



PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

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

Recueil de l'avis du CRH préalable au changement de statut de la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais (SOGINORPA)

1. Rappel réglementaire

Dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, le législateur a souhaité que Maisons et Cités Soginorpa s'inscrive à court terme dans le droit commun des organismes HLM.

En conséquence, conformément à l'article 11 de la loi :

- la Soginorpa prendra, au plus tard le 31 décembre 2016, le statut de SA d'HLM
- la Soginorpa devra élaborer, avant le 31 décembre 2013, un plan stratégique de patrimoine (PSP) et devra signer une convention d'utilité sociale (CUS) dans les six mois suivant la signature de l'arrêté d'agrément ministériel
- au 31 décembre 2013, la Soginorpa ne devra plus détenir aucune participation dans une société dont l'activité ne correspond pas à l'exercice du service d'intérêt général défini dans le code de la construction et de l'habitation

Dès la loi promulguée, les représentants de Maisons et Cités Soginorpa et les services de l'Etat se sont accordés pour viser une date anticipée de passage au statut HLM, c'est à dire le **1^{er} janvier 2014**.

Le processus de changement de statut a nécessité, tout au long du premier semestre 2013, un travail d'identification des principaux impacts techniques, juridiques et fiscaux et des principales questions soulevées par l'entrée dans la réglementation HLM. Ce travail a été mené dans le cadre d'un groupe technique associant les représentants de la Soginorpa et de l'Etat qui s'est réuni de façon régulière depuis le début d'année, en lien avec les services ministériels compétents.

2. Etat des lieux du patrimoine et occupation sociale / les grands chiffres

Maisons et Cités représente le premier bailleur régional. Il assure ainsi à fin 2012 la gestion de 61 713 logements, dont 17 172 dans le département du Nord et 44 541 dans le département du Pas de Calais.

Maisons et Cités fait face à une demande de logement conséquente. 15 236 demandes étaient ainsi en instance au 1^{er} janvier 2013 alors que 3 653 demandes ont été satisfaites sur l'ensemble de l'année 2012.

Les occupants du parc sont partagés entre 40 583 locataires et 18 170 ayants droit du statut du mineur dont le logement est mis à disposition de l'Agence nationale pour la garantie des droits des mineurs. Sur cette question des ayants droit, il convient de signaler que la moyenne d'âge des résidents ayants droit est bien plus élevée (80,1 ans) que la moyenne d'âge des locataires (48,7 ans).

Quelques éléments concernant le profil des locataires permet de constater la vocation sociale du parc de Maisons et Cités. On constate ainsi que 24 224 locataires bénéficient de l'APL ou de l'AL, ce qui représente près de 60% de l'ensemble des locataires. Par ailleurs, un tiers des locataires principaux est en situation de recherche d'emploi.

Concernant la question des interventions sur le parc existant, un total de 1 115 logements nouvellement réhabilités ont été mis en service en 2012. Au 1^{er} janvier 2013, le parc non complètement réhabilité est toutefois de 25 981 logements, soit 42 % du parc total, dont 16 552 nécessitant spécifiquement une mise aux normes thermiques.

Enfin, en parallèle de ces interventions sur le patrimoine existant, Maisons et Cités, par l'intermédiaire de sa filiale Maisons et Cités Habitat, a obtenu en 2012 le financement de 369 logements locatifs neufs (dont 24% de PLAI).

3. Les principaux aspects du changement de statut

Le changement de statut de la Soginorpa va permettre à celle-ci de s'inscrire dans l'environnement fiscal et financier propre aux organismes HLM. Cet environnement est plus favorable que celui que connaît actuellement la Soginorpa. Il permettra notamment l'accès aux aides directes et indirectes, et aux prêts réservés aux organismes HLM pour mettre en oeuvre leur politique patrimoniale. Une des premières conséquences fortes du changement de statut est de permettre à la Soginorpa de mettre en oeuvre une politique patrimoniale ambitieuse, à la hauteur des enjeux techniques, énergétiques et patrimoniaux auxquels elle doit faire face.

La seconde conséquence forte est le conventionnement de chaque logement du patrimoine, c'est à dire la fixation d'un régime de loyers et de ressources attaché à chaque logement. Ce conventionnement va donc venir définir les engagements que prend la SA HLM vis à vis de l'Etat et de chaque locataire. Plus globalement, ce conventionnement du parc constitue le cadre général dans lequel devront être bâties et mise en oeuvre, en lien avec l'Etat et les collectivités responsables des politiques locales de l'habitat, les politiques d'attribution au service des objectifs de mixité sociale et d'accès au logement des ménages prioritaires.

Ce sont ces 2 aspects, conventionnement des logements et politique d'investissement, qui sont détaillés ci-après.

