



PREMIER MINISTRE

Agenda Hlm 2015 - 2018



25 septembre 2014

Entre l'État,

Et

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

Jean-Louis DUMONT, Président

Les fédérations représentées par :

Christian BAFFY, Président de la Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat

Yannick BORDE, Président de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété

Alain CACHEUX, Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Jean LEVALLOIS, Président de la Fédération des associations régionales d'organismes d'habitat social

Marie-Noëlle LIENEMANN, Présidente de la Fédération des sociétés coopératives d'Hlm.



PRÉAMBULE

Dans la crise que traverse notre pays, les difficultés d'accès au logement de nos concitoyens accentuées par l'affaiblissement de leur pouvoir d'achat ont eu un impact très négatif sur la production de logements neufs dont le niveau particulièrement bas inquiète l'ensemble des acteurs économiques.

Dans ce contexte, en 2014 comme en 2013, les organismes Hlm, par leurs investissements ont été des acteurs contra-cycliques, indispensables au soutien de l'activité en développant l'offre de logements à loyers maîtrisés pour répondre aux besoins des Français.

Cette dynamique a été possible grâce au Pacte d'objectifs et de moyens¹ signé le 8 juillet 2013 qui a fixé un certain nombre d'objectifs, partagés par l'État et le Mouvement Hlm, qui se sont traduits par des engagements réciproques, progressivement mis en place depuis plus d'un an. Ainsi l'État s'est notamment engagé à :

- ↳ garantir dans le temps la suppression du prélèvement sur le potentiel financier des organismes Hlm
- ↳ fixer des taux de TVA réduits sur la production neuve et les travaux²
- ↳ mobiliser le foncier de l'État³.

Et le Mouvement Hlm s'est notamment engagé à :

- ↳ amplifier ses objectifs de production et de rénovation des logements sociaux en créant un dispositif de mutualisation financière pour accompagner l'effort d'investissement des organismes
- ↳ accompagner la mise en place de la réforme des attributions
- ↳ élargir le champ des missions sociales des organismes Hlm et l'innovation.

Forts de cette dynamique, l'État et le Mouvement Hlm réaffirment ces engagements réciproques et souhaitent, à travers un Agenda triennal, en amplifier les effets afin de :

- ↳ soutenir la production, la rénovation et la restructuration des logements sociaux
- ↳ promouvoir la transition énergétique
- ↳ développer l'accession sociale à la propriété
- ↳ développer une offre très sociale en direction des personnes aux ressources très modestes
- ↳ moderniser la politique d'attribution des logements sociaux
- ↳ favoriser la mobilité des locataires
- ↳ renforcer le développement de la qualité de service, et notamment dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville
- ↳ soutenir les organismes qui développent le logement accompagné
- ↳ permettre au Mouvement Hlm d'accompagner les organismes dans leurs évolutions professionnelles.

Ces engagements seront déclinés, en tant que de besoin, dans des accords d'application conclus entre les acteurs concernés.

¹ Conclu le 8 juillet 2013 entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat (USH), le Pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement concrétise les engagements réciproques de l'État et de l'Union sociale pour l'habitat pour mettre en œuvre le plan d'investissement pour le logement annoncé le 21 mars 2013 par le Président de la République.

² Taux de TVA à 5.5% applicable aux travaux de construction neuve et de réhabilitation thermique des logements sociaux.

³ Le Gouvernement a instauré la Commission nationale, de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier chargée d'accélérer et amplifier les cessions de foncier public, et de demander un arbitrage interministériel le cas échéant.



Production d'offre nouvelle

Objectif : Garantir un haut niveau de production de logements sociaux dans un contexte global de baisse de la production neuve

L'État et le Mouvement Hlm s'engagent à mobiliser leurs moyens respectifs pour :

- ↳ Maintenir des aides à la pierre à un niveau adapté aux besoins de la production
- ↳ Prolonger sur 25 ans l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour les constructions neuves
- ↳ Prolonger la « mutualisation » initialement prévue⁴ pour les années de production 2013/2014/2015 à la durée de l' « Agenda Hlm 2015-2018 » pour servir notamment l'objectif de programmation de 120 000 logements locatifs sociaux par les organismes Hlm. Cette prolongation se traduira par la signature d'un avenant à la convention relative au dispositif de mutualisation financière entre les organismes d'habitations à loyer modéré approuvée par arrêté du 10 septembre 2014 (article L 411-8-1 du CCH).

