

PREMIER MINISTRE

**Pacte d'objectifs et de moyens
pour la mise en œuvre
du plan d'investissement pour le
logement**

4
11

Pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement

8 juillet 2013

Entre l'État,

Et

L'Union sociale pour l'habitat (USH) représentée par :

Jean-Louis DUMONT, Président

Les fédérations représentées par :

Yannick BORDE, Président de l'UESAP,
Alain CACHEUX, Président de la Fédération des OPH,
Michel CEYRAC, Président de la Fédération des ESH,
Jean LEVALLOIS, Président de la FNAR,
Marie-Noëlle LIENEMANN, Présidente de la FNSCHLM

Préambule

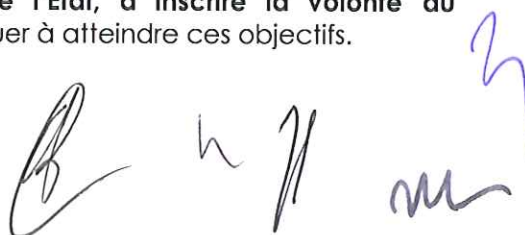
La crise que traverse notre pays se traduit par des difficultés d'accès à un logement de qualité à coût abordable d'une part grandissante de nos concitoyens.

Afin de remédier à cette situation, le Président de la République a annoncé le 21 mars 2013 la mise en œuvre d'un plan d'investissement pour le logement. Ce plan comporte 20 mesures qui visent à relancer l'activité de construction et de rénovation pour atteindre les objectifs ambitieux que s'est fixé le Gouvernement : construction de **500 000 logements par an dont 150 000 logements locatifs sociaux ; réhabilitation thermique de 500 000 logements anciens par an dont 120 000 logements sociaux.**

Afin de concrétiser cette ambition, l'État a décidé de mobiliser des moyens considérables en faveur du logement social et d'actionner l'ensemble des leviers à sa disposition pour favoriser la production et la rénovation de logements sociaux : moyens financiers renforcés, mobilisation du foncier public dans des conditions avantageuses, renforcement des obligations de production s'imposant aux communes.

Les objectifs fixés par le Gouvernement sont partagés par le mouvement Hlm qui les fait siens.

Ce pacte vise, en contrepartie des engagements de l'État, à inscrire la volonté du mouvement Hlm de se mobiliser pleinement pour contribuer à atteindre ces objectifs.



En particulier, les HLM s'engagent à prendre la part qui leur revient dans la réalisation de ces objectifs, qui correspond à la production de **120 000 logements locatifs sociaux et la réhabilitation thermique de 100 000 logements locatifs sociaux par an** ; les autres logements sociaux étant produits ou rénovés notamment par les SEM de construction, les associations et les organismes maîtres d'ouvrage d'insertion. De manière plus générale, les organismes HLM s'engagent à participer à la recherche de réponses concrètes à la crise que traverse notre pays.

Cet engagement réciproque de l'État et du mouvement HLM permettra de lutter contre la pénurie de logements abordables et d'améliorer la qualité du parc existant. Il permettra également de développer l'activité du bâtiment et, partant, la préservation et le développement d'emplois locaux. Il contribuera également, à travers la croissance des **investissements dans le logement social**, au développement durable des territoires et à leur cohésion sociale, et à travers **le renforcement de l'accession sociale** sécurisée, à diversifier les parcours résidentiels.

Ce pacte réaffirme l'engagement de l'État et des organismes en faveur de la mission sociale du logement HLM.

L'action que les HLM conduisent au quotidien en direction des publics les plus fragiles, leur contribution au respect des obligations liées au DALO, leur mobilisation pour améliorer la gestion de la demande et le suivi des attributions, leur engagement pour améliorer la qualité du service rendu aux locataires marquent leur volonté d'être au service de l'intérêt général aux côtés des services de l'État.

Ce pacte rappelle que la mobilisation de chaque organisme HLM pour atteindre les objectifs fixés s'inscrira nécessairement dans une dynamique collective au plan national comme au plan local.

