

Lettre d'information rapide de **l'Union**

L'Union sociale pour l'habitat -14, rue Lord Byron - 75008 Paris N°70 - Mercredi 14 octobre 2009
Contact : Nelly Haudegand - Tél. : 01 40 75 79 42 - Fax : 01 40 75 79 94 www.union-habitat.org

Edito

Après le Congrès de Toulouse, qui a permis de mettre en évidence la mobilisation des organismes et le rôle essentiel que joue le Mouvement Hlm dans le contexte actuel, plusieurs dossiers essentiels sont à l'ordre du jour.

Le projet de budget 2010, d'abord : y est prévue pour le locatif social une nouvelle baisse de la ligne fongible - même si l'on tient compte du plan de relance -, et la confirmation de l'abandon de la Palulos. Mais au-delà de ces éléments, la volonté du secrétaire d'Etat au logement de lancer davantage d'opérations dans les zones tendues va impliquer des choix dont nous ne devons pas être absents.

La mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, ensuite : à quel niveau situer le traitement énergétique des logements de catégorie D : quel gain possible, pour combien de logements, compte tenu des moyens financiers qui seront mis en place ?

Les conventions d'utilité sociale, par ailleurs : une journée professionnelle est programmée le 5 novembre prochain afin que vous disposiez de tous les éléments nécessaires à l'élaboration de votre projet de convention, qui doit être prêt le 30 juin prochain.

La question du tissu des organismes, enfin, lui aussi fortement évoqué par les pouvoirs publics : si des évolutions sont sans doute possibles, c'est la performance de l'organisme qui devrait rester la référence première, et l'ancrage local des organismes, offices comme sociétés, est fondamental.

Pierre Quercy, Délégué général

Bilan du Congrès de Toulouse

Sont à mettre en évidence :

- les interventions du président de l'Union et du secrétaire d'Etat au Logement, la qualité des débats et des échanges qui s'y sont déroulés :
Quatre grands débats thématiques, le point sur la mise en œuvre du Projet, dix rencontres professionnelles, un Pavillon du Développement durable très suivi, une convention régionale des personnels des organismes de la région, des interviews et des face-à-face de grande qualité au sein du studio du Congrès... ont contribué à la réussite de ce rassemblement.
- la grande mobilisation des participants :
On dénombre pas moins de 4 000 congressistes (contre 3 890 à Cannes), dirigeants des organismes Hlm, venus de métropole et des départements d'Outre-mer, 850 invités nationaux et régionaux représentants des administrations, partenaires sociaux (habitants et syndicats), partenaires professionnels, économiques et financiers des organismes, 2 000 représentants des industriels du bâtiment et plus de 30 journalistes de presse écrite, radio, télévision... Ce qui a porté à plus de 10 000 personnes le nombre de participants inscrits, avec une fréquentation journalière d'environ 6 000 personnes.
- le dynamisme du Salon H'Expo :
200 exposants et plus de 3 000 visiteurs (ingénieurs, artisans du bâtiment, architectes, responsables de bureaux d'études, entreprises de gros œuvre et du second œuvre) s'y sont rencontrés.

Contact :
Chantal Testa - 01 40 75 78 72

Assistée par l'agence « Sensation ! », l'Union sociale pour l'habitat a appliqué pour la première fois les principes d'éco-responsabilité au déroulement de son Congrès. De la conception à la réalisation, l'organisation du Congrès a cherché, chaque fois que possible, à réduire l'impact environnemental de l'événement. La mise en place d'un ensemble de 24 actions éco-responsables (parmi lesquelles le tri sélectif, l'impression sur papier recyclé ou la dématérialisation des inscriptions très bien suivie par les organismes

puisque'une inscription sur quatre a été réalisée en ligne), a permis la réduction de 16% de notre émission de gaz à effet de serre (hors déplacements et transport des congressistes). Nous vous donnons rendez-vous en 2010 à Strasbourg, pour le 71^{ème} Congrès national qui se tiendra du mardi 28 au jeudi 30 septembre au Parc des Expositions.

Le logement social dans le projet de loi de finances pour 2010

Le projet de loi de finances comporte un montant d'aides à la pierre en baisse pour le secteur locatif social, anticipe une hausse des aides à la personne et tend à « verdir » les aides fiscales.

La ligne fongible passe de 550 M€ en 2009 à 480 M€ en 2010. Ce montant est supérieur à ce qui était envisagé dans la loi de programmation pluriannuelle, 350 M€, mais insuffisant pour maintenir le montant unitaire de subvention, car le nombre de logements à financer reste inchangé : 58 000 PLUS et 20 000 PLA-I. Il faut donc s'attendre, dans la programmation 2010, à une nouvelle diminution de la subvention unitaire du PLUS, plus ou moins importante selon la zone géographique. L'attribution de subventions Palulos est *a fortiori* exclue. Par ailleurs, le financement de 32 000 PLS (Association Foncière incluse) est prévu. L'objectif du plan de relance est maintenu : 15 000 PLUS et PLA-I supplémentaires financés en 2010 par le solde disponible de l'enveloppe mise en place en 2009, soit 150 M€ et 15 000 PLS « privés ». Ce sont donc 140 000 logements sociaux qu'il est prévu de financer en 2010.

Les principaux paramètres des barèmes d'aide à la personne à la personne seront actualisés au 1^{er} janvier 2010 en fonction de la variation de l'Indice de révision des loyers, comme en 2009. La hausse de la contribution de l'Etat au financement des aides en 2010 (+ 424 M€) est surtout due à l'évolution des revenus des bénéficiaires et à l'augmentation du chômage.

Le Prêt à taux zéro est prolongé jusqu'à fin 2012 ; son doublement est maintenu jusqu'en juin 2010, une majoration de 50% étant accordée au deuxième semestre 2010.

Le crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunt est réduit graduellement sur la période 2010-2012 pour les logements neufs qui ne répondent pas à la norme BBC. En ce qui concerne le dispositif Scellier, le taux de la réduction d'impôt est progressivement abaissé pour les logements qui n'atteignent pas la norme BBC.

On notera enfin l'importance maintenue des engagements du 1% Logement pour la rénovation urbaine (contribution totale de 770 M€), la rénovation des quartiers anciens dégradés (50 M€) et le financement de l'ANAH (480 M€).

Contacts :

Dominique Hoorens - 01 40 75 50 66

Michel Amzallag - 01 40 75 78 61

Grenelle II

Le Sénat a achevé la lecture du projet de loi portant engagement national pour l'environnement, dit Grenelle II (voir lettre rapide N°69). Il a pris en compte plusieurs demandes de l'Union, dont plusieurs amendements présentés par le président Thierry Repentin.

Trois améliorations ont ainsi été obtenues :

- la possibilité pour l'Etat de céder avec décote, pour produire des logements abordables, des immeubles bâtis (et non plus seulement des terrains nus) ;
- l'éligibilité des organismes Hlm au dépôt des certificats d'économies d'énergie ;
- leur éligibilité à produire et vendre de l'électricité photovoltaïque.

L'examen s'engage à présent à l'Assemblée nationale. Il est important que soient maintenues les améliorations apportées par le Sénat, et que d'autres puissent également être obtenues. L'Union actualise donc l'argumentaire qu'elle a diffusé auprès des Associations régionales, afin que ces demandes d'améliorations puissent être présentées et défendues par les organismes et leurs associations auprès des députés. Cet argumentaire sera prochainement disponible.

Certaines de ces mesures ont un intérêt stratégique pour le logement social. Plusieurs d'entre elles ont des chances d'être acceptées. Pour mémoire, on peut citer la consultation des organismes pour la préparation des SCOT, l'introduction de critères de performance économique pour le développement des réseaux de chaleur, l'exonération de l'IS pour la cession d'électricité photovoltaïque, l'exonération totale des plus-values de cession par des entreprises aux organismes Hlm de foncier, amélioration du régime fiscal du PSLA.

Contact :

Dominique Dujols - 01 40 75 68 46

L'Union défend également l'extension aux locataires Hlm qui participent aux travaux d'économie d'énergie sous forme d'une ligne séparée sur la quittance du crédit d'impôt.

Perspectives sur l'évolution des loyers et des plafonds de ressources en 2010

Ce point présente les références et le calendrier utilisés pour poser le cadre de l'évolution des loyers en 2010.

Au 1^{er} juillet 2009, les *loyers plafonds* des conventions ont été actualisés en fonction de la variation sur un an de l'IRL du 4^{ème} trimestre 2008, soit +2,83%. La loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a introduit un changement concernant la date à laquelle les loyers plafonds des conventions sont actualisés : à partir de 2010, ce sera au 1^{er} janvier et non plus au 1^{er} juillet. La loi précise que l'actualisation des loyers plafonds se fera en fonction de la variation sur un an de l'Indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre, à l'exception du 1^{er} janvier 2010 où la variation de l'IRL sera appréciée non pas sur un an mais sur 6 mois en raison de la précédente actualisation au 1^{er} juillet 2009. Les loyers plafonds des conventions en janvier 2010 resteront donc quasiment stables : +0,04% par rapport aux loyers plafonds des conventions de juillet dernier.