Rénovation et restructuration du patrimoine

Objectif : Engager sur 3 ans un vaste plan de rénovation et de restructuration du patrimoine pour améliorer la qualité des logements occupés et soutenir l'activité des professionnels du bâtiment

L'État et le Mouvement Hlm s'engagent à mobiliser leurs moyens respectifs pour :

- ↳ Renforcer la mutualisation et activer des fonds :
 - 250 millions d'euros par an pour une durée de 3 ans seront mutualisés afin de constituer des moyens d'intervention sur le patrimoine existant en zone tendue comme en zone non tendue (rénovation, restructuration pouvant comporter des démolitions dans le cadre d'action de revitalisation). Cette mesure fera l'objet d'une convention conclue selon la procédure de l'article L 411-8-1 du CCH, à l'instar de la convention relative au dispositif de mutualisation financière entre les organismes d'habitations à loyer modéré signée le 22 août 2014
- ↳ Améliorer les conditions de financement des opérations de rénovation-amélioration par :
 - L'élargissement et la simplification des conditions d'attribution de l'éco-prêt logement social⁵
 - Rendre éligible à l'éco-prêt logement social, un plan pluriannuel de travaux sur un patrimoine donné, selon des quotités et des exigences de performances qui seront prochainement fixées
 - Le financement du traitement de l'amiante aux conditions de l'éco-prêt logement social dans un plafond de 10 000€ par logement
 - L'éligibilité des travaux de mise en accessibilité des établissements recevant du public (ERP) au prêt d'amélioration (PAM)⁶.

⁴ Accord de mutualisation financière entre l'État et le Mouvement Hlm signé le 22 août 2014.

⁵ L'Éco-prêt logement social est un prêt destiné à financer les travaux de rénovation énergétique, à taux variable, adossé au taux du Livret A, dont le taux varie en fonction de la durée et le montant en fonction de l'économie d'énergie qu'il finance. Ce prêt a été instauré par les conventions du 26 février 2009, puis du 4 mai 2012 entre l'État et la Caisse des Dépôts.

⁶ Le prêt à l'amélioration (PAM) est un prêt accordé par la Caisse des Dépôts destiné à financer les travaux de rénovation, dont le taux est adossé sur celui du Livret A.

Transition énergétique

Objectif : Engagement Volontaire du Mouvement Hlm dans le cadre de la transition énergétique pour la croissance verte

L'État et le Mouvement Hlm s'engagent à mobiliser leurs moyens respectifs pour :

- ↘ Participer et accompagner des initiatives des collectivités dans le cadre de l'appel à projet relatif aux 200 territoires à énergie positive pour la croissance verte, à travers des démarches globales et participatives
- ↘ Développer l'offre de logements sociaux à énergie positive et la prise en compte globale des questions environnementales dans le secteur du logement au bénéfice des ménages
- ↘ Ouvrir le Programme d'Investissement d'Avenir aux organismes Hlm dans les territoires à « énergie positive » selon des modalités à définir
- ↘ Impliquer le réseau professionnel de la maîtrise d'ouvrage Hlm, en partenariat avec les acteurs de la maîtrise d'œuvre, de la recherche et de l'innovation, les industriels et les entreprises pour participer à la définition et à l'expérimentation d'un référentiel énergétique et environnemental exemplaire
- ↘ Valoriser des expérimentations conduites

Cet engagement fixera notamment les objectifs, les modalités et les conditions techniques, opérationnelles et financières (notamment mobilisation du Fonds d'Innovation sociale pour soutenir les organismes Hlm en ingénierie et du Programme d'Investissements d'Avenir pour les expérimentations) pour satisfaire, de manière progressive et déterminée, cette ambition.

Le Mouvement Hlm formulera d'ici le 1^{er} janvier 2015 des propositions pour décliner au plan opérationnel les objectifs décrits supra, qui seront repris dans une convention associant le Mouvement Hlm, le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie et le Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité.

- ↘ Prolonger la durée des engagements du Pacte d'objectifs et de moyens conclu le 8 juillet 2013 en terme de rénovation thermique (100 000 logements/an) sur la durée de l'Agenda.

Développement de l'accession sociale

Objectif : Développer l'accession sociale et sécuriser les accédants

L'État et le Mouvement Hlm s'engagent à mobiliser leurs moyens respectifs pour :

- ↘ Conforter la dynamique du Prêt Social Location Accession (PSLA) pour l'accession sociale à la propriété en précisant, en vue d'une expérimentation en 2015, et en liaison avec la Caisse des Dépôts et les banques, les mesures suivantes pour sécuriser le projet des accédants :
 - Le développement d'un PSLA⁷ refinancé à taux fixe facilitant la prévisibilité des charges financières pour le locataire accédant
 - L'ancrage du Prêt à Taux Zéro (PTZ) à l'entrée dans les lieux pour la levée de l'option d'achat
 - La solvabilisation de l'accédant par la dissociation du foncier et du bâti en rendant possible la mobilisation des prêts Gaïa de la Caisse des Dépôts pour différer l'acquisition du foncier.

Développement de l'offre très sociale

Objectif : Répondre à une demande de plus en plus importante de logements à loyers très bas, au niveau des plafonds de l'APL

L'État et le Mouvement Hlm s'engagent à mobiliser leurs moyens respectifs pour :

- ↳ Renforcer la mutualisation et activer des fonds : 100 millions d'euros par an pour une durée de 3 ans afin de permettre aux organismes de développer à titre expérimental un programme annuel de 5000 « PLAI-Hlm » à loyers très modérés pouvant être jusqu'à 10 % plus bas que le loyer plafond PLAI en fonction des situations locales et de l'analyse partagée du besoin avec les collectivités locales et les partenaires associatifs
- ↳ Définir un dispositif visant à faire baisser le niveau de certains loyers du parc existant dans une démarche concertée entre acteurs des politiques locales de l'habitat, en fonction de la situation locale et de la situation des organismes. Cette mesure vise à favoriser le logement des personnes disposant de très faibles ressources dans l'ensemble des composantes du parc social

Remarque : Dans un souci de simplicité, et pour que les logements concernés puissent bénéficier des aides fiscales, ils seront inscrits au sein de la programmation des 120 000 logements sociaux⁸ et déclinés régionalement. Cette mesure fera l'objet d'une convention conclue selon la procédure de l'article L 411-8-1 du CCH, à l'instar de la convention relative au dispositif de mutualisation financière entre les organismes d'habitations à loyer modéré signée le 22 août 2014.

Remarque : Le Mouvement Hlm formulera d'ici le 1^{er} janvier 2015 des propositions opérationnelles pour mettre en œuvre les objectifs décrits supra. Ils seront inscrits dans une convention entre le Mouvement Hlm et le Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité.

⁷ Le Prêt Social de Location Accession est un prêt conventionné consenti à un opérateur pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui font l'objet d'un contrat de location - accession, défini par la loi du 12 juillet 1984.

⁸ Objectif annuel de production de 120 000 logements sociaux figurant dans le Pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement (8 juillet 2013).

Modernisation de la politique d'attribution des logements sociaux

L'État et l'Union sociale pour l'habitat s'engagent ensemble à moderniser la gestion de la demande de logement social depuis l'enregistrement jusqu'à l'attribution, notamment au travers du système national d'enregistrement (SNE) de la demande et son portail grand public.

Cet objectif se matérialisera notamment par de nouveaux services offerts au demandeur que sont une information plus précise et accessible sur le logement social sur la ou les communes souhaitées, la faculté de pouvoir enregistrer sa demande en ligne, y compris les documents accompagnant sa demande et la possibilité de pouvoir mieux suivre l'avancement de sa demande.

Le Groupement d'intérêt Public SNE cofinancé par l'État (30%) et la Caisse de Garantie du Logement Locatif

Social (70%) sera un acteur important de cet effort de modernisation et sera mis en œuvre progressivement d'ici à la fin de l'année 2015.

