



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE *la région Centre*



PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE

**Pacte d'objectifs et de moyens
pour la mise en œuvre du Plan d'investissement pour le logement
2013/2015**

Déclinaison régionale dans le Centre

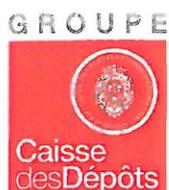
Entre

L'État,
représenté par Monsieur Pierre-Étienne BISCH, Préfet de la région Centre

L'USH Centre,
représentée par Monsieur Didier LOUBET, Président

La Caisse de dépôts et consignations,
représentée par Monsieur Pascal HOFFMANN, Directeur régional Centre

L'UESL-Action Logement,
représentée par Monsieur Eric THUILLEZ, Directeur général unique





L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE la région Centre



PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE



Préambule

De plus en plus d'habitants ont des difficultés pour avoir accès à un logement de qualité à coût abordable, y compris dans une région au marché peu tendu comme la région Centre.

Afin de remédier à cette situation, le Président de la République a annoncé le 23 mars 2013 un Plan d'investissement pour le logement avec des objectifs ambitieux : construction de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements locatifs sociaux, et réhabilitation thermique de 500 000 logements anciens par an, dont 120 000 logements sociaux.

Ces objectifs sont partagés par le mouvement HLM qui se mobilise pour prendre sa part dans leur atteinte, c'est-à-dire la production de 120 000 logements locatifs sociaux par an et la réhabilitation thermique de 100 000 logements.

Pour atteindre ces objectifs, un Pacte d'objectifs et de moyens a été conclu le 8 juillet 2013 entre l'État et le mouvement HLM pour une période de trois années, de 2013 à 2015. Les signataires s'engagent à mobiliser leurs moyens respectifs pour atteindre en 3 ans les objectifs de production et de réhabilitation thermique des logements sociaux.

Le Pacte affirme également l'engagement de l'État et des organismes HLM en faveur des missions sociales du logement HLM, notamment au travers du respect des obligations liées au DALO, de l'amélioration de la gestion de la demande et du suivi des attributions, ou de l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires.

Dans ce cadre,

L'État s'est engagé sur :

- L'abaissement du taux de TVA à 5 %, qui est devenu 5,5%, applicable aux logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS) livrés à compter du 1^{er} janvier 2014, y compris sur les opérations d'accession sociale en zone ANRU, les logements acquis en VEFA et les logements financés en PSLA ;
- L'abaissement du taux de TVA à 5 %, devenu 5,5%, applicable aux travaux de rénovation, notamment thermique, des logements sociaux à compter du 1^{er} janvier 2014.
- L'abaissement du taux de l'éco-prêt Logement social (taux du livret A moins 75 points de base, avec un plancher minimum de 1 % pouvant à l'avenir être mis en oeuvre) et son élargissement aux logements classés en catégorie D ;
- La mise à disposition du foncier de l'État et de ses établissements publics avec une décote sur les prix de cession pouvant aller jusqu'à la gratuité, pour la production de logements sociaux,
- La réunion des conditions d'une mobilisation d'Action Logement à hauteur de 1,5 Mds € /an sous forme de prêts ou subventions,
- La suppression du prélèvement sur le potentiel financier des bailleurs sociaux,
- Le renforcement des obligations de production de logements sociaux dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU.
- L'adaptation du dispositif d'abattement de la taxe foncière sur la propriété bâtie pour les logements situés en ZUS.

Le mouvement HLM s'est engagé sur :

- L'atteinte des objectifs de production et de rénovation d'ici 2015 : produire 120 000 logements locatifs sociaux neufs par an et rénover thermiquement 100 000 logements sociaux/an.
- Le soutien à la mobilisation des locataires dans le cadre des élections de leurs représentants aux conseils d'administration des organismes HLM.
- L'accompagnement dans la mise en place de la réforme des attributions
- Le développement des missions sociales des organismes HLM
- Le développement de l'innovation à travers la création d'un fonds de soutien.

Un dispositif de mutualisation financière a été mis en place par le mouvement HLM pour faire circuler les fonds disponibles et favoriser l'effort d'investissement, avec des aides portant sur :

- La production neuve avec notamment le versement de 1300€ par nouveau logement PLUS et PLAI en zones 2 et 3.
- La réhabilitation avec une aide fixée à 5 % des prêts PAM et éco-prêts mobilisés.
- La restructuration lourde de logements obsolètes en zone détendue avec 600€/logement dans la limite de 5000 logements/an.