La production et la gestion de logements sociaux sont des processus complexes qui mobilisent un nombre important de partenaires nationaux et les collectivités locales. Les politiques de l'habitat, d'urbanisme et les politiques sociales qu'elles conduisent sont des facteurs essentiels au développement de l'action des organismes. Seule la mobilisation de toutes les parties prenantes permettra l'atteinte des objectifs fixés.

Conclu pour une période de trois années, de 2013 à 2015, le pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement marque l'attachement des signataires, l'État et le mouvement HLM, à répondre aux besoins des territoires et de nos concitoyens, au service de l'intérêt général.

3 2 7 

1. Les conditions de la relance: objectif de création par le mouvement Hlm de 120 000 logements locatifs sociaux par an, réhabilitation thermique de 100 000 logements locatifs sociaux par an

L'État et le mouvement Hlm s'engagent à mobiliser leurs moyens respectifs pour atteindre en 3 ans les objectifs de production et de réhabilitation thermique des logements sociaux.

L'État s'engage à :

S'agissant des moyens de financement

- Abaisser à 5% le taux de TVA applicable aux logements sociaux (PLAI / PLUS / PLS) livrés à compter du 1er janvier 2014, y compris ceux acquis sous le régime de la VEFA, ainsi que les logements financés en location-accession (PSLA) ;
- Abaisser à 5% le taux de TVA applicable aux travaux de rénovation des logements sociaux à compter du 1er janvier 2014 ;
- Abaisser le taux de l'Eco-prêt Logement social en le fixant au taux du livret A diminué de 75 points de base, avec un plancher minimum de 1%, pour les prêts d'une durée de 15 ans, et élargir l'éligibilité de l'Eco-prêt aux logements classés en catégorie D dans la limite, appréciée de manière globale, de 50 000 logements financés par an ;
- Abaisser à 5% le taux de TVA applicable à compter du 1er janvier 2014 aux opérations d'accession situées dans les zones ANRU, c'est-à-dire situées dans des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers.

Ces engagements complètent les décisions déjà prises et mises en œuvre par l'État :

- Mettre à disposition le foncier de l'État et de ses établissements publics au service de la production de logements sociaux avec une décote sur le prix de cession pouvant aller jusqu'à la gratuité, comme l'y autorise la loi du 18 janvier 2013 et son décret d'application du 15 avril 2013 ;
- Réunir les conditions d'une mobilisation exceptionnelle d'Action Logement en faveur du logement locatif social, qui permettra d'apporter pendant trois ans 1,5 Md€ de prêts et subventions par an pour la production de logements sociaux, conformément à la lettre d'engagement mutuel conclue entre l'État et les partenaires sociaux de l'UESL le 12 novembre 2012 ;
- Relever progressivement le plafond du livret A pour permettre de répondre aux besoins de financement des opérations de construction et de rénovation de logements sociaux ;
- Supprimer le prélèvement sur le potentiel financier des bailleurs sociaux ;
- Renforcer les obligations de production de logements sociaux définies par l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) ;

S'agissant des conditions d'activité des organismes

- Mettre en place un groupe de travail avec l'Union sociale pour l'habitat au sujet des missions et de l'organisation de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), qui travaillera de façon complémentaire à l'examen par le Parlement des

dispositions prévues dans le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) concernant la CGLLS.

Ce groupe de travail s'attachera également à préciser les missions et les modalités d'intervention du fond de soutien à l'innovation (cf. point 5).

- Adapter le dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour le parc locatif social situé en ZUS, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2013, à la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville. Le nouveau dispositif prévoira des engagements précis et mesurables de renforcement des actions de gestion urbaine de proximité de la part des organismes HLM, qui seront inscrits dans les contrats de ville et feront l'objet d'un bilan annuel. En fonction du calendrier de mise en place de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, l'adaptation du dispositif d'abattement de TFPB aux nouveaux périmètres sera examinée dans le cadre du projet de loi de finances 2014 ou 2015. Le cas échéant, un dispositif transitoire d'abattement s'appliquant aux zonages actuels (ZUS) pour l'année 2014 sera examiné dans le cadre du projet de loi de finances 2014.

