



Pacte d'objectifs et de moyens

ENTRE L'ÉTAT ET LE MOUVEMENT HLM

*pour la mise en œuvre du Plan d'investissement
pour le logement - 2013/2015*

8 juillet 2013



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble



Sommaire

03_

Éditoriaux

Jean-Louis Dumont,

Président de l'Union sociale pour l'habitat

⊗

Cécile Duflot,

Ministre de l'Égalité des territoires
et du Logement

04_08

Pacte d'objectifs et de moyens

Préambule

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

Soutenir

les organisations représentatives des locataires

Accompagner

la mise en place de la réforme des attributions

Développer

les missions sociales des organismes Hlm

Développer l'innovation

Mise en œuvre et suivi

09_11

Annexes



JEAN-LOUIS DUMONT,
*Président de l'Union sociale
pour l'habitat*

“Notre responsabilité : agir”

La crise économique frappe notre pays, nos concitoyens connaissent des difficultés pécuniaires du quotidien, se loger est devenu pour nombre d'entre eux une charge de plus en plus difficile à assumer. La trop faible activité du secteur de la production de logements pèse sur l'emploi dans la filière du bâtiment, en même temps qu'elle fragilise l'équilibre de la société française.

Dans ce contexte, la mobilisation n'est pas une option, c'est tout simplement une nécessité.

L'État a entendu notre détermination à agir, il a pris des engagements essentiels pour stabiliser le cadre fiscal, réglementaire et de financement de nos organismes. De son côté, le Mouvement Hlm a démontré sa solidarité et son sens des responsabilités en organisant en son sein, pour la première fois, la mutualisation des fonds propres de ses organismes au service de la production de logements, de la réhabilitation et de la restructuration.

Avec la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, nous nous sommes engagés à accompagner la mise en place de la réforme des attributions, à amplifier le champ des missions sociales des organismes Hlm, à soutenir la préparation des élections des représentants des locataires en 2014, à innover et à mettre en commun nos compétences, pour répondre encore mieux, dès maintenant, aux besoins de nos concitoyens. Aujourd'hui, c'est une parole forte de l'État et de l'Union sociale pour l'habitat. Dès demain, ce sera, j'en suis convaincu, l'engagement sur le terrain de milliers de femmes et d'hommes au service de l'emploi et de la cohésion sociale.

Vous pouvez compter sur ma détermination à les soutenir.



CÉCILE DUFLOT,
*Ministre de l'Égalité des territoires
et du Logement*

“Un pacte mobilisateur”


Chacun voit bien que la dureté de la crise tétanise les énergies et met l'espoir en berne. C'est pourtant quand la situation est critique que la mobilisation de toutes les énergies est requise.

Dans le domaine du logement, il convient de mener une double bataille, à la fois économique et sociale. Les difficultés des Françaises et des Français pour se loger ne cessent d'augmenter, avec toutes les conséquences néfastes sur leur vie quotidienne et, à terme, sur notre cohésion sociale. De surcroît, les difficultés économiques du secteur pèsent sur nos entreprises et sur l'emploi. Ce constat trace une feuille de route qui est un impératif absolu. Il tient en un mot : construire. Il faut construire, plus et mieux.

C'est l'esprit des 20 mesures du Plan d'investissement pour le logement décidé par le Président de la République. Pour mobiliser tous les acteurs autour de cette politique d'intérêt général, un pacte de trois ans a été conclu avec le Mouvement Hlm. Parce qu'il convenait que chacun prenne sa part de l'immense défi qui nous engage, les organismes de logements sociaux et l'État agissant de concert pour atteindre des objectifs ambitieux.

Pour ma part, c'est avec détermination que je porte cette politique parce que je crois à la responsabilité civique de chacun.

En effet, choisir d'appeler « pacte » l'accord trouvé entre le Mouvement Hlm et l'État ne doit rien au hasard : ce mot renvoie à la confiance. Confiance entre les parties liées par ce pacte, mais surtout confiance dans l'avenir de notre pays, pour peu que nous sachions faire vivre l'esprit de fraternité et de responsabilité qui seul nous permettra de répondre aux besoins de nos compatriotes en matière de logement.



Pacte d'objectifs et de moyens

POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'INVESTISSEMENT POUR LE LOGEMENT

.....