Le Mouvement Hlm participera à l'émergence de politiques locales des attributions destinées à renforcer l'information du demandeur et l'efficacité du dispositif global.

Dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, où l'équilibre social est difficile à atteindre, la mise en œuvre des politiques locales d'attribution sera envisagée dans une démarche partenariale, conformément à la loi Alur. L'articulation entre droit au logement et stratégies de mobilités sera favorisée par la mise en œuvre de politiques intercommunales d'attribution.

Mobilité des locataires

Objectif : Satisfaire les demandes de mobilité et consacrer 25% des attributions aux demandes de mutation

L'État et le Mouvement Hlm s'engagent à mobiliser leurs moyens respectifs pour :

- Organiser une gestion active des parcours (ex : bourses à la mobilité, entretiens mobilité...)
- Développer des démarches inter-organismes pour favoriser les mutations inter-parc social
- Promouvoir des parcours vers l'accession dans le cadre des politiques locales de l'habitat
- Faciliter des demandes de mutation dans les politiques d'attribution par l'ouverture d'un droit à l'expérimentation pour l'adaptation des procédures et de la gestion des contingents, dans le cadre des plans locaux de gestion partagée de la demande de logement social
- Consacrer jusqu'à 25%, en fonction du contexte local, des attributions dans le parc existant et dans le neuf aux demandes de mutation (soit de l'ordre de 115 000 par an). Une attention sera portée aux demandes de mutation en délai dépassé particulièrement dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville
- Mettre en place des dispositifs de repérage des situations d'inadaptation du logement à la situation du ménage (taille, loyer, lieu de travail, handicaps...) et organiser des « entretiens mobilité » avec ces ménages
- Étendre l'expérimentation des bourses d'échange dans 3 nouveaux départements

Remarque : Le Mouvement Hlm formulera d'ici le 1^{er} janvier 2015 des propositions opérationnelles pour mettre en œuvre les objectifs décrits supra. Elles seront inscrites dans une convention entre le Mouvement Hlm et le Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité.

- Afin d'amplifier la mobilité favorisant les parcours résidentiels, le Mouvement Hlm sera partie prenante de la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en faveur du logement intermédiaire.

Renforcer le développement de la qualité de service

Objectif : Signature avant la fin 2015 d'accords-cadres régionaux de renforcement de la qualité de service dans les champs suivants : entretien et maintenance des parties communes et des abords, maintenance et fonctionnement des équipements, traitement des réclamations

L'État et le Mouvement Hlm s'engagent à mobiliser leurs moyens respectifs pour :

- ↳ Généraliser les enquêtes de satisfaction triennales et leur publication à destination des locataires
- ↳ Formaliser au niveau de chaque organisme des engagements « qualité de service » dans une démarche de coproduction avec les locataires et les partenaires locaux adaptée à la situation des résidences
- ↳ Développer la coordination inter-organismes, notamment dans les sites pluri-bailleurs
- ↳ Ouvrir un travail en amont avec les partenaires pour préparer en concertation l'évolution et le recentrage des indicateurs de suivi des engagements « qualité de service » des bailleurs dans les Conventions d'utilité sociale (CUS).

Assurer une qualité de vie urbaine dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

Objectif : Garantir un cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB et des engagements qualité de service dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville cosigné par l'État, le Mouvement Hlm et les associations d'élus

L'État et le Mouvement Hlm s'engagent à mobiliser leurs moyens respectifs pour :