Le mouvement HLM s'engage à :

S'agissant des objectifs de production et de construction

- Atteindre, d'ici l'année 2015, les objectifs de production et de rénovation de logements sociaux qui correspondent au poids des organismes HLM au sein du parc social (80%) : soit la construction de 120 000 logements sociaux par an et la rénovation thermique de 100 000 logements sociaux par an.
- A mettre en place des dispositifs d'accompagnement des ménages post-travaux de rénovation énergétique afin de lutter contre l'effet «rebond» : conseil de comportements, dispositifs de mesure et de maîtrise des consommations, diffusion de bonnes pratiques etc.

S'agissant de la mutualisation des moyens

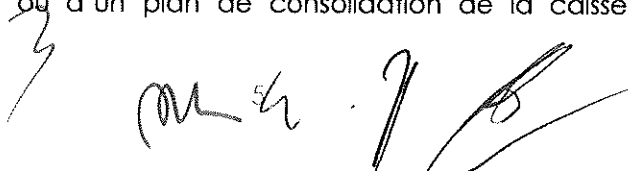
- Créer, au-delà des actions de mutualisation de moyens et de coopération déjà existantes, un dispositif de mutualisation financière pour accompagner l'effort d'investissement des organismes et faire circuler les fonds disponibles.

Ce dispositif permettra de soutenir financièrement sur la durée du pacte :

- le programme de production de logements sociaux par une aide unitaire, fixée pour 2013 à 3 300 euros par nouveau logement (PLUS et PLAI) en zone 1 et 1 bis et de 1 300 euros par nouveau logement (PLUS et PLAI) en zone 2 et 3 ;
- le programme de réhabilitation de logements sociaux par une aide fixée pour 2013 à 5% des prêts PAM et éco-prêts mobilisés ;
- la restructuration lourde de logements obsolètes en zone détendue par une aide unitaire de 600 euros par logement dans la limite de 5 000 logements par an, soit une enveloppe de 3 M€.

Ces aides seront financées par une contribution générale et obligatoire des organismes fondée sur le montant des loyers perçus, du patrimoine et de la première cotisation à la CGLLS.

Ainsi la contribution finançant la mutualisation au titre de l'année 2013 sera répartie entre les organismes HLM cotisants pour 50 % en fonction des loyers perçus, pour 25 % en fonction des patrimoines locatifs et pour 25 % en fonction des « premières cotisations » à la CGLLS telles que définies actuellement au L. 452-4 CCH. Les organismes faisant l'objet d'un plan de rétablissement d'équilibre ou d'un plan de consolidation de la caisse de garantie du



logement locatif social ne sont pas concernés par le dispositif et sont donc exonérés du versement de la contribution. Pour la première année du dispositif, ils pourront cependant bénéficier des aides de la mutualisation. L'opportunité de reconduire cette dérogation sera examinée au vue du bilan de la première année de fonctionnement du dispositif.

D'une durée de trois ans, le dispositif de mutualisation sera formalisé sous la forme d'un accord SRU (L.411-8) ou, si cela s'avérait juridiquement nécessaire, par une disposition en loi de finances. Il s'appliquera à l'ensemble des organismes HLM et pour l'ensemble des opérations qui font l'objet d'une signature de prêts en 2013, 2014 et 2015.

Chaque année, et dès le 1er trimestre 2014, en fonction du bilan de l'activité de construction et de rénovation des organismes HLM de l'année passée, les signataires du pacte s'engagent à examiner conjointement les effets de la mutualisation et à revoir, le cas échéant, les modalités du dispositif.

Les modalités précises de suivi et d'adoption du dispositif sont reprises en annexe 1.

- En outre, l'Union sociale pour l'habitat s'engage à accompagner les organismes pour renforcer la mutualisation de moyens et de coopérations professionnelles.

2. Soutenir les organisations représentatives des locataires

CONCERTATION LOCATIVE

L'État et l'Union sociale pour l'habitat réaffirment leur attachement à la concertation locative et au dialogue avec les locataires et leurs associations dans le secteur Hlm.

ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES

L'État et l'Union sociale pour l'habitat conviennent de mettre en place des dispositifs d'appui et de soutien à la mobilisation des locataires dans le cadre des élections en 2014 de leurs représentants aux conseils d'administration des organismes Hlm : campagne de communication et d'information dans les médias, travail de préparation en amont avec les représentants nationaux des associations de locataires, recommandations pour le bon déroulement des élections au niveau local.

3. Accompagner la mise en place de la réforme des attributions

GESTION DE LA DEMANDE ET DE L'INFORMATION

Le mouvement Hlm contribuera à la mise en œuvre sur les territoires des évolutions de la gestion de la demande de logements sociaux.

Accompagnement de la mise en place de projets partagés de connaissance et de gestion de la demande sur les territoires ;

Amélioration du service au demandeur : mise en place du dossier unique de la demande et contribution à la mise en place du service partagé d'accueil et d'informations;

Réponse aux besoins des ménages prioritaires dans le respect de l'équilibre social des territoires ;

Réponse aux besoins des publics en mobilités professionnelles.

SYSTEME NATIONAL D'ENREGISTREMENT

Le mouvement Hlm poursuivra son action sur la fiabilisation et l'amélioration de la qualité des informations enregistrées par les organismes dans le système national d'enregistrement.



Un comité de pilotage associant l'État et l'USH sera mis en place et associera également des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, et d'Action Logement.

Amélioration des attributions des logements sociaux

Le mouvement HLM participera à la mise en œuvre de politiques locales d'attributions de logements sociaux ou contribuera à les faire émerger, notamment pour favoriser la mise en place d'expériences de hiérarchisation des demandes comme outil d'aide à la décision ;
Il promouvra le développement des mutations dans un cadre inter-bailleurs ;
Enfin, l'USH participera à un groupe de travail, associant les fédérations d'organismes d'HLM et les principaux partenaires, afin de réfléchir aux modalités techniques et organisationnelles d'une révision de la politique des loyers.

L'annexe 2 précise les axes de travail détaillés proposés par l'USH.

4. Développer les missions sociales des organismes Hlm

MISE EN PLACE DE 10 000 LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNES

En vue de faciliter l'accès au logement ordinaire pour des ménages rencontrant des difficultés particulières, L'État et l'Union sociale pour l'habitat lanceront un appel à projets en direction de l'ensemble des acteurs du secteur, visant à la mise en place de 10 000 logements sociaux accompagnés.

L'un des objectifs sera de favoriser les expérimentations de coopérations entre les bailleurs et les associations.

Il s'agira de faire émerger des processus de travail partenarial reproductibles, dont la diffusion inciterait à un développement de ce type de formules. Les solutions mises en place seront fondées sur des logements pérennes assortis si nécessaire d'un accompagnement. Les expérimentations pourront inclure la création d'une offre adaptée, notamment en termes de loyers, l'aménagement de logements existants en lien avec les types d'accompagnement proposés, ou la création de logements dont le loyer sera adapté.

Un comité de pilotage national associant les partenaires sera mis en place.

L'annexe 3 précise les modalités de mise en place de cette action.

PREVENTION DES EXPULSIONS ET LUTTE CONTRE LES IMPAYES

Le mouvement HLM mobilisera les organismes pour qu'ils renforcent leur participation active aux Commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et accompagnera la généralisation des politiques et des pratiques développées par de nombreux organismes pour permettre le repérage précoce des difficultés.

5. Développer l'innovation

L'innovation permet de renforcer la compétitivité et la performance des organismes HLM et des acteurs français du logement et du bâtiment.

FONDS DE SOUTIEN A L'INNOVATION

Il est créé au sein de la CGLLS, un fonds de soutien à l'innovation des organismes de logement social, destiné à appuyer les actions d'innovation, de recherche, développement,



de modernisation du logement social notamment sur les plans stratégiques, techniques, urbains et sociaux. Ce fonds pourra notamment financer des projets expérimentaux innovants.

Les champs couverts par le fonds intégreront les fonctions antérieurement dévolues au Fonds d'intervention pour le Logement Locatif Social (FILLS) et seront périodiquement actualisés par ses instances de gouvernance.

L'annexe 4 précise les modalités de fonctionnement de ce fonds de soutien.

6. Mise en œuvre et suivi

APPUI DU MOUVEMENT HLM

L'Union sociale pour l'habitat apportera son appui à la mise en œuvre de ce pacte à ses différents niveaux (Union, fédérations et associations régionales). Des moyens d'appuis spécifiques pourront être développés pour accompagner ces actions.

Dispositif de pilotage national État/USH

L'État et l'Union sociale pour l'habitat s'engagent à mettre en place un dispositif de pilotage et de suivi national commun pour :

Suivre la mise en œuvre des engagements respectifs pris par les signataires dans le pacte ;
Examiner la réalisation des logements sociaux sur les territoires où la production est très inférieure aux besoins et aux agréments mis à disposition, notamment dans les régions Île-de-France, PACA, et Languedoc-Roussillon

Trouver des solutions au cas où le partenariat local (État, Collectivités locales, bailleurs sociaux, Action logement, Caisse des Dépôts, professionnels du bâtiment...) n'aboutirait pas à la contribution régionale attendue en vue de l'atteinte des objectifs nationaux.

A cette fin, l'État animera un comité de suivi national du pacte avec l'Union sociale pour l'habitat et ses fédérations, les représentants d'Action Logement, de la CDC et les représentants des collectivités territoriales et leurs groupements. Ce comité se réunira au moins trois fois par an.

Dispositif de pilotage local

Les modalités de mise en œuvre du pacte au plan national seront précisées dans chaque région sous l'égide du préfet et en lien avec les représentants des élus, en particulier des délégataires de compétence, les associations régionales HLM, l'ensemble des bailleurs sociaux, et leurs partenaires (Action logement, Caisse des Dépôts, professionnels du bâtiment...).

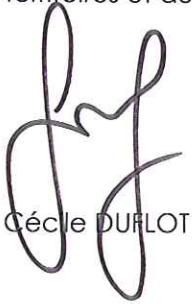
Ce travail organisera notamment les conditions d'une amélioration significative de la production, là où cela est nécessaire, et des interventions patrimoniales des organismes à partir d'un diagnostic partagé.

L'annexe 5 précise les modalités de suivi du Pacte d'objectifs et moyens



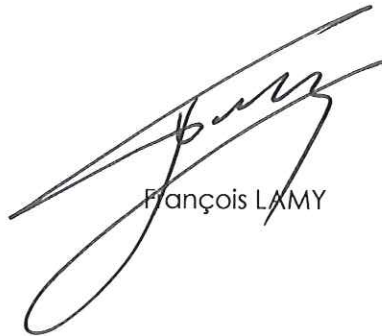
Signé le 8 juillet 2013 , à Paris,

La ministre de l'Égalité des
territoires et du Logement



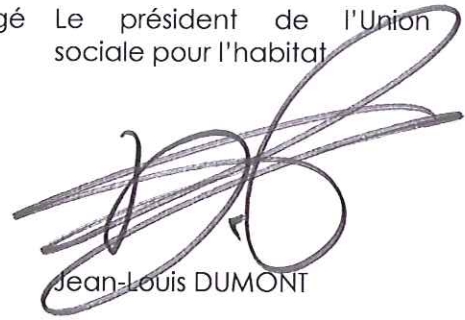
Cécile DUFLOT

Le ministre délégué chargé
de la Ville



François LAMY

Le président de l'Union
sociale pour l'habitat



Jean-Louis DUMONT

La présidente de la FNSCHLM



Marie-Noëlle LIENEMANN

Le Président de la Fédération
des OPH



Alain CACHEUX

Le Président de la Fédération
des ESH



Michel CEYRAC

Le Président de l'UESAP



Yannick BORDE

Le Président de la FNAR



Jean LEVALLOIS