Il convient de préciser que les impacts du changement de statut ne sont pas tous présentés. En particulier, ne sont pas détaillés ici l'ensemble des obligations relevant de la réglementation HLM rassemblés dans le livre quatrième du code de la construction et de l'habitation, qui s'appliqueront dès l'obtention de l'agrément ministériel. Celles-ci portent notamment sur les dispositions financières, sur les conditions et procédures d'attribution, sur les rapports locatifs, sur les loyers et charges, sur les conditions de la vente HLM... Ces obligations s'appliqueront dans leur ensemble dès l'obtention de l'agrément ministériel.

3.1 Les principales modalités du conventionnement APL du patrimoine

L'équilibre général entre les différents types de logements

Une des conséquences essentielles du changement de statut de la Soginorpa consiste en l'obligation de conventionnement à l'APL de l'ensemble du patrimoine de l'organisme, après obtention de l'agrément ministériel.

Les équilibres initiaux retenus en matière de conventionnement des logements sont détaillés ci-après. Ils ont été définis par l'Etat au regard des besoins en logements se manifestant dans les agglomérations concernées, des loyers actuellement pratiqués par l'organisme, mais aussi dans le but de permettre au futur bailleur de poursuivre des objectifs de mixité sociale en accord avec les politiques locales de l'habitat. Enfin, cet équilibre intègre la préoccupation de rapprocher le plus possible le parc du futur organisme HLM de la situation moyenne des loyers pratiqués et des différents types de conventionnement constatée aujourd'hui chez l'ensemble des grands organismes HLM de la région Nord Pas-de-Calais.

- **Logements de type « PLAI »** (plafonds de ressources et loyer réglementaire PLAI)
4 % du patrimoine conventionné
- **Logements de type PLUS «à loyer minoré»** (plafonds de ressources PLUS mais loyer réglementaire PLAI)

PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

- 21 % du patrimoine conventionné**
- **Logements de type PLUS** (plafonds de ressources et loyer réglementaire PLUS)
60 % du patrimoine conventionné
- **Logements de type PLS** (plafonds de ressources et loyer réglementaire PLS)
15 % au plus du patrimoine conventionné

Le tableau suivant précise les niveaux de loyers de chacune des catégories :

Type de produit conventionné	PLAI	PLUS à loyer minoré	PLUS	PLS
Niveau de loyer au m ² de « surface utile » conventionnée	4,83 €	4,83 €	6,09 €	8,16 € (zone B2) ou 8,51 € (zone B1)

La déclinaison territoriale de cette répartition

Le respect strict de cette répartition cible n'était requis par l'Etat qu'au seul niveau de l'ensemble du conventionnement APL à venir, soit au niveau régional et départemental.

Tout en tendant vers cette répartition cible, les modalités de répartition à l'échelle communale ou à l'échelle de la cité pouvaient donc s'en écarter, en fonction notamment des constats tirés de l'occupation actuelle du parc, des actions prévues par le plan stratégique de patrimoine, des projets urbains pouvant porter sur certaines cités, et, bien entendu, des objectifs de politiques locales de l'Habitat poursuivis par les collectivités territoriales concernées.

Au terme du travail préparatoire mené par l'organisme et suite au cycle de concertation mené avec les collectivités territoriales concernées, la répartition du patrimoine à conventionner, qui s'avère par ailleurs globalement homogène entre les différents territoires concernés, sera finalement la suivante :

- **Logements de type PLAI** (plafonds de ressources et loyer réglementaire PLAI)
4 % du patrimoine conventionné
- **Logements de type PLUS «à loyer minoré»** (plafonds de ressources PLUS mais loyer réglementaire PLAI)
21 % du patrimoine conventionné
- **Logements de type PLUS** (plafonds de ressources et loyer réglementaire PLUS)
62,3 % du patrimoine conventionné
- **Logements de type PLS** (plafonds de ressources et loyer réglementaire PLS)
12,7 % du patrimoine conventionné

Concernant la rédaction des conventions APL, le principe d'une convention à la cité, pour chacun des 3 plafonds de ressources existants (plafonds de ressources PLAI, PLUS ou PLS) a été retenu.

Par ailleurs, dans l'optique du fléchage des logements actuels dans les différents types de logements conventionnés, Maisons et Cités Soginorpa s'est basé sur certains principes, notamment l'orientation de logements plus économes vers les catégories de logements PLAI, et PLUS à loyer minoré dans une moindre mesure. Dans la mesure du possible, les logements conventionnés en PLAI seront ainsi sélectionnés dans le parc de logements entièrement rénovés et isolés, afin de minimiser la contribution du locataire aux charges du logement. De même, les logements conventionnés en PLUS à loyer minoré seront dans la mesure du possible sélectionnés parmi le parc de logements disposant du chauffage central.

Les conséquences pour les locataires en place au moment du changement de statut

Enfin, les modalités de conventionnement APL retenues n'entraîneront aucune hausse de loyer pour les locataires en place à la signature effective du conventionnement.

A l'inverse, certains locataires pourront voir leur loyer écrêté dès lors que leur loyer actuel est supérieur au loyer maximal qui sera inscrit dans la convention et que leurs ressources sont inférieures aux plafonds de ressources (3 plafonds de ressources correspondant aux différents types de logements conventionnés PLAI, PLUS et PLS) applicables à leur logement en vue de son attribution.