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 fixés 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 à 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

Entre

l'État

&

L'Union sociale pour l'habitat représentée par :

Jean-Louis DUMONT
Président

Les fédérations représentées par :

Yannick BORDE
Président de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété (UES-AP)

Alain CACHEUX
Président de la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat (OPH)

Michel CEYRAC
Président de la Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat (ESH)

Jean LEVALLOIS
Président de la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR)

Marie-Noëlle LIENEMANN
Présidente de la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm (FNSCHLM)

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.

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 trois 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2014 ;
- abaisser le taux de l'Éco-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 quinze ans, et élargir l'éligibilité de l'Éco-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 1^{er} 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 milliard d'euros 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'Union des entreprises et des salariés pour le logement (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 fonds de soutien à l'innovation (cf. « Développer l'innovation »).

- adapter le dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour le parc locatif social situé en zone urbaine sensible (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 :**

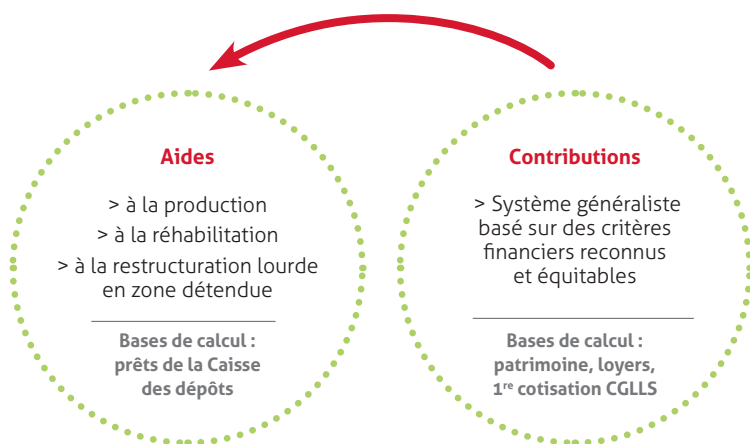
S'agissant des objectifs de production et de construction

- 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 ;
- 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.

**LA MUTUALISATION,
un dispositif collectif solidaire au service
de la réussite du Pacte.**



■ Tous les fonds mutualisés sont utilisés pour le logement social et par les organismes Hlm.

■ Tous les ans, la commission de mutualisation Hlm sera chargée de valider les calculs, de faire le bilan du dispositif et de proposer des évolutions.

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 zones 1 et 1 bis et de 1 300 euros par nouveau logement (PLUS et PLAI) en zones 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 millions d'euros.

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 vu 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 1^{er} 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.

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



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

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.

ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS 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.

Système 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'Union sociale pour l'habitat 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'Union sociale pour l'habitat participera à un groupe de travail, associant les fédérations d'organismes 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'Union.

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.

Développer

→ les missions sociales des organismes Hlm

Mise en place de 10 000 logements Hlm accompagnés

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



Pacte d'objectifs et de moyens

POUR LA MISE EN ŒUVRE
DU PLAN D'INVESTISSEMENT POUR LE LOGEMENT

- 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.

Prévention des expulsions et lutte contre les impayés

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.

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 à l'innovation

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

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/Union

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.

À 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 Caisse des dépôts 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 délégués 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 de moyens.

ANNEXE 1 MUTUALISATION

Organismes concernés

Sont concernés par le dispositif d'aides et le dispositif de cotisation les organismes Hlm métropolitains disposant au 1^{er} janvier de l'année d'un patrimoine de logements locatifs, à l'exception, cependant, des 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 (CGLLS), qui sont exonérés du versement de la cotisation de mutualisation. Les plans d'accompagnement à la reprise de patrimoine n'ouvrent pas droit à cette exonération.

Pour la première année du dispositif, les organismes Hlm exonérés de la cotisation de mutualisation bénéficient cependant des aides du dispositif de mutualisation. L'opportunité de reconduire cette dérogation sera examinée au vu du bilan de la première année de fonctionnement du dispositif.

Calcul des aides

Pour chacune des années 2013, 2014 et 2015, des aides issues de la mutualisation bénéficient aux organismes Hlm ; elles sont calculées eu égard aux prêts signés en cours d'année au titre des prêts à la production et à la réhabilitation de la Caisse des dépôts et consignations.

