



## Protocole d'accompagnement Etat - Mouvement HLM 2018-2021

### Préambule

Acteur de la politique publique du logement, **le secteur du logement social est directement impliqué dans plusieurs défis majeurs** :

- Garantir l'accès au logement des ménages les plus modestes et défavorisés, notamment dans le cadre de la stratégie gouvernementale du Logement d'abord.
- Faciliter les mobilités et changements professionnels et personnels des ménages tout au long de la vie.
- Accompagner la stratégie « habitat » des territoires à l'écart des métropoles et celle des cœurs de ville.
- Faire vivre le pacte républicain au cœur des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Agir pour la transition énergétique et numérique dans le bâtiment.
- Favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale sur tous les territoires.

Forts de ces convictions, les signataires s'entendent pour réaffirmer la nécessité de renforcer le modèle français du logement social.

Cette consolidation passe par une recomposition de l'organisation des organismes de logement social visant à plus d'efficacité et de solidarité entre eux. **Cette démarche, résolue, sera respectueuse des territoires et des gouvernances locales** et veillera à préserver la prise en compte de leurs enjeux spécifiques.

Elle passe, aussi, par une recherche de confortation financière des organismes de logement social, une veille concertée autour de la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité et des mesures financières d'accompagnement à même de maintenir leurs capacités d'investissement.

Elle passe enfin par une évolution et une simplification du cadre juridique dans lequel s'inscrit l'action des bailleurs sociaux pour alléger les contraintes et favoriser l'innovation au service des ménages aux revenus modestes, locataires et accédants à la propriété.

**Le présent accord engage l'USH et l'ensemble de ses familles à accompagner les organismes Hlm dans les évolutions en cours, à participer activement à leur implication, notamment, dans les priorités d'actions définies dans la loi Elan, en favorisant la mobilisation des outils qu'elle met à leur disposition.**

L'Etat s'engage à mettre en place les outils de concertation et d'évaluation en liaison avec les acteurs concernés, collectivités locales, organismes Hlm et leurs représentations.

## **1. Mise en œuvre de la RLS et lissage**

Le Mouvement Hlm participe activement, aux côtés des services de l'Etat à la mise en œuvre de la RLS. Il mobilise son expertise interne et des groupes d'organismes pour participer au mieux au déploiement de la mesure. Il met à la disposition des organismes Hlm des outils et les temps de formation nécessaires. Un espace de questions/réponses est mis en place à destination des organismes sur le site de l'Union et pourra être ouvert à la consultation des services de l'Etat. Les actions de communication envers les locataires, indispensables à la bonne compréhension du dispositif seront concertées avec les services de l'Etat, de la CNAF et de la MSA.

Dans les territoires, les services déconcentrés de l'Etat, les familles locatives et les associations régionales HLM, apportent également aux bailleurs sociaux un éclairage sur ces dispositifs et participent à relever les difficultés qu'ils sont susceptibles de créer.

L'Etat mettra en œuvre au cours du premier semestre 2018, les dispositifs accompagnant la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité et notamment son lissage afin de ne pas pénaliser les bailleurs accueillant le plus grand nombre de locataires bénéficiaires de l'APL. Il fixe pour cela les nouvelles règles de calcul de la cotisation principale de la CGLLS prévue à l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

### **Mesures de soutien financier**

L'Etat s'est engagé, avec la Caisse des Dépôts et Consignations sur un ensemble de mesures de soutien financier au secteur HLM, pour maintenir l'effort d'investissement des organismes (production nouvelle, rénovation du parc existant) dans le cadre de la mise en œuvre des mesures votées dans la loi de finances pour 2018.

Les services déconcentrés de l'Etat s'assurent, avec les directions régionales de la CDC et les associations régionales HLM, de la diffusion et de l'appropriation par les bailleurs des outils financiers d'accompagnement.

Les mécanismes à mettre en œuvre, pour rendre opérationnelle la mesure d'allongement de la dette, seront examinés au plus vite entre l'Etat, l'Union, les fédérations locatives, la Caisse des dépôts et consignations et la CGLLS.

Un comité de suivi de la mise en œuvre, des mesures de soutien financier réunissant l'Etat, les services de la Caisse des dépôts, l'USH et les fédérations, se réunit tous les trimestres.