Les conséquences pour les ayants droits

L'obligation de procéder au conventionnement de l'intégralité a posé la question des modalités d'intégration des logements mis à disposition des ayants droits gérés par l'Agence nationale pour la garantie des droits des mineurs dans le respect de la réglementation HLM.

Le principe retenu est l'absence totale de conséquence et d'impact du conventionnement sur la situation des ayants droits. Celle-ci demeurera inchangée. **La situation des ayants droit occupant le parc Soginorpa ne connaîtra ainsi aucune évolution suite à la signature du conventionnement APL** et ses différentes dispositions relatives notamment au respect d'un loyer maximal, au processus d'attribution des logements, de signature de bail ou encore de respect des plafonds de ressources ne s'appliqueront pas aux logements concernés.

Le cas particulier des logements précédemment réhabilités avec les aides de l'Anah

Ces logements seront intégrés dans le conventionnement APL à venir, sur la base des engagements de niveau de loyer et de plafonds de ressources initiaux conventionnés avec l'ANAH en contrepartie des financements directs et fiscaux obtenus (et conservés).

3.2 La définition des grandes orientations patrimoniales du futur organisme HLM

Lors du conseil d'administration de Maisons et Cités Soginorpa en date du 27 septembre 2013, le nouveau plan stratégique de gestion (PSG) de l'organisme a été adopté. Alors que le plan stratégique de patrimoine (PSP) de Maisons et Cités Soginorpa sera amené à traduire les orientations opérationnelles de l'organisme à long terme, le PSG a vocation quant à lui à vérifier la soutenabilité économique des orientations stratégiques à l'horizon 2022.

Pour cela, le PSG se base sur un certain nombre d'hypothèses concernant notamment le taux d'inflation, le niveau des hausses de loyer, les taux de vacance commerciale et technique, le taux d'impayés ou encore le taux du livret A qui impacteront les marges de manœuvres financières de l'entreprise.

Le PSG du 27 septembre est donc la traduction opérationnelle du futur PSP qui sera décliné selon les 4 politiques d'investissement ci-dessous :

- l'achèvement d'ici 2017 des grandes opérations de réhabilitation
- l'augmentation du rythme de constructions neuves avec un rythme annuel moyen de 919 logements sur la période 2014 - 2022, dont :
 - 65% de PLUS
 - 30% de PLAI
 - 5% de PLS
- l'augmentation du rythme des opérations d'amélioration thermique pour atteindre le traitement de 700 logements par an à partir de 2018
- le traitement qualitatif des Cités inscrites à l'Unesco



PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

Enfin, au delà de ces 4 grands politiques d'investissement, on peut également citer, au titre des orientations patrimoniales à fort impact :

- la vente de 210 logements par an sur la période 2014 – 2022
- la démolition de près de 250 logements par an sur la période 2014 – 2022 et 200 logements par an à partir de 2018

4. Calendrier prévisionnel à venir

Les grandes échéances restant à venir concernant ce changement de statut sont les suivantes :

- D'ici la fin novembre

En lien avec les services locaux de l'Etat, Maisons et Cités Soginorpa devra finaliser les travaux relatifs au futur conventionnement APL, soit le schéma de conventionnement retenu pour chaque cité ainsi que la représentation cartographique associée mais aussi le travail de rédaction des annexes à la convention APL rédigées à la cité et détaillant notamment les engagements relatifs à chaque logement conventionné.

Dans les mêmes délais, le projet de PSP du futur organisme HLM devra être remis aux services de l'Etat en vue de son adoption définitive avant la fin d'année 2013.

Enfin, un protocole signé par l'Etat et la Soginorpa d'officialiser certains de ses engagements, en matière patrimoniale, de politique locative, de mise en œuvre du conventionnement, dans l'attente de la CUS.

- Décembre 2013

Le changement de statut nécessitera, outre l'avis du comité régional de l'habitat, un passage devant le conseil supérieur des HLM. La date prévisionnelle de réunion de ce conseil supérieur est fixée au 09 décembre.

Sur la base de l'instruction favorable du dossier de demande d'agrément ministériel complétés des avis du conseil supérieur des HLM et du comité régional de l'habitat, l'arrêté ministériel délivrant l'agrément en SA d'HLM devrait être signé fin décembre pour une application effective au 1^{er} janvier 2014.

- 1^{er} semestre 2014:

Suite à la signature de l'arrêté d'agrément ministériel, le conventionnement APL à l'ensemble du patrimoine sera donc signé par les préfets de départements respectifs.

Le premier semestre 2014 verra également le lancement de la démarche de préparation et de négociation de la première CUS de l'organisme, avec association des collectivités locales.

Enfin, la première CUS du nouvel organisme HLM devra finalement être signée avant la fin juin 2014, soit dans les 6 mois suivant la délivrance prévisionnelle de l'agrément HLM.