



Textes Officiels

Accord du 18 Décembre 2007 entre l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat relatif aux parcours résidentiels des locataires et au développement de l'offre de logements sociaux

Entre

L'Etat, représenté par Christine Boutin, Ministre du Logement et de la Ville,

et

L'Union sociale pour l'habitat, représentée par Michel Delebarre, Président

il est convenu ce qui suit :

Exposé des motifs

A la situation de crise du logement et à la nécessité d'une très importante production nouvelle de logements sociaux, le Mouvement Hlm entend répondre ; et répondre ainsi aux enjeux du pays et aux aspirations des habitants.

Le Mouvement Hlm se mobilise en conséquence sur un ensemble d'objectifs : mise en oeuvre du droit au logement opposable, production de l'offre de logements, rénovation urbaine, développement durable, qualité du service aux habitants, accompagnement de la mobilité et des parcours résidentiels des locataires.

Le présent accord vise à préciser les actions conduites sur le développement de la production des logements locatifs sociaux ainsi que sur le développement des parcours résidentiels et la mobilité, avec une approche particulière sur les parcours résidentiels vers l'accession.

Article 1 : La production de logements locatifs sociaux

Les organismes d'Hlm sont mobilisés pour la mise en oeuvre du programme de production des logements locatifs sociaux décidé par l'Etat sur la période 2005-2009, et rattraper ainsi les retards constatés dans l'offre en regard de la demande.

Les objectifs de production de logements sociaux fixés initialement par la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 ont été modifiés par la loi instituant le droit au logement opposable du 5 mars 2007, qui les a portés de 68 000 à 80 000 logements PLUS/PLAI en 2007 puis à 100 000 pour chacune des années 2008 et 2009. La loi précise désormais des objectifs spécifiques de production de 20 000 logements d'insertion PLAI par an.

En conséquence, il s'agit de définir par le présent accord le volume global des nouveaux objectifs pour le secteur HLM dont l'Etat s'engage à soutenir la réalisation, en spécifiant la part de production annuelle de logements d'insertion dans cet objectif.

Cette part se monte à 20 % du total PLUS/PLAI ; et elle sera réalisée dans le cadre de logements ordinaires ou de logements intégrés dans des structures collectives (résidences sociales et maisons relais). Elle contribuera à la mise en oeuvre du droit opposable au logement. Il appartiendra aux acteurs locaux de définir les ménages auxquels ces PLAI seront destinés, sachant qu'il s'agira de ménages qui, outre la règle de plafonds de ressources s'appliquant à eux, rencontrent des difficultés particulières, par exemple en matière d'emploi et de ressources, de situation sociale ou de santé.

Les objectifs de production PLUS/PLAI sont les suivants pour le Mouvement Hlm :

	2008	2009
PLUS	80000	80000

Dont Hlm	74000	74000
PLAI	20000	20000
Dont Hlm	16000	16000

Article 2 : Le développement de la mobilité et des parcours résidentiels

Le Mouvement Hlm s'engage à favoriser la mobilité de ses locataires en développant auprès d'eux son action en faveur de leurs parcours résidentiels. Il sera ainsi en situation de répondre tant aux attentes des habitants qu'à celles de la collectivité.

Dans ce cadre, les principes de maintien dans le parc social et de contrat de location à durée indéterminée sont réaffirmés, avec en contrepartie d'une part l'application effective d'un surloyer à l'impact réel en cas de dépassement substantiel des plafonds de ressources et d'autre part la recherche active d'une mobilité vers un nouveau logement plus petit en cas de sous occupation.

La réponse aux demandes de mutation dans le parc locatif, y compris par échanges de logements à la demande des locataires pouvant conduire à la création de bourses d'échanges, sera développée.

Pour favoriser la mobilité et les parcours résidentiels, sera mis en place un dossier de mobilité résidentielle, se traduisant par des rencontres régulières entre le bailleur et le locataire.

Lors de ces rendez-vous périodiques seront évoqués l'occupation du logement et les difficultés éventuelles qu'elle pose, les souhaits de mobilité des locataires, dans le parc locatif ou vers l'accession à la propriété, soit par l'acquisition de son logement occupé, soit par l'accession dans le neuf.