### **Simplification des dispositifs de soutien aux organismes**

Afin de simplifier les dispositifs de soutien aux organismes, notamment, les missions confiées aux commissions prévues aux articles L. 452-2-1-1 et L. 452-2-1 du code de la construction et de l'habitation, l'Etat et l'USH partagent l'objectif de s'appuyer sur une commission unique dont les règles de fonctionnement seront définies par voie réglementaire. Sa présidence a vocation à être désignée parmi les représentants de l'une des deux fédérations locatives des organismes Hlm et ses décisions à être prises dans la recherche du consensus.

### **Dispositif d'observation et évaluation**

Fin 2018, 2019 et 2020, **l'Etat, l'USH et les fédérations évalueront la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité et l'efficacité des mesures d'accompagnement mises en place.**

Cette observation s'appuiera à la fois sur les données et les analyses de l'USH, des fédérations, de l'Etat et de ses établissements publics (CGLLS, ANCOLS...), de la Caisse des Dépôts et sur les dispositifs d'observation régionale installés dans chaque CRHH par l'Etat et les associations régionales.

## **2. Projet de loi ELAN**

Les parties conviennent d'accompagner les mesures les plus structurantes prévues par le projet de loi « ELAN » qui sera soumis au Parlement au Printemps 2018. Les engagements, figurant ici, sont sous réserve de l'adoption en l'état des mesures citées et pourront faire l'objet d'adaptation pour tenir compte du texte promulgué.

### ***Réorganisation du tissu des organismes***

Le projet de loi ELAN présenté en conseil des Ministres le 4 avril 2018, prévoit **un cadre de réorganisation du tissu des bailleurs sociaux** centré sur l'obligation faite aux bailleurs sociaux de logement social de moins de 15 000 logements locatifs et équivalents de se regrouper d'ici le 1er janvier 2021, sur la base de fusions ou à travers de nouveaux outils de coordination créés par la loi. Il garantit, dans chaque département, la capacité des organismes locaux de former un groupe ou de conserver indépendant un unique organisme y ayant son siège.

La mise en œuvre de la réforme sera accompagnée d'un **dialogue renforcé avec les acteurs locaux** du secteur du logement social (bailleurs, collectivités territoriales).

Le Mouvement Hlm, USH et fédérations, s'engage à **accompagner les organismes dans la mise en œuvre de la réforme** en leur apportant les informations techniques et juridiques nécessaires et en diffusant de bonnes pratiques.

Fin 2018, 2019 et 2020, l'Etat, l'USH et les fédérations **évalueront les conditions de mise en œuvre et l'impact de l'évolution du tissu des organismes Hlm.**

### ***Simplifier l'attribution de logement social, faciliter les mutations, encourager la mobilité***

L'Etat et le Mouvement Hlm conviennent de l'intérêt d'une **gestion en flux des contingents** de réservations pour assurer une meilleure adéquation entre offre de logements disponibles et l'ensemble de la demande de logement social.

Ils conviennent que dans les territoires les plus tendus, et notamment, en Ile-de France, une **étude d'impact du passage à la gestion en flux des contingents** sera menée dans les plus brefs délais en associant tous les réservataires et l'Association régionale HLM concernée pour déterminer les conditions de sa mise en œuvre.

Le Mouvement Hlm s'engage à **soutenir et faciliter la mise en œuvre de ce mode de gestion** sur les territoires.

**La cotation de la demande** est un des moyens de rendre plus lisible l'équité de traitement des demandes. Plusieurs territoires l'expérimentent et le projet de loi ELAN prévoit sa généralisation dans les grandes agglomérations.

Le Mouvement Hlm **accompagnera sa généralisation** sur les principales agglomérations afin qu'elle s'inscrive effectivement comme une aide à la décision des réservataires et des CAL et permette aux acteurs locaux de définir des critères articulés avec les différents objectifs d'attribution : sous le pilotage des EPCI dans le cadre de la CIL et des orientations d'attributions, en respectant les priorités d'attribution définies par le CCH, et en coordonnant les priorités de chaque réservataire.

La **mobilité résidentielle** des locataires HLM mérite d'être dynamisée avec un double objectif : leur offrir un parcours résidentiel et optimiser les conditions d'occupation du parc HLM, afin de lutter contre la sous-occupation et la suroccupation.

Au-delà de l'évolution du rôle des CAL prévu par le projet de loi ELAN, le Mouvement Hlm s'engage pour **faciliter la mobilité dans le parc** à travers différentes actions, notamment, sur la base des expériences déjà mises en œuvre :

- Développement des bourses d'échanges de logements.
- Développement des outils numériques des organismes Hlm et de Bienvéo.fr, site de présentation de l'ensemble de l'offre de logements disponibles en locatif comme en accession sociale.

