néanmoins inférieure de 24 % à celle de l'année précédente et plusieurs opérations envisagées ne se sont pas concrétisées.

Pour contribuer à la relance de la production de logements sociaux, l'État, l'USH Centre-Val de Loire, la Banque des Territoires et Action Logement ont donc décidé de décliner de la manière détaillée ci-après le protocole conclu au niveau national.

Un suivi du présent protocole régional sera fait deux fois par an dans le cadre du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et des points plus réguliers seront faits à l'échelle des territoires de gestion sous l'égide des préfets de département.

Les engagements régionaux

L'État

Le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP), dont la gouvernance rassemble les partenaires du développement de l'offre locative sociale, a voté un budget initial en faveur de l'offre nouvelle pour l'année 2021 dans le Centre-Val de Loire de 5 936 040 euros, en augmentation de 37 % par rapport à 2020.

Ce budget permet de viser un objectif de production de 2 620 logements sociaux, dont 870 PLAI, 1 241 PLUS et 509 PLS, en hausse sensible par rapport aux années précédentes. Cette production est composée principalement de logements familiaux, mais aussi de logements en structures, qui peuvent être créés par les organismes HLM mais aussi par des maîtres d'ouvrages associatifs agréés (PLAI) ou des maîtres d'ouvrage privés (PLS).

Pour soutenir cette relance de la production, l'État s'engage à tout mettre en œuvre afin de financer un volume annuel d'au moins 2 500 logements familiaux produits par des organismes HLM sur la période 2021-2022, dont 800 PLAI, 1 200 PLUS et 500 PLS.

La programmation régionale de ces logements sera établie à partir des perspectives communiquées par les bailleurs sociaux, en coordination avec les collectivités délégataires des aides à la pierre, pour répondre à la fois aux besoins de développement de l'offre dans les territoires tendus, en particulier dans les Métropoles où se trouvent les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, et à ceux de régénération du parc social dans les territoires détendus. La création des structures répondant aux besoins d'hébergement gardera son caractère prioritaire dans la construction de cette programmation.

Grâce à la mobilisation des préfets et des services déconcentrés, **l'État soutiendra activement l'engagement des projets portés par les bailleurs sociaux, en favorisant leur émergence, leur conception et leur autorisation, par exemple en mobilisant le foncier de l'État et de ses opérateurs, en lien étroit avec les collectivités territoriales.** Il s'agira également de mettre en place le cadre de la programmation et d'instruire les dossiers déposés par les organismes HLM rapidement, pour avancer dans l'année l'exécution de cette programmation. Le suivi du présent protocole, dont les modalités sont précisées en préambule, permettra d'en évaluer la mise en œuvre et d'identifier et mettre en œuvre les solutions adaptées pour lever les éventuelles difficultés qui se feraient jour.

Sous réserve du vote des budgets du FNAP, les montants moyens régionaux de subvention seront au moins maintenus au niveau de ceux de la programmation 2021.

L'État souhaite que la production de logements sociaux contribue aux réponses à apporter aux enjeux de développement durable dans la région. C'est pourquoi **il continuera à bonifier les subventions aux logements créés sous une forme d'acquisition-amélioration, en particulier dans des secteurs d'intervention des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain**, au profit de la revitalisation des centres-bourgs et du recyclage du bâti existant, qui participe à la limitation de l'artificialisation des sols. L'objectif est que ce mode de création de logements sociaux continue à représenter au moins 7 % des logements familiaux chaque année.

De plus, en cohérence avec la réglementation environnementale qui s'appliquera aux logements neufs à partir du 1^{er} janvier 2022 et pour soutenir l'émergence de filières de construction durable dans la région, **L'État reconduira (voire intensifiera en fonction des besoins) son appel à projets régional en faveur de l'utilisation de matériaux biosourcés dans les logements sociaux** initié en 2020.

Le plan quinquennal (2018-2022) pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme fait de l'accès direct au logement une priorité pour les personnes en grandes difficultés. Le prêt locatif aidé d'intégration adapté, ou « PLAI Adapté », permet de financer des logements très sociaux à bas niveau de loyers destinés à ces personnes, dans le cadre d'une enveloppe spécifique du FNAP. Ces logements, constitués de logements familiaux et de places en pension de famille, devront représenter à terme 10 % de la production totale des PLAI. **Afin de s'inscrire dans cette trajectoire, un objectif de 16 logements familiaux a été déterminé pour 2021, pouvant être porté à 25 logements familiaux en 2022.** L'État s'engage aussi à apporter les aides à la pierre nécessaires pour créer de l'ordre de 90 places en pension de famille chaque année sur la période 2021-2022.

Le plan quinquennal (2018-2022) pour le logement étudiant prévoit la création de 10 000 logements par an au niveau national. Dans ce contexte, en fonction des projets déjà connus et de besoins supplémentaires à évaluer grâce notamment aux travaux des observatoires territoriaux du logement étudiant, **une production d'un ordre de grandeur régional annuel de 150 logements étudiants peut être visée.** Ces logements seront financés en PLS.

En outre, **des logements seront identifiés de manière diffuse dans des opérations de logements sociaux pour être attribués en priorité à des jeunes actifs de moins de 30 ans** (disposition de l'article 109 de la loi ELAN).

Par ailleurs, un volet du Plan de relance est dédié à la restructuration et à la rénovation thermique des logements sociaux. A ce titre, le Centre-Val de Loire a bénéficié d'une première dotation régionale de 4 341 955 € permettant de subventionner toutes les opérations de restructuration conformes au cahier des charges recensées pour 2021.

Ce recensement sera poursuivi en continu, y compris pour des opérations de rénovation thermique seule prêtes en mettant l'accent sur les plus ambitieuses, afin de dimensionner de nouvelles dotations.

L'Union Sociale pour l'Habitat

L'USH CENTRE-VAL DE LOIRE S'ENGAGE AUX CÔTÉS DES ORGANISMES HLM POUR UNE DÉCLINAISON RÉGIONALE DU PROTOCOLE DE RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 2021-2022

A l'échelle nationale comme régionale, l'année 2020 a marqué un recul du financement de logements sociaux. Si la région Centre-Val de Loire a été l'une des quelques régions métropolitaines à atteindre son objectif, la crise sanitaire de 2020 a entraîné une baisse du nombre d'agrémentations par rapport à 2019.

Afin de soutenir la production de logements locatifs sociaux, dans un contexte post crise sanitaire et de baisse des agréments, le mouvement HLM, l'État, la Banque des Territoire et Action logement ont signé en mars 2021 un protocole de relance ambitieux visant le financement de 250 000 logements sociaux d'ici à la fin de l'année 2022.

Notre association régionale s'associe à cette mobilisation dans le cadre de la déclinaison régionale du protocole de relance en Centre-Val de Loire et s'engage, aux côtés de ses adhérents en lien avec l'USH, la FNAR et ses partenaires, en faveur de la construction de logements abordables. Cet engagement repose sur trois actions majeures : l'information et l'accompagnement des organismes HLM, la communication et la sensibilisation des acteurs régionaux et le suivi de la production neuve.

Informier et accompagner

L'USH Centre Val de Loire se mobilise pour l'accompagnement de ses adhérents dans le cadre du protocole régional de relance de la production de logements sociaux 2021-2022 et s'engage à :

- Informer les organismes, en lien avec les partenaires signataires, sur les dispositifs, outils et financements mis en place dans le cadre du protocole à l'échelle régionale comme nationale ;
- Identifier les perspectives d'agrémentations et les freins rencontrés par les bailleurs sociaux régionaux ;
- Relayer les préoccupations et freins rencontrés par les organismes auprès des partenaires concernés afin de trouver des solutions pour relancer la production neuve en région ;
- Organiser des temps d'échanges avec les partenaires et acteurs de la construction pour échanger sur ces sujets ;

Communiquer et sensibiliser

Consciente de l'enjeu de communication et de sensibilisation pour relancer la production neuve de logements sociaux, l'USH Centre-Val de Loire participera, aux côtés des services de l'État, à la sensibilisation des élus sur la nécessité de produire une offre de logements adaptée aux besoins de tous les publics demandeurs et sur l'identification des difficultés rencontrées par les organismes dans la production de logements sociaux dans les territoires.