Ces aides seront financées par une contribution des organismes basée pour moitié sur la masse des loyers perçus, pour 25 % en fonction de l'importance du patrimoine locatif et pour 25 % en fonction de la première cotisation CGLLS.

Compte tenu de la situation de la région Centre, ce dispositif de mutualisation décidé par le mouvement HLM devrait conduire à une contribution nette des bailleurs sociaux.

La Caisse des dépôts et consignations met à disposition des bailleurs sociaux son enveloppe de prêts sur fonds d'épargne selon les conditions d'octroi et les caractéristiques générales fixées par les pouvoirs publics, pour contribuer à l'atteinte des objectifs ci-dessus.

En outre, afin de permettre l'augmentation de la production et de la réhabilitation thermique, la Caisse des dépôts se propose d'engager avec chaque organisme de logement social volontaire une démarche d'approche globale concourant à une programmation physique ambitieuse tout en préservant sa situation financière. Cette démarche, dont l'aboutissement sera la proposition d'une offre globale de la Caisse des Dépôts, permettra le cas échéant de convenir de mesures sur l'optimisation de la dette et du profil de financement des flux (progressivité, durée, montant de fonds propres pouvant être mobilisés, ...).

Par ailleurs, la Caisse des Dépôts s'est engagée dans un processus de simplification de ses procédures d'instruction afin d'accélérer la mise en place des prêts. Ainsi, depuis le 1er janvier 2013, des améliorations sont apportées au dispositif de garantie. En effet, les collectivités locales peuvent dorénavant délibérer sur la base du contrat signé entre la Caisse des Dépôts et l'organisme de logement social. La Caisse des Dépôts n'exige plus que ces contrats soient en outre signés par les garants.

Enfin, dans le cadre de l'enveloppe 2013 - 2017 de prêts au secteur public local, la Caisse des Dépôts confirme qu'elle peut financer par des prêts de long terme (20 à 40 ans), tout ou partie des subventions d'investissement apportées par les collectivités locales aux opérations de logement social.

Pour Action Logement, cet accord s'inscrit dans la droite ligne de la volonté et des orientations fixées par les partenaires sociaux d'Action Logement (Accord National Interprofessionnel du 18 avril 2012) de développer la construction de logements dans les bassins d'emploi, et ce, prioritairement pour les jeunes actifs, les salariés en mobilité et les salariés en difficulté.

Cette volonté a été affirmée et contractualisée par la signature en novembre 2012, entre l'État et l'UESL-Action Logement, d'une lettre d'engagement mutuel ainsi que par l'ouverture, par la Caisse des dépôts et consignations, de l'accès aux ressources du fonds d'épargne à hauteur de 1 milliard d'euros par an sur les trois prochaines années. Ces financements doivent concourir à l'atteinte de l'objectif de production de nouveaux logements sociaux : 120 000 en 2012, 140 000 pour 2014 et 150 000 pour 2015.

Les groupes CIL sont engagés à financer les opérateurs immobiliers qui proposent des logements répondant aux priorités des entreprises en termes de localisation (80 % des financements des CIL sont conduits en zones A et B1) et de situation des entreprises, avec une attention particulière aux publics cibles d'Action Logement : jeunes actifs, salariés en mobilité professionnelle et salariés en difficulté.

Par ailleurs, cet accord s'inscrit dans le prolongement des conventions signées respectivement en septembre et octobre 2013 avec l'Union Sociale pour l'Habitat et la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat. Il conforte son rôle de partenaire privilégié dans le développement de la production d'une offre de logements sociaux, qui s'inscrit dans le retour à la contractualisation avec l'État en application de l'article 123 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE la région Centre



PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE



Le contexte spécifique de la région Centre

La DREAL et l'USH Centre ont effectué, chacune de leur côté, en 2012, une étude sur les besoins en logements de la région dont les résultats sont convergents.

Globalement le besoin net de production de logements sociaux est de 1 600 à 1 800 logements locatifs sociaux par an, hors renouvellement patrimonial ou remplacement des logements démolis en zones ANRU et hors zones ANRU.