- Accompagnement aux expérimentations et déploiement des dispositifs de location voulue en lien avec les EPCI volontaires.

3 ans après la création du GIP-SNE qui a déjà permis de déployer l'enregistrement en ligne de la demande, le dossier unique de la demande et le dispositif de gestion partagée, l'Etat, l'USH et les fédérations reconnaissent la nécessité de faire évoluer le **Système National d'Enregistrement (SNE)**, afin d'apporter une meilleure réponse aux besoins des acteurs nationaux et locaux, dans le cadre des politiques locales de gestion de la demande et des attributions, et de remédier aux limites techniques et fonctionnelles actuelles de l'outil. Une étude d'opportunité et de faisabilité sera conduite d'ici la fin de l'année afin de statuer sur le scénario d'évolution du SNE.

Dans ce cadre, les systèmes de fichiers partagés locaux de la demande de logement social (SPTA), pourront continuer à fonctionner de manière autonome tout en alimentant la base de données commune du SNE.

En vue de ces évolutions, l'État renforcera la concertation en amont avec l'USH et les fédérations, et la gouvernance du GIP pourra être revue et s'ouvrir à des représentants des fédérations principalement locatives, dans le respect des règles s'imposant à l'Etat.

### ***Encourager les parcours résidentiels et développer la vente HLM et l'accession sociale à la propriété***

L'accession sociale à la propriété par la vente d'un logement par son occupant, un autre locataire HLM ou à d'autres personnes physiques sous conditions de ressources, est déjà pratiquée au sein des organismes Hlm. Les produits de cession qui sont issus de la vente sont dédiés au développement de l'offre locative sociale à bas loyers. Pour 100 000 logements proposés à la vente, 7 000 à 8 000 logements par an ont été vendus, effectivement, sur la période 2014/2016.

L'Etat a pour objectif que ce volume de vente soit à terme porté à 40 000 logements par an.

Les signataires du protocole, pour leur part, s'entendent pour **accompagner la professionnalisation des organismes en matière de vente** à travers :

- Une meilleure visibilité de l'offre de logement à la vente à travers les outils numériques des organismes Hlm et de BienVéo.fr.
- Le développement des compétences de vente des organismes de logement locatif social.
- Un appui aux organismes souhaitant participer à la création de sociétés HLM spécialisées dans le portage des logements à vendre.
- La recherche de solutions qui permettent aux organismes, dont le patrimoine, est en territoire détendu de pouvoir utiliser le levier de la vente pour accroître leurs interventions patrimoniales alors qu'ils peuvent rencontrer plus de difficultés à trouver des acquéreurs et que les prix peuvent être très inférieurs aux secteurs tendus.

L'Etat et le monde HLM partagent la conviction que les organismes d'HLM ont un rôle actif à jouer dans le **parcours résidentiel vers l'accession des ménages à revenus modestes**, et en particulier des locataires du parc social.

Les dispositions du projet de loi « ELAN » sur l'évolution des commissions d'attribution et sur la simplification des procédures de mise en vente de patrimoine y contribueront.

Dans ce cadre, l'Etat et l'USH conviennent :

- De redonner notamment une nouvelle dynamique à l'Ecole de l'accession sociale à la propriété (EASP), créée en 2009 et destinée à professionnaliser la maîtrise d'ouvrage en accession sociale des organismes d'Hlm.
- De positionner le site BienVéo.fr comme le site de référence de l'offre de logements en accession sociale à la propriété portée par les organismes Hlm et encourager les acteurs à investir le champ des outils numériques.
- De faciliter la conduite d'expérimentations d'opérations de requalification de bâti existants en centre anciens ou bourgs centres y compris le développement d'une forme spécifique d'achat en viager.

Les CUS des organismes comprendront, le cas échéant, un plan de vente explicitant les orientations

poursuivies en la matière.

En complément, le Mouvement Hlm continuera de renforcer les compétences des organismes Hlm en matière de gestion des copropriétés.

### **Conforter la maîtrise d'ouvrage sociale**

Dans un souci de **simplification et de renforcement de la maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux**, le projet de loi ELAN prévoit :

- La suppression de l'obligation pour les bailleurs sociaux de se soumettre au titre II de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise œuvre privée.
- La suppression de l'obligation de concours de maîtrise d'œuvre.
- La prorogation pour une période de 3 ans de la faculté donnée aux organismes Hlm de recourir librement à la procédure de conception-réalisation.

