

AVENANT N° 2

A LA

CONVENTION ENTRE L'ETAT ET LE MOUVEMENT HLM SUR LE DISPOSITIF DE MUTUALISATION FINANCIERE

Entre :

L'Etat représenté par :

Sylvia PINEL, Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,
Patrick KANNER, Ministre de la ville, de la jeunesse et des sports.

d'une part,

Et

L'Union sociale pour l'habitat, représentée par Jean-Louis DUMONT, Président,
Regroupant les fédérations représentées par :

Christian BAFFY, Président de la Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat,
Alain CACHEUX, Président de la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat,
Marie-Noëlle LIENEMANN, Présidente de la Fédération nationale des Sociétés coopératives
d'Hlm,

Denis RAMBAUD, Président de la Fédération nationale des Associations régionales
d'organismes d'habitat social,

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

ci-après désignées par les mots « le Mouvement HLM »

d'autre part.

Préambule

Sur la base du « Pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement » signé le 8 juillet 2013 entre l'Etat et le mouvement HLM, une convention a été conclue en application des dispositions de l'article L. 411-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Elle porte sur une mutualisation financière entre les organismes destinée à la réalisation de programmes de construction et de réhabilitation prioritaires afin de participer à la réduction des inégalités entre les territoires.

Cette convention a été signée le 22 août 2014 et approuvée par un arrêté du 10 septembre 2014.

Un premier avenant en date du 2 juin 2015 a été régularisé entre les parties en vue de revoir, pour la deuxième année de mise en œuvre du dispositif, c'est-à-dire en 2015 prenant en compte les investissements prioritaires de l'année 2014, les modalités de l'aide accordée aux organismes bénéficiaires d'un protocole d'aide à la CGLLS.

Par ailleurs, dans le cadre de « l'Agenda Hlm 2015-2018 » signé le 25 septembre 2014, l'Etat et le mouvement Hlm ont décidé d'amplifier les effets du Pacte concernant les objectifs de démolition, de

production et de rénovation des logements sociaux en prolongeant la mutualisation initialement prévue pour les années 2013/2014/2015 à la durée de l'Agenda Hlm, c'est-à-dire prenant en compte les investissements prioritaires des années 2015/2016/2017 ; et en ajoutant un objectif de livraison de logements PLAI à loyers très modérés. C'est dans ce contexte, que les parties ont décidé de procéder, par le présent avenant, à la modification de la convention du 22 août 2014, comme suit :

Article 1^{er} : Soutien aux programmes prioritaires d'investissement retenus

L'article 2 de la convention du 22 août 2014 est modifié comme suit à partir du 1^{er} janvier 2015 :

« Les ressources tirées de la mutualisation prévue par la présente convention permettront d'abonder les fonds propres des organismes qui réalisent les investissements prioritaires suivants :

- production ou acquisition de nouveaux logements locatifs sociaux en zone 1 ou 1 bis, financés par un prêt PLUS ou PLAI sur fonds d'épargne ;
- production ou acquisition de nouveaux logements locatifs sociaux en zone 2 ou 3, financés par un prêt PLUS ou PLAI sur fonds d'épargne ;
- production ou acquisition de nouveaux logements locatifs sociaux destinés à des personnes âgées et des personnes handicapées, logées en logement-foyer, à des étudiants et des personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, logés en logements ordinaires, financés par un prêt PLS ;
- travaux de réhabilitation de logements sociaux financés par des « Eco-prêts », des « prêts-amiante », et des prêts PAM sur fonds d'épargne ;
- opérations de démolition de logements sociaux en zone 2 et 3, hormis celles bénéficiant d'un financement de l'ANRU ;
- livraison d'une offre de logements PLAI conventionnés dans l'année à loyers très modérés.

Ces ressources sont destinées à faciliter la production en année pleine d'environ 120 000 logements sociaux, la réhabilitation de logements sociaux dont environ 100 000 réhabilitations thermiques, la démolition de 5 000 logements sociaux et la livraison d'environ 5 000 logements PLAI conventionnés dans l'année à loyers très modérés. »

Article 2 : définition des organismes Hlm concernés par le dispositif de mutualisation financière

Le deuxième paragraphe de l'article 3 de la convention du 22 août 2014 est modifié comme suit :

« Les organismes HLM métropolitains exonérés du versement au titre de la mutualisation bénéficient toutefois des aides du dispositif sous la modalité particulière suivante : concernant le dispositif de mutualisation accompagnant les investissements prioritaires à compter de l'année 2015 les aides sont assorties d'un abattement de 75 %. »

Article 3 : critères d'attribution des aides

L'article 4 de la convention du 22 août 2014 est modifié comme suit à partir du 1^{er} janvier 2015 :

« Sur la base des investissements prioritaires recensés en 2015, 2016 et 2017, les aides au bénéfice des organismes Hlm concernés sont calculées chaque année en prenant en compte les prêts signés en cours d'année par chaque organisme Hlm au titre des prêts à la production et à la réhabilitation contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et les prêts PLS portés par les établissements bancaires, sur les résultats d'une enquête réalisée par les fédérations professionnelles d'organismes Hlm portant sur les démolitions et au vu des logements PLAI retenus par les organismes pour appliquer une baisse des loyers, tels qu'ils seront identifiés par le tableau annexé à la convention APL de l'opération concernée. Dans ce dernier cas, et pour chaque programme financé au moyen d'un prêt PLAI, hors ceux situés en Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), l'organisme choisira le ou les logements PLAI auxquels il affectera une baisse de loyer selon les règles suivantes :

- sur le territoire métropolitain hors Ile-de-France, une baisse de 10 % de chaque loyer pour une proportion maximale de 40 % (arrondie à l'unité inférieure) des logements PLAI considérés par opération financée ;
- en Ile-de-France, une baisse de 20 % de chaque loyer pour une proportion maximale de 60 % des logements PLAI (arrondie à l'unité inférieure) considérés par opération financée.
- dans tous les cas l'accès à ces logements est réservé en priorité aux ménages dont les ressources sont, au plus, égales à 40% du plafond de ressources PLUS visé à la première phrase du premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation.