- ↳ Reconduire la mesure fiscale qui s'achève au 31 décembre 2014, permettant aux organismes de logement social de bénéficier dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville d'un abattement à enveloppe constante sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), étendu aux 1300 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville
- ↳ En accompagnement de cette mesure fiscale :
 - élaborer une charte nationale pour la qualité de vie urbaine, qui sera signée par l'État et l'Union sociale pour l'habitat, définissant les programmes d'actions liées à l'abattement TFPB et traduisant les ambitions en matière de qualité du service rendu aux locataires. Cette charte engagera l'État et les bailleurs sociaux sur la mise en œuvre concrète et quotidienne de ces actions, qu'il s'agisse de la qualité des relations locatives, de la tranquillité, de la salubrité, de l'insonorisation des bâtiments, de l'isolation thermique, du dépannage des ascenseurs
 - Dans le cadre de cette charte, travailler au développement de structures inter-bailleurs pour mettre en commun des moyens et des compétences (gardiens et agents de proximité exerçant dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville)
- Inscrire les conventions locales d'application, déclinaison de la charte, en annexe aux futurs contrats de ville. Ces engagements devront être évalués et leur mise en œuvre doit être susceptible de faire l'objet d'un suivi partagé, sur la base des réclamations qui seront ouvertes aux citoyens et pourront s'exprimer dans le cadre des conseils citoyens
- Définir dans un cadre national les champs d'utilisation des moyens liés à l'abattement TFPB, la démarche d'élaboration des programmes d'actions en lien avec la Gestion urbaine de proximité, développée par les collectivités locales, le mode d'association des représentants des locataires, les outils de suivi et d'évaluation et les engagements qualité de service territorialisés par quartier
- Encourager et soutenir la mobilisation des clauses d'insertion dans les marchés par les bailleurs, au service des publics prioritaires, y compris ceux résidant dans les quartiers défavorisés : les objectifs fixés en matière de clauses d'insertion, et les moyens de soutien qui y seront apportés par l'État et les collectivités signataires seront retracés dans les volets Emploi des futurs contrats de ville.

Soutenir les organismes qui développent le logement accompagné

Objectif : Développer le nombre de logements dits « accompagnés »

Le programme portant sur 10 000 logements accompagnés⁹, destiné à faciliter l'accès au logement ordinaire de ménages rencontrant des difficultés particulières par la mise en place des mesures d'accompagnement appropriées, sera poursuivi sur les deux prochaines années. Les projets retenus dans le cadre

des appels à projets pourront bénéficier d'un soutien financier du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement¹⁰ (FNAVDL) à hauteur de 3 millions d'euros en 2015 et 2016 ou du fonds d'innovation sociale de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).



3 MOBILISATION DU RÉSEAU DES ORGANISMES – ÉVOLUTION DE L'ACTION PROFESSIONNELLE – MOYENS DE L'AUTOCONTRÔLE ET DU CONTRÔLE

Objectif : Permettre au Mouvement Hlm d'accompagner les organismes dans leurs évolutions professionnelles et doter de moyens les outils d'enregistrement de la demande

L'État et le Mouvement Hlm s'engagent à mobiliser leurs moyens respectifs pour :

- ↘ Reconduire aux montants de 2014 les accords triennaux entre la Caisse de garantie du logement locatif social et l'Union sociale pour l'habitat d'une part et la Caisse de garantie du logement locatif social et les fédérations d'organismes Hlm d'autre part.
- ↘ S'accorder sur la clé de répartition du financement du Groupement d'intérêt public (GIP) SNE qui a notamment pour mission de moderniser le système d'enregistrement des demandes : l'État financera le GIP à hauteur de 30% et la Caisse de garantie du logement locatif social à hauteur de 70%.

⁹ Programme annoncé dans le cadre du Pacte d'objectifs et de moyens signé le 8 juillet 2013. Le premier appel à projet a été lancé le 1^{er} avril 2014. Un 2^e appel à projet est lancé au 2^e semestre 2014.

¹⁰ Prévu à l'article L. 300-2 du Code de la construction et de l'habitation.



Agenda HLM 2015 - 2018

La Ministre du Logement,
de l'Égalité des territoires
et de la Ruralité

Le Président de l'Union
sociale pour l'habitat

La Secrétaire d'État chargée
de la Politique de la ville

Sylvia PINEL

Jean-Louis DUMONT

Myriam EL KHOMRI

La Présidente de la
FNSCHLM

Le Président de la
Fédération des OPH

Le Président de la
Fédération des ESH

Marie-Noëlle LIENEMANN

Alain CACHEUX

Christian BAFFY

Le Président de l'UESAP

Le Président de la FNAR

Yannick BORDE

Jean LEVALLOIS

Signé le 25 septembre, à Lyon,

En présence du
Premier ministre

Manuel VALLS