Pour faire émerger et conforter un cadre d'action et de bonnes pratiques de la « maîtrise d'ouvrage sociale » des organismes Hlm porteuse de qualité architecturale et d'une expertise sur la « chaîne complète » du logement, dans un contexte de transformation sociale et d'enjeux environnementaux et climatiques forts, l'USH s'engage à :

- Rassembler le Mouvement Hlm autour de la culture et des enjeux de la maîtrise d'ouvrage sociale dynamique, qui sera déclinée dans un **Engagement Professionnel en faveur de la Maîtrise d'ouvrage sociale et de la qualité architecturale**.
- Mettre en place une **École de la Maîtrise d'Ouvrage Sociale**.
- Encourager et accompagner, notamment, en zone détendue, **le développement de structures inter-organismes** destinées à faciliter l'accès au foncier, et renforcer la capacité de maîtrise d'ouvrage des organismes, pouvant s'appuyer dans certains cas sur des diagnostics territoriaux à conduire avec les associations régionales, afin de mieux guider les actions à développer, en renforçant et développant des ateliers régionaux pour favoriser la diffusion des pratiques de l'aménagement, de l'action foncière, de coopérations et du montage des opérations.
- Mener des **actions de valorisation et de sensibilisation à destination des collectivités et de leurs outils** sur la capacité des organismes à conduire des opérations d'ensemble en maîtrise d'ouvrage directe, qui associent toutes les parties prenantes et pouvant mixer du logement locatif et de l'accession sociale à la propriété.

### **Partager des expérimentations sur la politique des loyers**

La question d'une meilleure adéquation des loyers aux capacités des locataires et des demandeurs est une préoccupation constante de l'Etat et du Mouvement Hlm qui y a consacré dès 2014 un congrès.

Les loyers sont à la fois un des éléments constitutifs et un résultat de l'équilibre économique des opérations. Dans le même temps, force est de constater que les locataires du parc social connaissent de moins en moins d'évolution positive de leurs revenus, alors que les demandeurs et les nouveaux entrants sont de plus en plus pauvres.

Dans la cadre des dispositions du projet de loi ELAN, l'Etat, **l'USH et les fédérations mettront en place un groupe de travail et accompagneront les expérimentations** qui seraient menées pour une nouvelle politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des ménages, les objectifs de mixité sociale et la recherche d'un nouveau modèle économique de financement pour produire des loyers sociaux.

### **L'intervention dans les villes moyennes**

Le Mouvement Hlm partage avec l'Etat et les collectivités un objectif de **redonner attractivité et dynamisme aux centres-villes des villes moyennes quand ils sont dégradés**. Le patrimoine HLM des villes moyennes représente environ un quart de leurs résidences principales (contre 17% en moyenne nationale et 13% hors Ile-de-France).

Pour redynamiser un territoire et « renverser la tendance », il convient de mobiliser conjointement toutes les composantes d'attractivité et de développement local. C'est le sens **du plan national « Action cœur de ville »** porté par l'Etat en faveur des villes de rayonnement régional hors influence des 22 métropoles, et qui vise les centres de ces villes. 220 villes ont été retenues par l'Etat à la date de signature de la présente convention.

**L'extension des compétences des bailleurs HLM** prévue par le projet de loi ELAN permettra, notamment, d'accompagner la revitalisation des centres-villes, au service des collectivités publiques. Ils pourront, notamment, lorsque l'initiative privée est insuffisante, conduire ou participer à des projets d'aménagement ou de construction d'équipements publics, délivrer des services...

Plus globalement, dans le cadre du plan « **Action Cœur de ville** » lancé par le Gouvernement et dans la perspective d'accompagner les organismes d'Hlm bailleurs, le Mouvement Hlm s'engage à :

- Développer une acculturation commune des acteurs sur la revitalisation par la reconduction de l'« AMI territoires détendus ».
- Accompagner les organismes Hlm dans la définition de Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) étroitement articulés avec les outils du renouvellement urbain (Projets de renouvellement urbain d'intérêt national -PRIN- et régional -PRIR), et des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).
- Développer en partenariat avec les services de l'Etat et des collectivités locales, auprès des CRHH des outils partagés de connaissance des marchés locaux des villes en décroissance et des besoins sociaux.
- Accompagner des démarches innovantes d'intervention sur le bâti existant aux fins de produire des logements en accession sociale à la propriété y compris via un montage en viager spécifique.
- Mobiliser le savoir-faire et l'expérience développés par les organismes Hlm en matière de recyclage foncier dans le cadre d'aménagement complexes en tissu urbain existant.