L'association régionale se fera ainsi le relai des solutions et initiatives innovantes mises en place pour favoriser une offre adaptée aux besoins des plus modestes et ambitieuse du point de vue de la qualité architecturale et environnementale.

En parallèle, l'USH Centre-Val de Loire publiera en 2021 les résultats de l'enquête biennale sur les coûts de construction menée auprès de ses adhérents et poursuivra son travail annuel d'analyse et de mise en lumière du poids économique régional du logement social.

Suivre la production de logements sociaux

L'USH Centre-Val de Loire continuera de suivre les politiques et actions régionales en lien avec la production et la rénovation de logements sociaux, grâce notamment à :

- Un suivi régulier des agréments et de la mobilisation des outils et financements, en lien avec les services de l'État et partenaires, dans le cadre du protocole de relance et du plan France Relance ;
- Une poursuite du travail mené sur le suivi des coûts de construction, des investissements des organismes et du poids économique régional du logement social.

L'USH Centre-Val de Loire, en lien avec l'USH, la FNAR et les partenaires signataires, continuera de mobiliser ses équipes et son expertise au service de l'accompagnement des organismes HLM, de l'innovation et de la relance de la production d'une offre locative abordable et adaptée aux besoins des locataires.

La Banque des Territoires

Signataire du protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022 qui vise la construction de 250 000 logements locatifs sociaux, dont 90 000 logements très abordables au plan national, et dans le prolongement des mesures déployées dans le cadre de la Clause de revoyure d'avril 2019 et du Plan de Relance Habitat lancé en 2020, la Banque des Territoires réaffirme son engagement aux côtés des bailleurs sociaux pour les accompagner dans la réussite de leurs objectifs de développement.

Cette action s'inscrit dans les dispositions prévues par le Pacte national pour la relance de la construction durable signé le 13 novembre 2020, et se formalise localement à travers les comités de suivi régionaux placés sous l'égide des préfets.

L'engagement de la Banque des Territoires se traduit plus particulièrement autour de 3 axes d'intervention :

- Le lancement d'un nouvel AMI dans le cadre d'une deuxième campagne de souscription de Titres participatifs de 300 M€ ;
- L'accélération des investissements en matière d'usufruit locatif social à travers le dispositif TONUS et un abondement de plus de 400 M€ sur 2021 et 2022 ;
- La mobilisation renforcée de l'ensemble de la gamme des prêts adaptée aux besoins du secteur.

et d'une équipe engagée, au plus près de ses partenaires, pour adapter cette offre à leurs besoins et celui de leur territoire. Un objectif partagé : une production de logements sociaux au rendez-vous des attentes sur l'ensemble du territoire régional.

Une offre renouvelée et dédiée aux bailleurs sociaux :

1. Un soutien massif à la construction et à la réhabilitation de logements ;

Financement du programme de construction neuve : une adaptation des mesures financières existantes au plus près des besoins des bailleurs

Pourront être mobilisées des offres complémentaires aux produits classiques (PLAI, PLUS et PLS) pour le financement du programme de développement :

- **Le prêt Booster et le Booster long terme BEI**, à hauteur de 15 000 euros par logement avec des maturités élargies de 35 et 40 ans ;
- **Le Prêt Haut de Bilan (PHB) 2.0** bonifié par Action Logement sur les 20 premières années, et bénéficiant d'un taux à 0 % sur cette phase avec différé total d'amortissement, amortissable ensuite sur 20 ans à TLA+0,60% ;
- **Le prêt foncier** avec une durée d'amortissement pouvant atteindre 60 ans pour la réalisation des opérations en zone tendue.

Accompagnement des programmes de réhabilitation de logements sociaux : une gamme de prêts qui répond à l'ensemble des projets des bailleurs

La Banque des Territoires propose une offre de prêts variée correspondant à tous les types de réhabilitations :