Article 3 : L'accession sociale à la propriété de logements neufs pour les locataires Hlm

Le Mouvement Hlm réalise et vend annuellement quelques 15000 logements d'accession sociale avec ses différentes familles d'opérateurs ; ces logements sont vendus en partie à des ménages locataires Hlm, toujours à des ménages à ressources très modestes. Les dispositifs PTZ, prime à l'accession en zone ANRU, Pass-Foncier, TVA à taux réduit, SCI d'accession progressive, soutiennent cette production.

Parmi ces logements, 1500 sont actuellement financés en location – accession (PSLA).

L'objectif est d'accroître cette production, en vue de son doublement dans les années qui viennent et visant en priorité l'augmentation de la production de PSLA.

Les organismes Hlm favoriseront la réalisation des projets d'acquisition des locataires dans le neuf, en les conseillant lors des rendez-vous de mobilité, en s'appuyant sur leur offre propre ou sur les partenariats noués avec d'autres organismes Hlm.

Les organismes accompagnent les candidats à l'accession à la propriété en leur apportant des informations et des conseils leur donnant les meilleures chances de réussir leur parcours d'accession.

Cet accompagnement se traduit tout particulièrement dans l'engagement de sécurisation tel qu'il est inscrit dans les contrats de vente. Les organismes Hlm s'engagent ainsi à proposer, en cas de difficultés personnelles ou professionnelles, une assurance de revente à un prix minimum, une garantie de rachat à prix convenu d'avance ainsi que la proposition d'un relogement. Cette sécurisation devra concerner toutes les ventes proposées par les organismes d'Hlm : dans le neuf comme dans l'ancien ; dans le groupé comme dans le diffus.

Enfin, pour favoriser la préparation par les locataires de leur projet d'accession à la propriété, l'Etat et le Mouvement Hlm étudieront les moyens d'encourager leur épargne préalable et de faciliter ainsi leur parcours résidentiel.

Article 4 : Engagements réciproques pour développer la vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants

La vente Hlm est un des moyens de favoriser le parcours des locataires Hlm vers l'accèsion à la propriété, avec comme caractéristiques :

- Pour l'accédant : un prix plus faible que dans le neuf, le maintien dans le logement et dans le quartier du locataire,
- Pour l'organisme : une diversification des statuts d'occupation, une stabilisation des habitants, et une meilleure mixité sociale.

4-1. Les principes d'une démarche en faveur de la vente

La politique de vente est un élément de la stratégie patrimoniale et est inscrite dans la politique locale de l'habitat. Les critères de mise en vente résultent de cette politique et des possibilités des locataires.

Le produit des ventes est réinvesti dans le développement de l'offre de logement social et ne se substitue pas aux financements de l'Etat.

Les niveaux de mise en vente dépendent des demandes locales, de la situation de chaque organisme, des caractéristiques des territoires et des politiques locales de l'habitat.

Les organismes Hlm pratiquent pour la vente Hlm la même politique de conseil et de sécurisation des accédants que pour l'accèsion à la propriété dans le neuf.

L'ancienneté du locataire peut être un élément de choix pour déterminer qui sera l'acquéreur d'un logement qui est proposé à la vente et qui est libéré du fait du départ de l'occupant.

4-2. Le régime des décisions de vente

L'initiative des ventes est de la responsabilité de l'organisme Hlm. Les locataires, d'abord ceux des résidences concernées et plus généralement tous les locataires du parc de l'organisme qui met en vente une part de ses logements, sont précisément informés des biens mis en vente, des conditions de cette vente et des garanties qui leur sont apportées.

Le locataire qui ne souhaite pas ou ne peut pas acheter son logement sera toujours assuré de pouvoir rester locataire de son logement ou d'un logement équivalent.

Vis-à-vis des collectivités territoriales, la vente est soumise à la concertation avec les collectivités d'implantation et les EPCI, et à leur accord explicite quand elles ont dans l'opération des réservations liées à la garantie des emprunts, et ont contribué à leur financement

Vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU :

Dans les communes où un constat de carence aura été pris par le Préfet, en application de l'article 55 de la loi SRU, il ne peut pas y avoir de proposition de l'organisme ni d'autorisation de l'Etat pour la vente de logements sociaux.