Ces besoins sont concentrés sur l'Indre-et-Loire et le Loiret, avec les agglomérations de Tours et d'Orléans, ainsi que dans une moindre mesure sur l'Eure-et-Loir, avec les agglomérations de Chartres et Dreux, bassins d'habitats dynamiques ou sous influence des franges franciliennes.

Cependant, les autres territoires ont besoin d'un minimum d'agréments pour assurer le renouvellement patrimonial et répondre aux besoins de publics spécifiques.

Les conditions de production sont de plus en plus difficiles, notamment car les aides directes ont plutôt tendance à diminuer, ce qui incite les organismes à mobiliser de plus en plus leurs fonds propres en complément des prêts de la Caisse des dépôts et consignations et des financements d'Action Logement, avec un arbitrage nécessaire entre construction neuve et réhabilitation de l'existant.

En région Centre, le parc existant qui a besoin d'adaptations est une priorité :

- Travaux de rénovation énergétique pour diminuer les charges des locataires dont les moyens diminuent.
- Travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap pour des habitants qui souhaitent rester vivre chez eux le plus longtemps possible.

Volet 1 – Le développement de la production et la réhabilitation

Article 1 : production de logements locatifs sociaux

Sur la base d'un socle de 1 700 logements PLUS/PLAI par an, dont 30 % de logements financés en PLAI pour répondre au profil des demandeurs de logements sociaux dont la paupérisation augmente, un objectif de production régulière de 2 400 logements sociaux par an (PLUS/PLAI/PLS) a été identifié, y compris les logements en structures et pour l'habitat adapté des gens du voyage.

La production de logements PLS comprend principalement des logements en structures, la production de logements « familiaux » étant orientée vers les territoires où le prix des loyers et les ressources des demandeurs la rendent possible.

Engagements

Les partenaires locaux, signataires de la présente convention, s'engagent à mettre en œuvre tous leurs moyens pour favoriser l'accroissement du parc HLM et son renouvellement en secteur détendu, en visant :

- à produire au moins 1 700 logements locatifs PLUS/PLAI par an, dont environ 30 % de PLAI
- à produire en PLS environ 10 % des objectifs PLUS/PLAI par an
- à promouvoir l'accession sociale à la propriété grâce au PSLA

Les bailleurs sociaux s'engagent à déposer la majorité de leurs dossiers avant le 30 juin de l'année, sous réserve de la connaissance des règles de financement avant le 30 avril.
Les services de l'État s'engagent à instruire rapidement les dossiers.

Un suivi sera effectué par l'ensemble des acteurs au moyen du nouvel outil expérimenté en région Centre, le portail SPLS. L'accès à l'infocentre SISAL sera ouvert à la DREAL et à l'USH Centre. La transmission de données à la Caisse des dépôts et consignations et à l'UESL-Action Logement sera étudiée. Le suivi sera effectué afin :

- de mieux connaître le rythme des livraisons,
- d'améliorer la connaissance du processus de production et notamment de mieux connaître les délais moyens de construction, dans un souci d'optimisation de ces délais,
- de renforcer la gestion des subventions, jusqu'à leur solde,
- de connaître les caractéristiques des opérations livrées au regard des demandes de logements et de faire converger offre et demande.

L'État s'engage à transmettre aux organismes HLM par le biais de l'USH Centre la liste des terrains de l'État ou de ses opérateurs, disponibles pour la construction de logements sociaux, dès publication de celle-ci au recueil des actes administratifs.

Article 2 : Rénovation énergétique

Le parc HLM de la région Centre, géré par les adhérents de l'USH Centre, compte 182 000 logements dont 76 000 considérés comme énergivores (classés en E, F ou G) et 41 000 classés en A, B ou C, avec de bons résultats dans le domaine de la performance énergétique.

Environ 5 000 logements ont déjà fait l'objet de travaux, d'autres ne feront pas l'objet de travaux mais seront démolis. Pour atteindre les objectifs du Grenelle en 2020, il faudrait réhabiliter entre 4 000 et 5 000 logements par an, soit de l'ordre de 30 000 logements entre 2014 et 2020.

Engagements

Les organismes visent la réhabilitation d'un nombre croissant de logements, au moins 3 000 par an, de manière à dépasser 9 000 logements réhabilités sur la période 2013-2015.