- Pour les travaux de rénovations thermiques :
 - **L'Eco-prêt**, avec un montant maximum de 22 000 euros par logement pour les opérations permettant le gain de performance énergétique le plus important (et jusqu'à 27 000 euros par logement en cas de présence d'amiante et de l'obtention d'un label haute performance énergétique HPE) ;
 - **Le PAM taux fixe complémentaire à l'Eco-prêt**, permettant de financer jusqu'à 100% du besoin de financement résiduel, et d'une durée de 15, 20, 25 ou 30 ans ;
 - **le Prêt Haut de Bilan Bonifié CDC - Action Logement (PHBB Réallocation)** pour le financement des opérations de réhabilitation avec un gain énergétique minimal d'un saut d'étiquette, dans la limite de **10 000 euros par logement** pour les ordres de service travaux émis à partir de 2019 ;
- Pour les opérations de réhabilitation classiques :
 - **Le PAM classique** avec un taux d'intérêt suivant la formule d'un taux du Livret A (LA) en vigueur à la date d'effet du contrat de Prêt augmenté d'une marge de 0,60% (TLA + 0,60 %) ;
 - **Le PAM taux fixe** pour les réhabilitations non thermiques dans la limite de 6 000 euros par logement.

2. L'accompagnement de la transformation du secteur pour soutenir l'investissement ;

- Dans le cadre de la deuxième campagne de souscription aux **Titres participatifs**, dont l'offre de souscription a fait l'objet d'une dotation supplémentaire la portant à 300 M€, et sous réserve du résultat de l'AMI, la Caisse des Dépôts pourra accompagner les organismes dans leurs efforts d'investissement en renforçant leurs quasi-fonds propres.

3. La redynamisation des territoires à enjeux pour contribuer à l'amélioration du cadre de vie du parc de logements sociaux ;

Pourraient potentiellement également être mobilisés :

- Le **Prêt Copros Dégradées (PCD)** pour accompagner les organismes éligibles ayant un projet de recyclage ou de redressement des copropriétés dégradées, et s'inscrivant dans le Plan national Initiative Copropriétés ;
- Les offres de prêts de la politique de la ville (**Prêts renouvellement urbain (PRU) ou Prêt Projet Urbain (PPU)**) s'inscrivant dans les programmes nationaux « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » (NPNRU), « Action Cœur de Ville » ou encore « Petites Villes de Demain »,

visant à revitaliser des territoires, en particulier leurs centres-villes, en se focalisant sur une action ciblée à destination de leur géographie prioritaire.

4. Un soutien à l'habitat de fonction et au logement intermédiaire pour disposer d'un logement au plus près du lieu de travail

A ce titre, pourraient être mobilisés :

- Le **Prêt Logement de Fonction (PLF)** dédié au financement de logements de fonction en faveur du personnel de santé, des policiers, des gendarmes et des pompiers ;
- le **Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)** pour le financement d'opérations de construction ou d'acquisition de logements sociaux à loyer intermédiaire.

Une équipe mobilisée et organisée pour accompagner au plus près chaque bailleur

La Banque des Territoires fait évoluer son organisation territoriale afin de mieux répondre aux besoins des organismes de logements sociaux.

- **Création de la 36ème implantation de la Banque des Territoires à Tours.**
L'inauguration de l'antenne de Tours, le 8 Avril 2021, est le marqueur d'une présence des équipes au plus près des territoires et de leurs acteurs. Les six personnes implantées à Tours, autour de la référente territoriale, Sylvie Mosnier, se mobilisent avec détermination au service de notre territoire et du logement social.
- **Création d'un référent logement social**, interlocuteur de référence des acteurs locaux, dans les deux équipes territoriales de la Direction régionale :
 - Doriane Dorvillers (doriane.dorvillers@caissedesdepots.fr 06 08 78 56 27) pour les départements de l'Indre, de l'Indre-et-Loire et du Loir-et-Cher.
 - Nathalie Lemarchand (nathalie.lemarchand@caissedesdepots.fr 06 73 37 27 05) pour les départements du Cher, de l'Eure-et-Loir et du Loiret.

L'équipe de la Banque des Territoires est disponible, au service des bailleurs sociaux, pour s'assurer de leur bonne connaissance et compréhension de l'offre proposée, pour présenter une offre numérique complète, réactive et sécurisante (demande de prêts, dématérialisation des contrats, signature électronique...) ou encore pour proposer une gestion active de la dette, laquelle peut offrir des marges de manœuvre nouvelles permettant d'investir davantage dans le développement du parc.

Par le présent protocole, la Banque des Territoires identifie les enjeux locaux en termes de production de logements sociaux, ainsi que les modalités selon lesquelles elle pourrait intervenir, dans le respect de ses règles de fonctionnement et de décision propres.

Action Logement

Pour mémoire, il est rappelé que les Partenaires Sociaux d'Action Logement, dans un esprit de responsabilité collective, ont initié en 2015, une profonde réforme d'Action Logement au service de l'innovation et de l'utilité sociale, avec l'objectif d'offrir des réponses mieux adaptées à l'évolution des attentes des entreprises, des besoins et des modes de vie des salariés.

La réforme d'Action Logement a conduit, à l'issue d'un processus juridique mené en lien étroit avec les services de l'État, à la publication de l'Ordonnance n°2016-1408 en date du 20 octobre 2016 comportant les différentes dispositions liées à la réforme.

Une nouvelle organisation du Groupe a ainsi été mise en place avec les entités juridiques suivantes :

- L'association Action Logement Groupe (ALG), structure faitière, qui a notamment en charge de déterminer les orientations stratégiques du Groupe Action Logement,
- La SAS Action Logement Services (ALS), en charge de la collecte de la PEEC et de la distribution des aides et des services aux bailleurs sociaux et aux salariés,
- La SAS Action Logement Immobilier (ALI), holding immobilière regroupant les entreprises sociales de l'Habitat et les sociétés immobilières.

Dans ce cadre, la totalité des titres des filiales et participations des ex-Cils dans les ESH et autres sociétés immobilières ont été transférés à Action Logement Immobilier (ALI).

Il est également rappelé que la raison d'être d'Action Logement est de proposer des solutions liées au logement afin de favoriser le développement économique et l'emploi.

Géré paritairement par les Partenaires Sociaux, Action Logement conçoit des services répondant aux difficultés pratiques que les salariés peuvent rencontrer dans leur parcours résidentiel, apporte son soutien financier aux locataires et aux accédants et propose aux salariés et à leurs familles une offre de logements réservée auprès de ses partenaires bailleurs.

Par ailleurs, la convention quinquennale 2018-2022, ainsi que la convention relative au Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement, passées entre l'État et Action Logement en avril 2019, fixent les grands objectifs applicables au Groupe Action Logement pour cette période, portant notamment sur le renforcement des aides et services aux entreprises et aux salariés, l'adaptation de l'offre à leurs besoins, et la consolidation de leur parcours résidentiel.

Les engagements de la convention quinquennale

La convention quinquennale contractualisée avec l'Etat représentant au total plus de 15 milliards d'euros de fonds issus de la PEEC sur les années 2018-2022 permet à Action Logement de contribuer à l'amélioration de la situation du logement en France au moyen de trois principaux axes de financement :

- **5 milliards d'euros d'aides directes** aux ménages pour favoriser l'accès au logement,
- **5,5 milliards d'euros de financement** des organismes de logement social et intermédiaire et de soutien à l'investissement des organismes de logement social,
- **5 milliards d'euros de cofinancement des politiques nationales**, notamment de Rénovation Urbaine.

Les engagements du plan d'investissement volontaire (PIV)

En complément des engagements de la convention quinquennale et pour renforcer les moyens affectés à sa production, Action Logement a signé avec l'Etat le 25 avril 2019, une convention visant à mettre en œuvre un plan d'investissement volontaire de **9 milliards d'euros**.

Ce plan permet d'accompagner, en grande partie par des financements de marchés, **les salariés les plus modestes** directement concernés par les problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et de pouvoir d'achat.

Les mesures prévues de soutien direct à la production concernaient :

- **L'amélioration des performances énergétiques** des logements pour les propriétaires salariés (rénovation thermique de leur logement),
- **La mobilité des salariés** (facilitation du déménagement des salariés se rapprochant de leur lieu de travail actuel et futur, financement de la création de lieux de formation et de coworking pour rapprocher le lieu de travail du domicile des salariés),
- **L'adaptation des logements privés** au vieillissement et à la dépendance pour permettre le maintien à domicile des salariés retraités du parc privé,
- **La production de logements abordables** par la transformation de locaux vacants en logements (création d'une foncière dédiée : Foncière de Transformation Immobilière (FTI)),
- **L'amélioration de l'habitat** dans les Outre-mer pour rénover les logements et soutenir leur production nouvelle,
- **L'augmentation de la production** de logements sociaux, de logements locatifs intermédiaires pour les classes moyennes,
- **Le développement de l'accession sociale à la propriété**, notamment au travers du soutien au développement des Organismes Fonciers Solidaires,
- **La lutte contre la dégradation de l'habitat ancien** (lutter contre les copropriétés privées dégradées, rénover des immeubles anciens insalubres ou indignes déployés par l'Association Foncière Logement sous la bannière Digneo),