L'Etat s'engage à faciliter l'association des organismes d'HLM le plus en amont possible à la **stratégie des communes et intercommunalités**, en matière de redynamisation des centres-villes.

L'Etat s'engage à **poursuivre les financements de la CDC, destinés à accompagner les stratégies de restructuration de l'offre HLM** en facilitant la démolition des logements obsolètes, déqualifiés dans les marchés locaux.

L'Etat et le Mouvement Hlm s'engagent à **porter ensemble l'orientation prise en 2018 dans le FNAP de dédier 10 millions d'euros à la démolition en zone détendue**.

En outre, dans le cadre du programme Habiter mieux de l'ANAH ou du NPNRU, le Mouvement Hlm a porté la proposition de **création d'outils d'intervention en faveur de la rénovation énergétique**, notamment grâce aux interventions du réseau des SACICAP. Ces dispositifs pourront être examinés à l'occasion du projet de loi ELAN dans la perspective d'un déploiement sur les territoires éligibles au programme « Action cœur de Ville » et au NPNRU : préfinancement des aides du programme Habiter Mieux de l'ANAH et des collectivités locales, financement du reste à charge des ménages touchés par la précarité énergétique. Il pourrait aussi être envisagé la distribution de l'Eco PTZ Habiter mieux. L'appui des SACICAP peut dans ce cadre être déterminant dans l'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficulté.

### **3. Engagements en faveur des politiques publiques**

#### ***Le Logement d'abord : une priorité***

L'USH et les fédérations sont des partenaires importants **du plan quinquennal en faveur du Logement d'abord et de la lutte contre le sans-abrisme** qui marque la volonté du Gouvernement d'adopter une approche globale et de trouver des solutions concrètes, pragmatiques et efficaces pour améliorer l'action publique, qui se traduira par **des objectifs ambitieux de sortie vers le logement**.

L'effort de production de logements destinés aux plus modestes sera accentué.

Le niveau des aides à la pierre sera maintenu. Des travaux seront menés pour mettre en œuvre des objectifs de production ambitieux dans le contexte des obligations financières pesant sur les bailleurs.

Dans ce cadre, l'USH et les fédérations porteront tous les dispositifs d'animation nécessaires, dans et hors de

leur réseau, pour servir l'objectif de programmation de **40 000 logements très sociaux (PLAI)** par an, destinés aux ménages aux revenus les plus modestes et accompagner les projets retenus par l'Etat après l'AMI « logement d'abord ».

Au sein de ces 40 000 PLAIs de droit commun, l'USH et les fédérations se mobiliseront pour le développement d'une offre de logements sociaux à bas niveau de quittance et à gestion locative adaptée (**PLAI adapté**) aux ménages à très faibles ressources.

L'Etat s'engage à soutenir le **développement de projets innovants socialement, à l'instar des logements HLM Accompagnés**, dont les trois précédents appels à projets ont démontré la pertinence dans les domaines de l'accès et du maintien dans le logement de personnes très fragilisées (victimes de violences conjugales, santé mentale, sortants de prison, isolement, accueil des enfants en cas de séparation et situations présentant des risques pour les enfants...). L'Etat soutiendra le lancement du 4<sup>e</sup> appel à projet « Logement HLM accompagnés ».

Face aux difficultés d'accès au logement des personnes les plus démunies, l'Union sociale pour l'habitat développera un dispositif, **dénommé « SoliHLM » : il organisera l'intervention des organismes Hlm dans le parc privé**, avec le concours d'associations agréées d'intermédiation locative volontaires.

L'Etat accompagnera le Mouvement Hlm dans la recherche de dispositifs financiers pour mettre en place et animer cette action.

L'USH et les fédérations se fixent pour objectif la création d'au moins 5 000 places d'intermédiation locative (IML) sur la durée de la convention.

### ***Rassembler les conditions de la réussite du NPNRU***

Les bailleurs sociaux sont des vecteurs essentiels de la mise en œuvre du nouveau programme national de renouvellement urbain porté par l'ANRU. Ils sont, également, des acteurs primordiaux de la gestion urbaine de proximité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

### ***En matière de renouvellement urbain***

L'Etat, l'USH et ses familles partagent l'ambition d'un programme de transformation profonde des quartiers, en particulier de ceux qui connaissent les difficultés les plus marquées.