Dans les autres communes de l'article 55 SRU qui n'atteignent pas le quota de 20 % de logements locatifs sociaux, une reconstitution de l'offre locative sera faite avec 2 nouveaux logements pour un logement vendu.

La reconstitution de l'offre

Au niveau de l'agglomération, les organismes s'engagent à la reconstitution d'une offre de logements locatifs sociaux en contrepartie des logements vendus à hauteur de 1 pour 1.

L'Etat apportera les financements publics de cette reconstitution.

Cette reconstitution maintiendra la diversité de l'offre, en particulier pour la taille des logements.

Les droits de réservation pourront soit être reconstitués dans ce cadre, soit reportés sur d'autres logements réservés avec le cas échéant prolongement de la durée de réservation à due concurrence.

4-3. Objectifs quantitatifs et suivi de la mise en oeuvre des engagements particuliers relatifs à la vente de logements sociaux

Les engagements ci-après énoncés sont applicables sur les trois prochaines années 2008-2009-2010.

Engagement commun : un dispositif de suivi et d'évaluation

Un comité de suivi et d'évaluation, commun à l'Etat et au Mouvement Hlm, se réunira semestriellement ; le premier bilan sera présenté en juillet 2008. Il permettra de rendre compte des actions conduites et fournira des informations chiffrées sur les ventes Hlm réalisées ou en cours, et le profil des acquéreurs. Il examinera les résultats obtenus, les difficultés rencontrées, et recherchera les évolutions éventuelles à apporter.

Il fera également un premier bilan des actions menées de développement de la mobilité et des parcours résidentiels.

Une instance plus large, associant les représentants des collectivités locales, des locataires, des réservataires... permettra d'examiner les problèmes qui se révéleront à l'expérience sur le terrain et les voies d'amélioration des processus de ventes.

Engagements du Mouvement Hlm :

Le Mouvement HLM s'engage à développer le nombre de logements proposés à la vente au bénéfice de leurs locataires, avec un objectif de 40 000 ventes par an qui a été fixé par les pouvoirs publics.

Le nombre de logements en vente à la fin d'une année donnée ne pourra dépasser le nombre de logements locatifs sociaux nouveaux financés pendant la même année.

A cette fin, et pendant la phase de montée en régime, les logements mis en vente chaque année par les organismes Hlm devront permettre d'augmenter de 40 000 logements le stock disponible à la vente, jusqu'à ce que ce niveau soit atteint.

Cet engagement est global pour l'ensemble du Mouvement Hlm. Les Fédérations et l'Union mettront en oeuvre les moyens d'atteindre ces niveaux, en tenant compte des spécificités des différents types d'organismes et des contextes des territoires où ils exercent leur activité.

Un programme d'actions de l'Union et des Fédérations pour la mise en oeuvre opérationnelle de l'accord sera établi. Il comportera une animation de démarches professionnelles sur le développement de la vente dans le cadre de l'accompagnement des parcours résidentiels des locataires : évaluation et conseil, outils et méthodes, échanges, études et expérimentations de démarches innovantes. Il comprendra également des démarches d'information des locataires.

La fonction de syndic sera développée au sein du Mouvement Hlm afin qu'elle puisse être exercée dans les copropriétés issues de la vente. Des actions de formation spécifiques seront conduites dans ce domaine.

Engagements de l'Etat

L'Etat s'engage à :

- ne pas opérer de prélèvements sur le produit de la vente,
- permettre l'absence de pénalités en cas de remboursement anticipé du capital restant dû à la CDC,
- maintenir ses aides à l'investissement dans l'objectif de la réalisation de la loi DALO et du développement de l'offre locative sociale par les organismes Hlm.

Le présent accord est complété par les contributions spécifiques des Fédérations nationales des Offices Publics de l'Habitat et des Entreprises Sociales pour l'Habitat qui y sont annexées.

Paris, le 18 décembre 2007

Christine Boutin
Ministre du Logement et de la Ville
Michel Delebarre
Ancien Ministre d'Etat
Président de l'Union sociale pour l'habitat

© L'Union sociale pour l'habitat 2008

Commentaire :