Pour 2015, les montants d'aides sont les suivants :

- 5.000 euros par nouveau logement produit ou acquis en zone 1 ou 1 bis ayant donné lieu en 2015 à la signature par l'organisme d'un prêt PLUS ou PLAI sur fonds d'épargne ;
- 2.500 euros par nouveau logement produit ou acquis en zone 2 ou 3 ayant donné lieu en 2015 à la signature par l'organisme d'un prêt PLUS ou PLAI sur fonds d'épargne ;
- l'équivalent de 30 ans de perte de loyers au titre des baisses des loyers plafonds dans les opérations PLAI choisies selon le processus évoqué ci-dessus ;
- 4.000 euros par nouveau logement produit ou acquis en zone 1 ou 1 bis et dédié à des publics spécifiques ayant donné lieu en 2015 à la signature par l'organisme d'un prêt PLS ;
- 2.000 euros par nouveau logement produit ou acquis en zone 2 ou 3 et dédié à des publics spécifiques ayant donné lieu en 2015 à la signature par l'organisme d'un prêt PLS ;

- une aide à la démolition de logements sociaux en zones 2 et 3 de 5.000 euros par logement démolit, hormis les démolitions bénéficiant d'un financement de l'ANRU ;
- une aide à la réhabilitation de logements sociaux équivalent à 15 % du montant total des « Eco-prêts » « prêt Amiante » et des prêts PAM contractés auprès de la CDC et signés au cours de l'année 2015.»

Article 4 : Calcul des versements des organismes Hlm

L'article 5 de la convention du 22 août 2014 est modifié comme suit à partir du 1^{er} janvier 2015 :

« Le montant total des aides calculées au vu des investissements prioritaires recensés au cours d'une année ainsi que les éventuels frais liés au fonctionnement du dispositif, seront couverts par des contributions des organismes calculées l'année suivante en fonction de critères prenant en compte le montant des loyers, redevances et indemnités d'occupation, le nombre de logements locatifs et d'unités de logements-foyers pris en compte dans le calcul de la cotisation à la CGLLS due en application de l'article L. 452-4 du CCH, le montant du SLS perçu, le montant des dépôts de garantie.

Concernant les investissements prioritaires de 2015

Le montant des aides aux opérations de démolition de logements sociaux majoré d'une quote-part des frais sera couvert par une contribution répartie pour 25 % en fonction des loyers, et 75 % en fonction du nombre de logements.

Le montant des aides aux opérations de production ou acquisition de nouveaux logements sociaux majoré d'une quote-part des frais sera couvert par une contribution répartie pour 25 % en fonction des loyers, et 75 % en fonction du nombre de logements.

Le montant des aides au titre des travaux de réhabilitation de logements sociaux majoré d'une quote-part des frais sera couvert par une contribution répartie pour 50 % en fonction du nombre de logements et 50 % en fonction des dépôts de garantie.

Le montant des aides finançant la livraison d'une offre de logements PLAI à loyers très modestes majoré d'une quote-part des frais sera couvert jusqu'à une hauteur de 100 millions d'euros par une contribution répartie en fonction des montants de SLS perçus.

Une « commission de mutualisation financière Hlm », composée de membres du Mouvement Hlm , est chargée de valider le calcul des aides et versements, de faire procéder aux mouvements financiers, de dresser un bilan annuel du dispositif, de statuer sur les cas particuliers relevés et de proposer les évolutions souhaitables du dispositif. Elle veillera à ce que le montant du versement annuel dû par un organisme « contributeur net » n'excède pas 3 % du montant total de ses loyers et elle procédera aux ajustements nécessaires de la situation des organismes « bénéficiaires nets » du dispositif ».

Article 5 : Durée

L'article 7 de la convention du 22 août 2014 est modifié comme suit :

« La présente convention est conclue pour une durée de trois ans, correspondant aux années de recensement des investissements prioritaires des organismes à savoir 2015, 2016 et 2017.

L'Etat et le mouvement HLM s'engagent à examiner conjointement, chaque année, le bilan de la mutualisation et la révision de ses objectifs et de ses modalités de mise en œuvre.

Le reste est inchangé ».

18 SEP. 2015

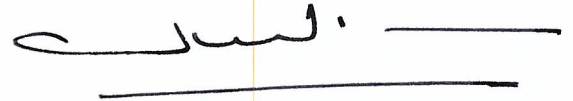
Sylvia PINEL

Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité



Patrick KANNER

Ministre de la ville, de la jeunesse et des sports



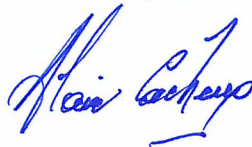
Jean-Louis DUMONT

Président
Union sociale pour l'habitat



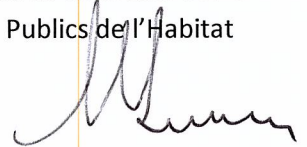
Christian BAFFY

Président
Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat



Alain CACHEUX

Président
Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat



Marie-Noëlle LIENEMANN

Présidente
Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm



Denis RAMBAUD

Président
Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social



Yannick BORDE

Président
Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété

