



PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais Séance Plénière du 18 novembre 2013

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

Le pacte d'objectifs et de moyens signé le 08 juillet 2013 entre l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat et couvrant la période 2013 – 2015 est une déclinaison du plan d'investissement pour le logement annoncé par le Président de la République le 21 mars 2013. Ce plan comporte 20 mesures visant à relancer l'activité de construction et de rénovation afin d'atteindre 500 000 logements construits par an dont 150 000 logements locatifs sociaux et 500 000 logements anciens réhabilités thermiquement par an dont 120 000 logements sociaux.

Dans le cadre de ce plan d'investissement, l'État a déjà mis en place un ensemble de mesures afin de favoriser la production et la rénovation de logements sociaux dont notamment le renforcement des moyens financiers mobilisés, la mobilisation du foncier public avec décote sur le prix de cession ou encore le renforcement des obligations de production s'imposant aux communes dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU.

Une des 20 mesures du plan d'investissement est la signature d'un pacte entre l'Etat et l'USH visant à déterminer les moyens que l'État et le mouvement HLM se donnent pour atteindre les objectifs fixés en termes de production et de rénovation énergétique de logements sociaux.

1. Déclinaison des objectifs de production de logements locatifs sociaux et de réhabilitation thermique

1.1 Engagements de l'Etat

Dans le cadre de ce pacte et parmi diverses mesures, l'Etat s'engage notamment sur les moyens complémentaires de financement suivant :

- Diminution à 5% du taux de TVA applicable aux logements sociaux livrés à compter du 1er janvier 2014
- Diminution à 5% du taux de TVA applicable aux travaux de rénovation des logements sociaux à compter du 1er janvier 2014
- Diminution du taux de l'Eco-prêt Logement social et élargissement de son éligibilité aux logements classés en catégorie D dans la limite de 50 000 logements financés par an

1.2 Engagements du mouvement HLM

Dans le cadre de ce pacte signé avec l'Etat, le mouvement HLM s'engage quant à lui sur la déclinaison des objectifs nationaux de production et de rénovation thermique aux organismes HLM.

Le mouvement HLM s'engage ainsi à atteindre, d'ici l'année 2015, les objectifs de production et de rénovation de logements sociaux correspondant au poids de ces organismes HLM au sein du parc social, soit **la production de 120 000 logements sociaux et la rénovation thermique de 100 000 logements sociaux par an**, les autres logements sociaux étant produits ou rénovés notamment par les SEM de construction, les associations et les organismes agréés en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Suite à la suppression du prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM, le mouvement HLM s'engage par ailleurs à créer un dispositif de mutualisation des moyens financiers financé par une contribution générale et obligatoire des organismes (à l'exception toutefois des organismes faisant l'objet d'un plan d'aide CGLLS) fondée sur le montant des loyers perçus, du patrimoine et de la première cotisation à la CGLLS.

Ce dispositif de mutualisation permettra ainsi le versement d'aides bénéficiant aux organismes Hlm sur la base des prêts signés en cours d'année au titre des prêts à la production et à la réhabilitation de la Caisse de Dépôt et Consignations. Pour l'année 2013, les montants d'aides sont les suivants :

- Pour les PLUS et PLAI, 3 300 € d'aide par nouveau logement produit ou acquis en zone 1 et 1bis et 1 300 € par nouveau logement produit ou acquis en zone 2 et 3
- Une aide correspondant à 5% des prêts PAM et éco-prêts mobilisés pour la réhabilitation de logements sociaux
- 600 € d'aide par logement (dans la limite de 5 000 logements par an) pour la restructuration lourde de logements obsolètes en zone détendue

Ce dispositif de mutualisation sera géré par l'USH.

Par ailleurs, la déclinaison locale par les services de l'Etat des nouveaux objectifs nationaux sera basée notamment sur les éléments de contexte connus, les besoins des différents territoires mais également les objectifs contractualisés dans les conventions d'utilité sociale (CUS).

En fonction de cet exercice et des résultats issus de la première évaluation bisannuelle des CUS, le préfet de région appréciera alors la nécessité d'une renégociation d'un ou de plusieurs objectifs contractualisés dans la CUS portant sur le développement de l'offre de logements (indicateurs A1, A1, ALF1 et ALF2) ou la rénovation énergétique (indicateur C4). Il informera dans ce cas l'organisme du lancement de cette démarche de renégociation devant aboutir à la **signature d'un avenant avant le 20 avril 2014.**

2. Autres engagements du pacte

Au delà des engagements portant spécifiquement sur la déclinaison des objectifs de production et de réhabilitation de logements sociaux, le pacte Etat – USH comporte d'autres engagements forts.

2.1 Accompagnement de la mise en place de la réforme des attributions

Le mouvement Hlm s'engage ainsi à contribuer aux évolutions de la gestion de la demande et des attributions en agissant sur les points suivants :

Gestion de la demande et de l'information

- Par l'accompagnement de la mise en place de projets partagés de connaissance et de gestion de la demande sur les territoires
- Par l'amélioration du service au demandeur notamment en contribuant, en lien avec les collectivités territoriales, à la mise en place du service partagé d'accueil et d'informations
- En apportant des réponses aux besoins des ménages prioritaires dans le respect de l'équilibre social des territoires notamment par l'expérimentation de 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.
- En apportant des réponses aux besoins des publics en mobilités professionnelles (jeunes en formation et insertion professionnelle, personnes en mutation professionnelle) notamment par l'adaptation des procédures d'enregistrement et de traitement de ces demandes urgentes en vue d'un repérage et d'un traitement rapide.

PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Systeme national d'enregistrement (SNE)

- Par la poursuite de l'action de fiabilisation et d'amélioration de la qualité des informations enregistrées par les organismes dans le SNE notamment par la mise en œuvre d'actions de formation ou le conseil à la réorganisation des bailleurs
- Par la contribution à la mise en place d'un pilotage territorial du système d'enregistrement
- Par la mise en place d'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 SNE et les nouvelles fonctions prévues dans le projet de loi.

Amélioration des attributions de logements sociaux

- Par la participation à la mise en oeuvre des 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 des commissions d'attribution
- Par la mise en place dans un cadre inter-bailleurs, voire inter-réservataires et à l'échelle de territoires pertinents, des mesures favorisant les parcours résidentiels des locataires en place en facilitant les mutations
- Par une participation 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.

2.2 Développement des missions sociales des organismes Hlm

Afin de faciliter l'accès au logement ordinaire des ménages rencontrant des difficultés particulières, l'État et l'USH 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'objectif sera de lancer des expérimentations de logements accompagnés permettant la mise en oeuvre 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.

Le mouvement HLM s'engage par ailleurs à mobiliser les organismes afin qu'ils renforcent leur participation active aux commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX). Il accompagnera également la généralisation des politiques et pratiques développées afin de permettre le repérage précoce des difficultés.

2.3 Développement de l'innovation

Un fonds de soutien à l'innovation des organismes HLM est créé au sein de la CGLLS et vise 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 et le champ d'action de ce fonds couvrent les fonctions antérieurement dévolues au Fonds d'intervention pour le Logement Locatif Social.