Pour cela ils mobiliseront tous les moyens à leur disposition, leurs fonds propres ainsi que des appuis financiers complémentaires :

- Financements de la CDC, éco-prêt, PAM
- Aides des collectivités territoriales,
- Aides de l'Ademe (dans le cadre des appels à projet, angle démonstrateur)
- Aides du Feder gérées par le conseil régional
- Aides fiscales (dégrèvement TFPB)
- Valorisation des CEE.

Article 3 : Logements déqualifiés en territoires détendus

Une partie du parc HLM de la région Centre connaît une vacance importante, dépassant les 10 %, dans des territoires où étaient notamment implantées des activités industrielles qui ont décliné, entraînant une diminution et un vieillissement de la population. Sur ces sites, il est nécessaire de démolir une partie du parc et d'adapter les logements restants au vieillissement de la population.



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE la région Centre



PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE



Engagements

L'État s'engage à étudier les demandes d'aliénation de patrimoine (vente HLM) et à accorder les autorisations de démolir là où cela s'avère nécessaire.

Volet 2 – Gestion locative et politiques sociales

Article 4 : Concertation locative et élections des représentants des locataires

L'État et l'USH au niveau national ont affirmé leur attachement à la concertation locative et ont convenu de fournir un appui à la mobilisation des locataires pour les élections de leurs représentants en 2014.

L'USH Centre a créé en 2011 une instance régionale de concertation locative avec des représentants des bailleurs et des représentants des associations de locataires présentes en région. Cette instance se réunit 2 à 3 fois par an pour aborder des sujets divers comme les enquêtes de satisfaction, la question de l'amiante, la qualité des revêtements de sols.

En novembre 2013 le thème des élections de locataires a été abordé et a mis en évidence le manque de candidats, la difficulté de mobilisation des locataires... L'association régionale a mis en place un groupe de bailleurs qui réfléchit pour faire des propositions concrètes d'appui aux associations de locataires : mise à disposition d'espaces dans les supports de communication des bailleurs, diffusion d'une note expliquant le rôle des représentants de locataires, mise en place d'une formation pour les futurs administrateurs...

Engagements

L'USH Centre s'engage à assurer l'animation de l'instance régionale et à fournir des outils utiles à la mobilisation des locataires pour les élections de leurs représentants en 2014.

Article 5 : Gestion de la demande en logements

L'AFIDEM a été créée en région Centre pour gérer les fichiers de demande, qu'il s'agisse de fichiers partagés ou du Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social. L'USH Centre a recruté un chef de projet mis à disposition de l'AFIDEM, qui partage son temps entre le fichier partagé d'Indre et Loire et le SNE pour les 5 autres départements de la région.

Grâce à l'action des bailleurs sociaux et à l'accompagnement de l'AFIDEM, la fiabilité « quantitative » des données du SNE a progressé de manière significative en 2013. Cette amélioration doit être consolidée et un travail de fiabilisation « qualitative » doit être mené en 2014.

Dans le Pacte, et dans la perspective de la loi ALUR, les partenaires au niveau national s'engagent à accompagner les projets partagés de gestion de la demande sur les territoires, à mettre en place le dossier unique pour les demandeurs ainsi qu'un service partagé d'accueil et d'information, à répondre aux besoins des ménages prioritaires et aux besoins des publics en mobilité professionnelle.

Engagements

Les organismes HLM s'engagent à poursuivre la démarche de fiabilisation du SNE, avec le soutien de l'AFIDEM, pour atteindre les objectifs fixés au niveau national.

L'USH Centre s'engage à promouvoir la mise en place de dispositifs partagés de gestion de la demande à l'échelle des territoires, en s'appuyant sur les compétences de l'AFIDEM.

Article 6 : Attributions de logements

L'USH Centre travaille à l'amélioration de la transparence des attributions depuis les engagements pris dans le cadre du congrès de Cannes en 2008. Un cycle de réunions animé par les experts de l'USH a permis de rappeler le cadre juridique aux organismes, puis un groupe de travail a élaboré des engagements régionaux qui ont abouti à la diffusion de 3 documents : une affiche avec les engagements vis-à-vis des locataires, une plaquette à destination des partenaires et un guide des procédures pour les salariés des organismes et pour les demandeurs.

L'association régionale a poursuivi la démarche avec quelques organismes pour produire des documents types qui seront prochainement mis à disposition des bailleurs sociaux, après vérification de leur conformité par rapport à la loi ALUR : règlement intérieur de CAL, orientations d'attribution, chartes d'attribution ...