Cette loi indique également que désormais les *plafonds de ressources* sont révisés chaque année « en tenant compte » de la variation de l'IRL (et non plus du SMIC), sans autre précision. La prochaine actualisation devrait donc intervenir au 1^{er} janvier prochain. A cette date, le dernier IRL connu sera celui du 3^{ème} trimestre 2009, qui a augmenté de 0,32% en un an.

De même, les paramètres pris en compte dans le *calcul des aides à la personne* (plafonds de loyer, mensualités plafonds, forfait de charges) devraient être réévalués au 1^{er} janvier prochain en fonction de la variation du dernier IRL connu, soit + 0,32%.

La recommandation ministérielle en matière d'augmentation des loyers pratiqués en 2010 a été signée le 12 octobre et vient d'être adressée aux Préfets : elle prévoit une demande de seconde délibération aux organismes qui projettent pour 2010 une hausse en niveau supérieure à 1%.

On peut interpréter ce taux de 1% comme intermédiaire entre le dernier IRL connu au moment de la signature (+1,31%) et le nouvel indice qui vient de paraître (+0,32%).

On signalera par ailleurs que l'inflation moyenne estimée en 2009 se situe entre + 0% et +0,2% et l'inflation prévisionnelle pour 2010 (cf. projet de loi de Finances 2010) à +1,2%.

Précisions sur les conditions d'application du SLS

Le décret relatif au SLS du 21 août 2008 autorise les organismes qui ont délibéré avant le 31 décembre 2008 pour s'engager dans le processus du conventionnement global à continuer à appliquer leur barème de SLS antérieur, à la condition qu'ils signent la convention globale avant la fin de l'année 2009 ou que les collectivités locales adaptent leur PLH. Compte tenu des changements rendus nécessaires par les nouvelles conventions d'utilité sociale après la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement, le secrétaire d'Etat au Logement s'est engagé à reporter la date limite d'un an pour continuer à appliquer l'ancien barème. Le décret sera donc modifié dans les prochaines semaines et les dispositions transitoires resteront en vigueur jusqu'à fin 2010. Par ailleurs, un décret du 29 juillet 2009 fixe des valeurs par m² de surface habitable par zone. Ces montants constituent un plafond pour la somme du loyer et du SLS, à respecter mensuellement. Pour mémoire, ces montants correspondent au loyer maximum du Robien-Scellier en 2009. Ce texte est d'application immédiate, qu'on soit ou non engagé dans la démarche de conventionnement global.

Conventions d'utilité sociale : journée professionnelle le 5 novembre

Le gouvernement vient d'adresser au Conseil d'Etat son projet de décret d'application de la loi de Mobilisation pour le logement, relatif au conventionnement d'utilité sociale. La publication devrait intervenir dans les deux mois, avec d'éventuelles modifications qui ne résulteront que de demandes juridiques. En particulier, les objectifs et les indicateurs de performance ne devraient pas sensiblement évoluer.

Avec l'accord du ministère, nous vous communiquons ce texte afin de vous permettre, si

Pour plus d'informations sur l'évolution des indices et des différents paramètres ainsi que sur la circulaire du 12 octobre, nous vous invitons à consulter l'espace « Economie et Finance » et l'espace juridique sur le site professionnel de l'Union.

Contacts :

*Dominique Hoorens - 01 40 75 50 66
Marielle Thomas - 01 40 75 68 65*

Contacts :

*Dominique Hoorens - 01 40 75 50 66
Michel Amzallag - 01 40 75 78 61*

Vous trouverez en pièce jointe la note de travail sur la version « Décret CUS consolidé CCH » au 9 octobre 2009.

Contact :

Frédéric Paul - 01 40 75 78 74

vous le souhaitez, d'engager le travail de préparation de la convention, sachant que la date limite de dépôt du projet de convention auprès du Préfet est fixée au 30 juin 2010. Un second décret concernant la modulation du SLS dans le cadre de barèmes locaux est en cours de préparation.

Ce projet de décret qui vous est transmis a fait l'objet de la part des services de l'Etat d'une concertation avec l'Union et les fédérations. Les champs de la convention correspondent bien à ce que souhaitait la profession. En outre, nous avons pu éviter des formulations d'indicateurs qui ne nous semblaient pas acceptables sur plusieurs sujets importants (vente des logements, présence des gardiens sans référence à la taille des groupes, financement par les organismes d'actions d'accompagnement social).

Nous n'avons cependant pas été suivi sur plusieurs indicateurs qui ont été ajoutés après la négociation. De ce fait, nous observons que le nombre d'indicateurs qui ont été retenus est nettement supérieur à celui que nous proposons. Certains d'entre eux nous apparaissent peu pertinents ou destinés à évaluer des sujets sur lesquels la capacité d'action des organismes est seconde par rapport à des éléments extérieurs (la vacance par exemple). Et globalement, l'ensemble nous semble trop complexe.