Pour 2013, les montants sont les suivants :

- 3 300 euros par nouveau logement produit ou acquis en zones 1 ou 1 bis ayant donné lieu en 2013 à la signature par l'organisme d'un prêt PLUS ou PLAI sur Fonds d'épargne ;
- 1 300 euros par nouveau logement produit ou acquis en zones 2 et 3 ayant donné lieu en 2013 à la signature par l'organisme d'un prêt PLUS ou PLAI sur Fonds d'épargne ;
- 5 % du montant total des « Éco-prêts » et prêts PAM de la Caisse des dépôts et consignations signés au cours de l'année 2013 ;
- une aide à la restructuration lourde de logements obsolètes en zone détendue (600 euros par logement dans la limite de 5 000 logements démolis ou restructurés par an, soit 3 millions d'euros).

Ces subventions unitaires représenteront, pour une production de 120 000 logements sociaux et une réhabilitation de 100 000 logements sociaux, un montant global de mutualisation de 280 millions d'euros. Le Fonds d'épargne dressera un bilan des prêts signés l'année précédente afin de calculer les aides revenant à chaque organisme.

Calcul des contributions

Le montant total des aides comptabilisées au cours de l'année 2013 (augmentées des éventuels frais de gestion du dispositif) sera couvert par une cotisation appelée auprès des organismes Hlm.

Celle-ci sera répartie entre les organismes :

- pour 25 % en fonction des montants des cotisations les plus récentes dues à la CGLLS conformément aux dispositions de l'article L.452-4 du CCH dans sa rédaction de mars 2013 ;
- pour 50 % en fonction des loyers et des redevances au titre des logements locatifs sociaux et des logements-foyers tels que ceux-ci sont pris en compte dans la cotisation CGLLS évoquée précédemment ;
- pour 25 % en fonction du nombre de logements à usage locatif et d'unités de logements-foyers tel que pris en compte au a) de l'article L. 452-4-1 du CCH pour le calcul de la cotisation additionnelle à la CGLLS la plus récente.

Une « commission de mutualisation financière Hlm », composée de membres de l'USH, sera chargée de valider le calcul des aides et cotisations, de faire procéder aux versements ou appels de fonds, de dresser un bilan annuel du dispositif, de statuer sur les cas particuliers relevés et de proposer les évolutions souhaitables du dispositif.

Les modalités de gestion du dispositif de mutualisation seront établies après échanges entre l'État et l'USH et viseront à en assurer l'efficacité et la simplicité, tout en garantissant la gouvernance du dispositif par la « commission de mutualisation financière Hlm ».

ANNEXE 2 ATTRIBUTIONS

Le Mouvement Hlm s'engage à contribuer aux évolutions de la gestion de la demande et des attributions qui fera l'objet d'un projet de loi débattu au Parlement avant la fin de l'année 2013. Cet engagement porte sur les points suivants :

Système national d'enregistrement

- Poursuivre la fiabilisation et l'amélioration de la qualité des informations enregistrées par les organismes dans le système national d'enregistrement. L'USH mettra en œuvre : des actions de formation des associations régionales et des bailleurs, une aide à la négociation des organismes avec leurs éditeurs de logiciel, un conseil à la réorganisation des bailleurs.
- Contribuer à la mise en place d'un pilotage territorial du système d'enregistrement.
- Mettre en place un comité de pilotage du SNE conjoint entre l'État et l'USH, associant Action Logement et les collectivités territoriales et leurs regroupements, pour assurer les évolutions du système national d'enregistrement (SNE)

et les nouvelles fonctions prévues dans le projet de loi.

- Participer au financement du SNE via la CGLLS.

Gestion partagée de la demande sur les territoires

- Accompagner la mise en place de projets partagés de connaissance et de gestion de la demande sur les territoires.

Amélioration de la transparence et harmonisation des pratiques des organismes sur le territoire

- Rendre publics les règlements intérieurs, harmoniser les règles d'instruction des dossiers et les critères de décision des commissions d'attribution, notamment les règles d'analyse de la solvabilité des ménages, les modalités de réalisation des entretiens qualitatifs avec les demandeurs, etc.
- Mettre en place des expériences de hiérarchisation des demandes comme outil d'aide à la sélection des candidats et à la décision des commissions d'attribution.
- Mettre en place dans un cadre inter-bailleurs et si possible inter-réservataires à l'échelle de territoires pertinents des mesures favorisant les parcours résidentiels des locataires en place en facilitant les mutations.