Engagements

L'USH Centre continuera à travailler avec les bailleurs sociaux sur la transparence des attributions. Elle publiera la boîte à outils mise à disposition des bailleurs sociaux.

Les bailleurs sociaux contribueront à la définition et à la mise en œuvre d'actions en faveur de l'accueil des ménages prioritaires, notamment dans le cadre des PDALPD, qui deviendront PDALHPD, ou d'accords collectifs intercommunaux d'attribution, qui fixent des objectifs territorialisés.

Article 7 : Développer les missions sociales des organismes HLM

- **Un travail spécifique a été mené en région Centre** entre l'association régionale HLM et les associations d'hébergement et d'insertion pour faciliter l'accès au logement des personnes sortant d'hébergement. Une plate-forme régionale regroupe les « têtes de réseaux », USH Centre, URIOPSS, FNARS, URHAJ et Pact et anime un groupe de travail réunissant des bailleurs sociaux et des associations des différents départements de la région Centre. Ensemble ils ont élaboré des outils destinés à faciliter l'accès et le maintien dans le logement, et présentés aux acteurs de terrain : grille d'appréciation de la capacité d'accès au logement autonome, référentiel de la sous-location à bail glissant. Le travail se poursuit sur la notion d'accompagnement social dans le logement, et autour du contenu des PDALPD des 6 départements de la région.
- **Mise en place de l'appel à projet national de l'État et de l'USH concernant les 10 000 logements accompagnés** dont l'objet est de favoriser l'accès à un logement pérenne au loyer accessible, ou le maintien dans le logement, en suscitant des expérimentations de collaborations bailleurs/associations susceptibles de faire émerger des processus de travail partenarial reproductibles.

Parallèlement l'État a lancé des appels à projets pour la production de logements adaptés en PLAI à bas niveau de quittance.

- **Prévention des expulsions et lutte contre les impayés**
L'USH Centre est l'une des premières associations régionales à avoir engagé depuis 8 ans une enquête sur les impayés qui permet de montrer leur évolution et de mesurer le travail effectué par les organismes HLM pour éviter les expulsions.

Engagements

Poursuivre les travaux avec les têtes de réseaux, en associant les services de l'État aux réflexions, sur les parcours de l'hébergement vers le logement, dans la perspective d'un projet de rencontre régionale traitant notamment du contenu de l'accompagnement social et des relations avec les SIAO.

Valoriser les expériences comme celle de la FICOSIL sur la production de logements adaptés, en particulier à bas niveau de quittance, et l'accompagnement pour inciter au développement de démarches destinées à faciliter l'accès au logement ou le maintien dans le logement des populations les plus en difficultés.

Poursuivre les enquêtes sur les impayés et travailler sur la prévention des expulsions. Renforcer la participation des bailleurs sociaux aux CCAPEX et favoriser le repérage précoce des difficultés.

Volet 3 – Innovation

Article 8 : Fonds d'innovation

Un fonds de soutien à l'innovation doit être créé au sein de la CGLLS pour développer les actions de modernisation, de recherche, et d'innovation au sein du mouvement HLM. Ce fond devrait prendre la suite du FILLS.

Engagement à mettre en œuvre le nouveau fonds dès qu'il sera créé au niveau national et que les règles de fonctionnement seront définies.

Volet 4 - Gouvernance

Article 9 : Pilotage du dispositif

Une commission spécialisée de suivi du Pacte est créée dans le cadre du CRH.

La commission sera animée conjointement par l'État et l'USH Centre.

Les bailleurs y auront 4 représentants et elle comprendra les représentants des trois collèges du CRH directement concernés par la mise en œuvre du Pacte, en particulier la Caisse des dépôts et consignations et Action Logement.

La commission se réunira au moins une fois par an pour examiner de manière quantitative et qualitative la réalisation des engagements pris.

Article 10 : Durée et révision de la convention

La présente convention est signée pour une durée de 2 ans de 2014 à 2015 inclus.
Elle est révisable à la demande d'une des parties signataires de la convention.

Le Préfet de la région Centre

Le Président de l'USH Centre

Le Directeur régional Centre
de la Caisse des dépôts et consignations

Le Directeur général unique
de l'UESL-Action Logement