- **La démolition de logements sociaux vétustes et leur reconstruction partielle.**

Les engagements de l'avenant à la Convention Quinquennale et au Plan d'Investissement Volontaire

Les partenaires sociaux d'Action Logement ont signé avec les ministères du Logement et du Budget, **le 15 février 2021**, un avenant à la Convention Quinquennale et au Plan d'Investissement Volontaire.

Ce texte traduit l'engagement du Groupe en faveur de la reprise économique et de l'accompagnement des salariés fragilisés par la crise sanitaire de la Covid 19.

Cet avenant, comporte quatre axes :

- 1) L'accompagnement de 20 000 salariés accédant à la propriété d'un logement neuf par le versement d'une aide de 10 000 € (sous conditions de ressources et de nature de l'acquisition).**
- 2) Le soutien supplémentaire à la production de 250 000 logements sociaux et abordables en deux ans (2021-2022) pour 1,17 Md€, dont :**
 - 250 M€ en prêt, et 450 M€ en subvention, pour la production de logements abordables,
 - 145 M€ de prêt, et 65 M€ de subvention pour financer 14 000 places en résidences et logements pour jeunes actifs et étudiants, auxquels s'ajoutent 10 M€ de subvention pour financer des logements en colocation,
 - 250 M€ en prêts ou subventions, pour financer 2 000 logements et favoriser par des interventions de l'Association Foncière Logement, la mixité sociale en zones détendues dans les quartiers prioritaires de la ville et dans les centres anciens marqués par l'habitat indigne.
- 3) La sécurisation des parcours des jeunes et des salariés :**
 - en augmentant le montant de l'enveloppe destinée à l'accompagnement des salariés en difficulté, en plus de la poursuite du versement de l'aide à la prévention des loyers impayés,
 - en étendant le bénéfice de l'aide mobilité de 1 000 €, à tous les jeunes de moins de 25 ans munis d'un bail locatif, entrant en emploi, rémunérés entre 0,3 et 1,1 SMIC,
 - en élargissant la garantie Visale à l'ensemble des salariés du secteur privé et agricole de plus de trente ans, gagnant mois de 1 500 euros nets par mois pour favoriser leur accès à un logement locatif dans le secteur privé.

4) La rénovation urbaine

Mobilisation de 1,4 milliard d'euros supplémentaires pour intensifier les opérations de rénovation urbaine et de mixité sociale portées par l'ANRU dans les quartiers prioritaires de la ville, qui permettra avec la contribution de l'Etat et du mouvement HLM de porter le montant du NPNRU de 10 à 12 milliards d'euros.

En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat et de renouvellement urbain, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit ainsi concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi.

Soutien à la production du logement social

Action Logement soutient la relance de la production de logements sociaux et l'atteinte de l'objectif de 250 000 logements sociaux agréés sur la période 2021-2022 à travers les interventions d'Action Logement Services et le déploiement de ses outils opérationnels pour amplifier la production de l'ensemble du secteur.

L'avenant pour accélérer la reprise économique et sociale signé le **15 février 2021** avec l'État, intensifie les interventions d'Action Logement, en complétant les financements en faveur du logement locatif social à hauteur de **920 M€**.

Action Logement propose ainsi une aide exceptionnelle à engager sur deux ans (2021-2022) versée sous la forme de prêts et de subventions, ciblée sur :

- la production d'une offre accrue de logements sociaux et très sociaux,
- la production de logements à loyers abordables dédiés aux jeunes actifs et aux étudiants.