Afin de vous présenter le détail des mesures prévues ainsi que les modalités de leur mise en œuvre, l'Union organise le 5 novembre prochain une journée professionnelle.

Accès au logement des personnes hébergées

L'Etat vient d'adresser aux préfets une circulaire relative à l'accès au logement des personnes hébergées. Considérant qu'environ 30% des ménages hébergés rempliraient immédiatement les conditions pour habiter un logement, les ministres en charge du Logement demandent aux préfets, dans chaque département, de reloger entre le 1^{er} septembre et le 31 décembre 2009, en mobilisant le contingent préfectoral de logements sociaux, 30% des personnes hébergées. Les autres contingents devront également contribuer à cet objectif.

L'Union n'a pas été associée à la préparation de cette mesure dont elle a pris connaissance en même temps que les organismes. Tout en rappelant la volonté des organismes de se mobiliser dans le cadre des accords locaux passés avec les acteurs de l'hébergement et de l'insertion pour permettre aux personnes hébergées d'accéder au logement, l'Union considère que l'objectif visé, sur certains territoires, est irréaliste en termes de volume. Elle regrette également que la question des moyens mobilisés en faveur de l'accompagnement des personnes concernées soit passée sous silence.

Contact :

Frédéric Paul - 01 40 75 78 74

Convention ANRU-UESL

Le Conseil d'administration de l'ANRU du 29 septembre dernier a approuvé la convention qui fixe les nouveaux principes de coopération entre l'ANRU et l'UESL. En effet, suite aux réformes prévues par la loi du 25 mars 2009, l'UESL est devenu le principal financeur de l'ANRU pour la période 2009-2011 au titre du PNRU et du PNRQAD (quartiers anciens dégradés).

Aussi la convention définit-elle les contreparties au financement apporté par l'UESL tel que prévu par cette loi, avec des évolutions sur deux points :

- la participation plus étroite des partenaires sociaux à la gouvernance de l'ANRU ;
- un contingent de réservation au bénéfice des associés collecteurs de l'UESL de 10% des logements locatifs sociaux reconstruits ou réhabilités dans le cadre du PNRU pris sur le contingent préfectoral.

Les modalités de définition des contreparties sous forme de terrains ou droits à construire au bénéfice de Foncière Logement restent inchangées, à savoir : définition au niveau local opération par opération sur la base d'une moyenne de 25% dans la limite de 50% des droits rendus disponibles par le projet de rénovation urbaine. Toutefois, la nouvelle convention prévoit qu'en cas de réorientations de Foncière Logement, les contreparties foncières pourront être mobilisées au bénéfice des filiales des collecteurs 1%.

Contact :

Béatrix Mora - 01 40 75 79 14

Mise en œuvre de la circulaire du 21 janvier 2009 sur les diagnostics de Gestion urbaine de proximité

La circulaire du délégué interministériel à la Ville relative à la mise en œuvre du volet « Gestion urbaine de proximité » dans le cadre de la Dynamique Espoir Banlieue, invite

Vous trouverez en pièce jointe la liste des quartiers inscrits pour le diagnostic GUP.

les préfets à initier des diagnostics de gestion là où ils le jugent utiles, en s'appuyant sur un prestataire que l'ACSE leur a désigné.

*Contact :
Béatrix Mora - 01 40 75 79 14*

L'ACSE a informé l'Union qu'elle a notifié aux préfets, sur la base des demandes qu'ils ont fait remonter, les crédits pour engager avant la fin 2009 un diagnostic de gestion sur 240 sites environ (voir liste jointe).

Sur les sites qui les concernent, les organismes vont donc être sollicités, au cours des trois prochains mois, pour participer, aux côtés des collectivités locales, des services de l'Etat et de représentants d'habitants, à ces démarches qui vont prendre la forme de « diagnostics en marchant ». La circulaire prévoit que ces diagnostics pourront déboucher sur des plans d'urgence et pourront être utilisés dans l'élaboration des CUCS et des conventions d'utilité sociale.

Il est important que ces démarches soient l'occasion pour les organismes de faire état des moyens qu'ils mobilisent, des améliorations et des adaptations qu'ils envisagent d'entreprendre, mais aussi des difficultés qu'ils rencontrent et des situations complexes que les équipes de proximité ont du mal à maîtriser.

Les experts de l'Union, des fédérations et des associations régionales sont à la disposition des organismes qui souhaitent un accompagnement pour préparer leur contribution à cette démarche ou pour mettre en œuvre le plan d'action qui en découlera.

A noter : une note sera prochainement adressée aux organismes, visant à leur apporter des repères et des recommandations pour leur implication dans cette démarche sur les champs qui les concernent.