Amélioration du service au demandeur

- Contribuer à la mise en place, en lien étroit avec les collectivités territoriales, de service partagé d'accueil et d'information du demandeur.
- Produire des éléments permettant de délivrer une information harmonisée, sur les procédures, sur l'offre (atlas de l'offre Hlm dans les territoires de la gouvernance des attributions), participation à l'accueil et à l'information du demandeur sur les territoires...

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

- Les organismes contribueront à la définition et à la mise en œuvre d'accords intercommunaux d'attribution, qui fixent des objectifs d'accueil territorialisés en faveur des ménages prioritaires tenant compte de la qualification de l'offre et des objectifs de diversification de l'occupation sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Les organismes seront force de proposition, avec les réseaux associatifs et les partenaires de l'action sociale, pour la définition de référentiels sur les conditions d'accès au logement des plus démunis.
- Les organismes expérimenteront des modulations de loyer de logements situés au sein d'un même ensemble afin de favoriser l'attribution de logements accessibles aux ménages les plus modestes dans des quartiers attractifs.

Réponse aux besoins des publics en mobilité professionnelle

(jeunes en formation et insertion professionnelle, personnes en mutation professionnelle...)

- Les organismes adapteront leurs procédures d'enregistrement et de traitement de ces demandes urgentes (repérage et traitement rapide...).
- S'agissant des jeunes, ils mettront en place des outils adaptés en cohérence avec les objectifs définis dans la Convention d'utilité sociale (location de logements pour des durées déterminées, meublés, colocations...), le cas échéant avec des partenaires en contact avec les jeunes.



ANNEXE 3

APPEL À PROJETS 10 000 LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS

Pour les ménages en difficultés l'accès réussi au logement ordinaire et une bonne insertion dans leur environnement sont conditionnés à la mise en œuvre d'un accompagnement de durée et d'intensité variable, dont la mise en place doit être coordonnée avec l'attribution du logement. Or, il s'avère que, en dépit de l'existence de collaborations bailleurs-associations dans certains territoires, cette articulation est encore souvent difficile. Des formules intégrées de type bail glissant qui incluent une dimension intermédiation locative sont mieux identifiées et plus spontanément mises en œuvre, alors même que l'intermédiation dans le rapport locatif n'est pas forcément nécessaire. Il apparaît donc opportun de susciter des expérimentations afin de faire émerger des processus de travail partenarial reproductibles, dont la diffusion inciterait à un développement de ce type de formules.

Le lancement de programme fait l'objet d'un appel à projets.

Objectif : lancer des expérimentations de logements accompagnés permettant la mise en œuvre de processus de travail reproductibles, en précisant les conditions de réussite, les méthodes à suivre et en modélisant les coûts et les modes de financement, notamment en matière d'accompagnement social.

Ces expérimentations feront l'objet d'un appel à projets, lancé à l'initiative de l'USH et de l'État, associant aux niveaux national et local d'autres

catégories d'acteur, à solliciter : Caisse des dépôts, collectivités territoriales et leurs groupements, associations d'insertion (Fnars, acteurs du logement d'insertion...). Il concerne des bailleurs, des inter-organismes, des binômes bailleurs/opérateurs de l'accompagnement ou des collectivités ayant elles-mêmes constitué un réseau de bailleurs intéressés. Les points abordés dans l'appel à projets seront les suivants :

- l'analyse des besoins et de l'offre sur le territoire ;
- l'adaptation du diagnostic et de l'accompagnement social : nouvelles méthodes (« l'aller vers »), étendue et sens (ciblé sur le logement, global, pluridisciplinaire), durée et adaptabilité à des évolutions non linéaires des situations... ;
- le rôle du bailleur et celui de l'opérateur de l'accompagnement et leurs engagements respectifs ;
- l'adhésion des ménages ;
- les modalités de mobilisation de l'offre d'accompagnement existante ou à créer ;
- la détermination de l'offre de logement mobilisable dans le parc existant ou à créer (en neuf ou en acquisition-amélioration) en termes de localisation, de typologie et de régime de réservation (mobilisation des logements non réservés des bailleurs et collaboration avec des réservataires) ;
- la définition d'une méthodologie pour l'analyse des situations et la mise en œuvre du dispositif lors des attributions de logements aux ménages concernés (procédures simplifiées de décision de financement de l'accompagnement), ainsi que la prise en compte de l'évolution de leurs besoins au sein du parc social et la mobilité au sein du parc pouvant être envisagée.

Modalités de mise en œuvre et conditions de réussite

Pour la production, l'État priorisera sur les territoires pertinents les aides à la pierre en fonction des publics visés et des niveaux de quittance d'objectif (programmation PLAI notamment). Une expérimentation du PLAI glissant pourra être engagée. Les solutions mises en place correspondront à des logements pérennes assortis si nécessaire d'un accompagnement. Le dispositif sera fondé sur des loyers et non pas sur une redevance. Le cas échéant, les expérimentations pourront inclure la création d'une offre adaptée, sous la forme d'une adaptation des loyers pratiqués, d'aménagements de logements existants en lien avec les types d'accompagnement proposés, ou par création de logements dont le loyer sera adapté. Elles pourront comporter une expérimentation du PLAI glissant. Le financement du coût des diagnostics et de l'accompagnement social amènera les bailleurs à construire des partenariats locaux avec l'État, le Département, le Fonds social européen volet

inclusion sociale, etc. Le fonds d'innovation géré par la CGLLS pourra être mobilisé tant pour la conception d'une offre adaptée que pour celle d'un accompagnement social innovant.



ANNEXE 4

FONDS DE SOUTIEN À L'INNOVATION

Un fonds de soutien à l'innovation sera créé. Il sera doté pour la première année d'une enveloppe de 5 millions d'euros, gérée au sein de la CGLLS, et alimenté à partir des cotisations actuellement versées à la CGLLS par les organismes Hlm. Ce montant sera réévalué chaque année en fonction du bilan de l'activité du fonds lors de l'année écoulée. Il sera destiné à appuyer les actions d'innovation, de recherche, de développement, de modernisation du Mouvement Hlm notamment sur les plans stratégiques, techniques, urbains et sociaux. Les bénéficiaires du fonds seront, sur la base de projets, les organismes Hlm, les sociétés d'économie mixte ayant une activité de construction et de gestion de logement social, les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du Code de la construction et de l'habitation et les Associations Régionales Hlm. Les modalités d'intervention du fonds se feront au travers de subventions ou de prêts bonifiés. Les fonds mobilisés viseront à soutenir l'accompagnement de la modernisation des organismes de logement social, la promotion d'actions et de dispositifs expérimentaux innovants, les investissements intellectuels et la mise en œuvre opérationnelle de l'ensemble de ces actions.

Les missions de la Commission de Réorganisation seront à cet effet étendues afin qu'elle assure, dans son cadre actuel, la gouvernance du dispositif dans le cadre de deux sections :

- une relevant du champ du fonds nouvellement créé et dédié à l'innovation, à la recherche, à la modernisation et au développement ;
- l'autre relevant du champ des aides associées à son intervention actuelle complétée des actions antérieurement dévolues au Fonds d'intervention pour le logement locatif social (FILLS) visant à accompagner la modernisation des bailleurs sociaux.

Un Comité d'Orient est créé et est constitué paritairement de représentants de l'État, de professionnels du logement social et de personnalités qualifiées du monde scientifique, sociologique, management des entreprises issues

de la société civile et du monde universitaire. Ce comité aura notamment la charge de proposer à la Commission de Réorganisation les grandes orientations et les priorités d'actions de valider, dans le respect des orientations définies par la Commission de Réorganisation, l'éligibilité des projets ou actions proposées par le Mouvement Hlm à l'échelon national ou régional et de statuer sur les modalités de financement associées.

Les champs couverts par le fonds nouvellement créé et dédié à l'innovation et à la recherche et développement seront définis et périodiquement actualisés par ses instances de gouvernance. À titre indicatif, il pourrait notamment s'agir d'appuyer les actions autour des thématiques suivantes :

- le développement et la modernisation du patrimoine ;
- le renforcement des innovations sociales.



ANNEXE 5 DISPOSITIF DE PILOTAGE ET DE SUIVI DU PACTE

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 délégués 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'USH mettra en place un groupe projet mobilisant les équipes de l'action professionnelle, celles des Associations Régionales Hlm et des fédérations.

Au plan local

Localement, les organismes et leurs partenaires définissent les moyens et les méthodes de travail pour contribuer aux objectifs définis dans le pacte. Ils reposent sur un diagnostic partagé.

Ce diagnostic et ce suivi seront effectués sur la base de l'infocentres SISAL qui effectue un suivi précis des financements.

