



PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais **Séance Plénière du 4 juillet 2013**

Information sur le 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 puisse rentrer 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 et devra signer une convention d'utilité sociale dans les six mois suivant la signature de l'arrêté d'agrément ministériel
- enfin, 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

2. Travaux préalables au changement de statut

La date prévisionnelle de passage au statut HLM est prévue le **1^{er} janvier 2014**. Le processus de changement de statut a nécessité dans un premier temps 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.

2.1 La question particulière du conventionnement des logements

Il est à souligner qu'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 la Soginorpa dans la suite immédiate de l'agrément ministériel, soit début 2014 de manière prévisionnelle. Aujourd'hui, la majeure partie des logements du patrimoine n'est en effet pas conventionnée.

Les équilibres retenus en matière de conventionnement futur des logements sont détaillés ci-après. Ils ont été définis par l'Etat au regard des besoins en logements qui se manifestent dans les agglomérations concernées, des loyers actuellement pratiqués par Maisons et Cités Soginorpa, 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 sur la situation moyenne constatée aujourd'hui pour l'ensemble des grands organismes HLM de la région Nord Pas-de-Calais.

- **PLAI** (plafonds de ressources et loyer réglementaire PLAII)
4 % du patrimoine conventionné
- **PLUS «à loyer minoré»** (plafonds de ressources PLUS mais loyer réglementaire PLAII)
21 % du patrimoine conventionné
- **PLUS** (plafonds de ressources et loyer réglementaire PLUS)
60 % du patrimoine conventionné

- **PLS** (plafonds de ressources et loyer réglementaire PLS)
15 % du patrimoine conventionné

Cette répartition cible se concrétisera dans le cadre du conventionnement APL entre l'Etat et la Soginorpa. Toutefois, **le respect strict de cette répartition cible n'est 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 pourront 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 qui peuvent porter sur certaines cités, et, bien entendu, des objectifs de politiques locales de l'Habitat poursuivis par les collectivités territoriales concernées. Ces modalités seront à proposer par la Soginorpa, après une concertation à mener avec les collectivités territoriales concernées.

3. Mise en oeuvre de la concertation au niveau local

En parallèle aux travaux menés avec l'Etat, la Soginorpa est actuellement en phase de lancement de la concertation locale avec les collectivités territoriales concernées, communes et EPCI.

Une fois cette phase de concertation achevée, conformément à l'article R.362-2 du code de la construction et de l'habitation, le Comité régional de l'Habitat sera consulté préalablement à la signature de l'arrêté ministériel portant agrément. Sur la base du calendrier prévisionnel, la consultation du CRH Nord Pas de Calais aura donc lieu au cours de la prochaine séance plénière de l'automne 2013.