Mesure de relance de la production	Enveloppes complémentaires 2021-2022 (en M€)		
	Subventions	Prêts	Total
Production de logements locatifs sociaux	450	250	700
Production de logements dédiés aux jeunes	65	145	210
Colocation	10		10
Total	525	395	920

Les modalités de ces nouveaux financements ont été adoptées par les Partenaires sociaux réunis en Conseil d'Administration d'Action Logement Groupe le mercredi 24 mars 2021.

Elles concernent l'ensemble des territoires, et s'inscrivent en cohérence avec l'objectif de programmation de l'Etat de 250 000 logements sociaux agréés, dont 90 000 PLAI, sur la période 2021-2022.

Ces financements sont distribués dans la limite des enveloppes inscrites dans la Convention Quinquennale 2018-2022 et ses avenants.

Ils permettent de produire et de réserver des logements sociaux au bénéfice des salariés du secteur privé, et d'accroître ainsi l'offre disponible pour les travailleurs clés, entre autres.

A. Eligibilité des opérations aux subventions

En région Centre-Val-de Loire, les opérations de production d'une offre nouvelle éligibles aux subventions, détaillées dans les directives d'Action Logement Groupe sont les suivantes :

Type de logements concernés :

- Logements locatifs sociaux familiaux agréés en PLAI ou PLUS,
- Logements locatifs en structures collectives, agréés en PLAI ou PLUS,
- Places en structures d'hébergement financées en PRHVS, PLAI ou PLU.

Localisation des logements concernés :

- Les logements sont situés en région Centre-Val-de Loire,
- Les opérations financées au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ne sont pas éligibles,
- Les opérations financées au titre du programme Action Cœur de Ville (ACV) sur les 13 villes identifiées sur la région Centre-Val-de Loire ne sont pas éligibles, cependant, les montants de subvention accordés par Action Logement Services dans le cadre du programme ACV seront à minima aussi favorables que ceux du présent dispositif de subvention.

B. Modalités d'engagement des subventions

Action Logement Services met à disposition de l'ensemble des bailleurs, jusque mi-juillet 2021, une plateforme permettant de déposer une demande de financement pour l'ensemble de leur programmation de logements locatifs sociaux au titre de l'exercice 2021.

Après examen de la programmation prévisionnelle des bailleurs, la Délégation Régionale d'Action Logement Services notifie par mail à chacun des bailleurs une enveloppe de subvention garantie pour l'exercice 2021.

Cette enveloppe de subvention relative à la programmation 2021 ne pourra cependant être effective qu'aux conditions suivantes :

- Respect des conditions d'éligibilité des opérations énoncées dans les directives d'Action Logement Groupe annexées,
- Mise en œuvre des diligences relatives à l'identification du client avant entrée en relation, ainsi que celles relatives à l'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, menées conformément aux articles L.561-4-1 et suivant du Code monétaire et financier,
- Obtention d'un agrément au titre de l'exercice 2021 ou d'un report d'agrément dûment justifié sur 2022, pour les opérations immobilières présentées,

- Accord avec Action Logement Services sur l'octroi de contreparties locatives à finaliser d'ici fin 2021, et à formaliser via la signature d'une convention de financement et de réservations.

Au sein de cette enveloppe, puis au « fil de l'eau » si nécessaire, les demandes de financements seront traitées par la Délégation Régionale d'Action Logement Services, opération par opération, et présentées pour engagement aux différentes commissions de crédit d'Action Logement Services.

La contractualisation se fera sous forme d'une convention de financement et de réservations pour chacune des opérations immobilières.

C. Barème forfaitaire proposé pour les subventions

Les subventions sont distribuées sur la base d'un forfait au logement produit défini en fonction de la filière de financement associée, de la région et de la zone d'implantation de l'opération.

Forfait au logement pour le financement en subvention :

- **Production de logements familiaux ordinaires, production de logements temporaires meublés en structures collectives** (résidences sociales sans projet social « jeunes », maisons relais, établissements médico-sociaux, RHVS-mobilité) **et de places en structures d'hébergement hors jeunes,**

En € / logement	B1	B2	C
PLAI	4 000	1 500	
PLUS	1 500	750	

- **Logements dédiés aux jeunes** (foyers de jeunes travailleurs (FJT), résidences sociales avec projet social « jeunes », résidences jeunes ou logements jeunes en diffus (agrégé au titre de l'article 109 de la Loi Elan), **et production de logements destinés aux étudiants** (résidences universitaires) **et colocation**

En € / logement	B1	B2	C
PLAI	5 000	3 000	
PLUS	4 000	2 000	

- **Production de places de colocation dans le neuf et dans le parc existant.** La subvention de 3 000 € maximum par place pour la création de places de colocation, dans le neuf ou dans le parc existant, est accordée pour financer les travaux spécifiques d'adaptation et d'équipement. Pour les opérations de production de logements destinées à la colocation, la subvention de production au logement est cumulable avec la subvention par place de colocation créée.