Pour suivre les perspectives de programmation des opérations de construction et de réhabilitation

de logements sociaux, l'État a développé un outil partenarial dénommé « Suivi et programmation des logements sociaux, (SPLS) » qui est en cours d'expérimentation en 2013 dans trois régions (Pays de la Loire depuis 2012, Centre et Nord-Pas-de-Calais) et sera déployé en 2014 dans toutes les régions. L'USH s'engage à accompagner son réseau pour assurer le succès de la phase d'expérimentation en 2013 et une généralisation du dispositif sur l'ensemble du territoire en 2014 grâce, notamment, aux moyens du fonds de soutien à l'innovation.

Ces diagnostics seront engagés dans les régions dont l'amélioration du rythme des interventions patrimoniales conditionne fortement l'atteinte des objectifs nationaux du pacte, notamment Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Languedoc-Roussillon. Ils permettront le cas échéant de réinterroger ces objectifs, mais surtout de clarifier les situations qui obèrent l'atteinte des objectifs nationaux. Ils s'appuieront sur les documents programmatiques (PLH et PDH) et les travaux existants (notamment concernant les besoins en logement). Leur élaboration associera tous les acteurs locaux et en particulier les collectivités locales déléguées des aides à la pierre, notamment dans le cadre des comités régionaux de l'habitat.

Ils intégreront :

- l'impact prévisible de la mise en œuvre des nouvelles règles relatives à l'application de l'article 55 de la loi SRU ;
- une approche plus qualitative de la programmation pour mieux adapter la typologie des logements aux évolutions des besoins et de la demande (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages, précarisation croissante de la demande).

L'USH, les fédérations et l'État s'engagent à accompagner les acteurs locaux dans leurs diagnostics et leur recherche de solutions, en particulier en mobilisant leurs dispositifs respectifs d'investigation et d'innovation, et en diffusant largement les résultats auprès des acteurs territoriaux via leurs réseaux (Directions régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, Associations Régionales Hlm, réseaux des acteurs de l'habitat...). De même, ils veilleront à la bonne circulation entre les acteurs locaux des expériences territoriales.

Au plan national

Le dispositif de suivi et de pilotage du pacte permettra :

- d'assurer la mobilisation de tous les partenaires autour des objectifs fixés par le pacte ;
- d'améliorer le suivi État/USH de la production

neuve et de la rénovation du patrimoine à travers l'utilisation de l'outil partenarial SPLS et de l'infocentre de suivi des aides au logement (SISAL), dont les données sont actuellement disponibles de manière agrégée ; l'État s'engage à mettre à la disposition de l'USH, de ses fédérations et des Associations Régionales Hlm les données détaillées relatives aux bailleurs Hlm ; par ailleurs, l'État et l'USH s'engagent à simplifier le travail des bailleurs sociaux en réduisant le nombre d'enquêtes grâce à l'utilisation du portail de suivi et de programmation des logements sociaux (SPLS), socle futur de la dématérialisation de l'instruction des dossiers de financement ;

- de recenser et de diffuser à l'ensemble des partenaires les solutions favorisant la levée des obstacles à la production et à la rénovation (foncier, urbanisme, application de la réglementation, disponibilité des financements, mobilisation de la filière du bâtiment, savoir-faire des bailleurs sollicités par les préfets dans le cadre de la substitution de l'État dans les communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU...).

Il s'organisera au niveau national autour d'un comité de suivi du pacte co-animé par l'État et l'USH avec les fédérations de bailleurs, les représentants d'Action Logement, de la Caisse des dépôts et les représentants des collectivités territoriales et leurs groupements, qui se réunira au moins trois fois par an.

Ce comité de suivi :

- fera un état de la mobilisation des cosignataires et de leurs partenaires pour la mise en œuvre des objectifs du pacte et suivra les données sur la production et sa répartition ;
- proposera des solutions permettant de lever les points de blocages repérés ;
- analysera annuellement l'impact de la mise en œuvre du pacte sur l'équilibre économique et financier des organismes ;
- capitalisera et diffusera les bonnes pratiques ;
- établira un rapport de ses travaux adressé au Premier ministre, à la Ministre en charge de l'Égalité des territoires et du Logement et au Parlement.



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Union nationale des Fédérations d'organismes Hlm

14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 – Fax : 01 40 75 79 83

www.union-habitat.org