En € / logement	B1	B2	C
PLAI, PLUS, PLS	3 000		

D. Les financements proposés en prêt

Les financements complémentaires demandés par les bailleurs sous forme de prêt seront étudiés par la Délégation Régionale d'Action Logement Services conformément aux conditions d'éligibilité et aux critères d'octroi définis dans les directives d'Action Logement Groupe.

Ces demandes de financement sous forme de prêt seront traitées à l'opération et présentées aux différentes commissions de crédit d'Action Logement Services.

Les opérations immobilières peuvent être financées en prêt et en subvention, ou uniquement en subvention, ou uniquement en prêt.

L'instruction des demandes de prêt est indépendante de l'octroi des subventions.

La notification de subventions ne présage pas d'un éventuel engagement d'Action Logement Services pour un financement sous forme de prêt.

- **Prêts amortissables : financement des logements locatifs sociaux familiaux**
- **Prêts amortissables : financement des logements en structures collectives (hors PTFTM), des logements meublés pour salariés saisonniers du tourisme et des RHVS mobilité.**

Les financements en prêt sont distribués dans la limite des enveloppes inscrites dans la Convention Quinquennale 2018-2022 et ses avenants.

Ils permettent de produire et de réserver des logements sociaux au bénéfice des salariés du secteur privé, et d'accroître ainsi l'offre disponible pour les travailleurs clés, entre autres.

E. Les contreparties locatives

En contrepartie des financements accordés aux bailleurs, Action Logement Services obtient des réservations locatives pouvant être en partie localisées dans l'opération financée, ou délocalisée sur le patrimoine du bailleur sur la région Centre-Val de Loire.

Le nombre de réservations locatives est déterminé sur la base du barème de valorisation des contreparties de la Région ci-contre. Ce barème est applicable aux financements distribués sous Barème des contreparties pour la Région Centre-Val de Loire : forme de subvention et de prêt.

La nature de ces contreparties et leur mise en œuvre font l'objet d'échanges et seront convenues entre le bailleur et la Délégation

Logement familial	B1	B2	C
Droit unique neuf	10 000 €	8 000 €	8 000 €
Droit unique ancien	6 000 €	4 000 €	4 000 €

Structure collective	B1	B2	C
Droit de suite	18 000 €	12 000 €	12 000 €

Régionale d'Action Logement Services au plus tard le 31 décembre de chaque année.

2- Soutient à l'accession à la propriété

L'avenant prévoit également un volet exceptionnel de soutien à l'accession à la propriété avec la mise en place d'une aide de 10 000 euros en faveur des ménages modestes, pouvant aider jusqu'à 20 000 ménages pour l'acquisition de logements neufs à prix maîtrisés, dont une majorité en accession sociale sécurisée (PSLA, Bail Réels Solidaire...).

Le lancement d'un appel à projets en mars 2021 permet en outre de distribuer aux Organismes de Foncier Solidaire (OFS) un financement en quasi-fonds propres (prêts subordonnés) de 200 millions d'euros pour accompagner le déploiement de leur activité.

Le montant total du financement du logement social par Action Logement sur les années 2021 et 2022 est ainsi porté à 7,4 milliards d'euros.



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Préfète de la région Centre-Val de Loire

Régine Engström



Le Président de l'Union sociale pour l'habitat
du Centre-Val de Loire

Jean-Luc Triollet



La Directrice régionale de la Banque des Territoires

Julie-Agathe Bakalowicz



Le Président du Comité régional d'Action Logement

Dominique Dhenne



Le Vice-Président du Comité régional d'Action Logement

Yves Clément



Le Directeur régional d'Action Logement Services

Hubert Hervet