Afin de participer au doublement du financement du NPNRU prévu dans la loi de finances 2018, **le secteur du logement locatif social contribuera, complémentirement à la contribution actuelle de 30 millions d'euros par an, au financement de l'ANRU, via la CGLLS à compter de 2019 pour un montant de 2 milliards d'euros sur la période du NPNRU**, versés de manière linéaire à hauteur de 154 millions par an sur 13 ans. Cette contribution s'inscrit dans la mobilisation complémentaire de 3 financeurs : l'Etat pour 1 milliard, Action Logement pour 2 milliards et le secteur du logement locatif social pour 2 milliards, permettant d'atteindre ce doublement.

Devenant financeur direct et significatif du NPNRU, l'USH et les fédérations souhaitent que la représentation du monde HLM occupe une place accrue par la présence de représentants supplémentaires au CA de l'ANRU afin de représenter, également, les principales fédérations locatives dans la gouvernance. L'Etat s'engage à en étudier le principe et les modalités à la suite des réflexions en cours sur la relance de la politique de rénovation urbaine.

L'USH s'engage de son côté à **mobiliser tous les moyens disponibles et à mettre en place tous les dispositifs d'animation nécessaires**, et au-delà de son réseau, dans le cadre des instances partenariales de l'ANRU, et sur le terrain, auprès des porteurs de projets, respecter les orientations fortes fixées dans le cadre du NPNRU, et répondre à l'exigence de diversification et de changement d'image des quartiers.

Une attention toute particulière sera apportée à la reconstitution de l'offre démolie hors des quartiers, majoritairement en PLAIs, ainsi qu'aux procédures d'attribution de logements dans les quartiers en cohérence avec les orientations fixées dans le cadre des Conférences intercommunales du logement.

La place accordée à la diversification des statuts d'occupation par la réalisation d'opérations d'accession sociale à la propriété fera l'objet d'une attention renouvelée, notamment, au regard des conditions de réussite de telles opérations.

Afin de ne pas freiner l'engagement des projets de renouvellement urbain s'appuyant sur des bailleurs potentiellement fragilisés financièrement, l'Etat et l'USH s'accordent sur la nécessité de pouvoir adapter les financements de l'ANRU aux bailleurs identifiés par **une instance d'examen des situations de fragilité** et de mobilisation de solutions financières, organisationnelles ou opérationnelles composée de : de l'Union et des fédérations, de la CGLLS, de l'ANRU, de la Caisse des dépôts, d'Action Logement.

### ***En matière de gestion urbaine de proximité***

L'Etat, l'USH et ses familles partagent la nécessité d'assurer au quotidien une **gestion de proximité renforcée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville**. Cela se traduit par un renforcement de la gestion de droit commun (renforcement du personnel de proximité, sur-entretien, gestion des déchets et encombrants) et le développement d'actions spécifiques aux QPV (actions d'animation et de lien social, de vivre ensemble) dans la perspective d'apporter des réponses au plus près des besoins.

L'Etat, l'USH et ses familles s'engagent à promouvoir les **démarches innovantes mises en œuvre dans le cadre de l'abattement de TFPB dans les QPV** et à poursuivre la mise en place de projets intégrés en articulation avec les intercommunalités dans lesquels s'inscrivent, notamment, des actions d'insertion par l'activité économique. Dans ce cadre, ils s'engagent à étudier le recours à l'allotissement en marchés réservés pour les marchés publics qui concernent la qualité de vie des habitants, à des structures dédiées à **l'insertion par l'activité économique**.

### ***L'innovation au service de la production, de la rénovation et de la maîtrise des charges***

Les performances énergétiques du parc HLM sont significativement supérieures à celles du reste du secteur résidentiel et ses rejets de CO<sub>2</sub> sont bien inférieurs :

- 11 % des émissions de CO<sub>2</sub> des résidences principales (pour 15 % du parc).
- Consommations d'énergie inférieures de 20% en moyenne à l'ensemble des logements.

La performance des bâtiments est aussi un enjeu pour **la baisse des charges des ménages modestes**.

**Dans le cadre de la COP 21, le Mouvement Hlm s'est engagé à renforcer son action en prenant 32 engagements concrets.**

Depuis 2012, 550 000 logements ont bénéficié de travaux permettant d'améliorer leur performance énergétique (dont 370 000 améliorations de l'étiquette énergétique).

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte a fixé l'exigence du bâtiment bas-carbone à l'horizon 2018 et du bâtiment à énergie positive en 2020.

L'USH, au sein du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE), porte une démarche de coproduction et d'expérimentation autour d'un référentiel « E+C- » pour des bâtiments à énergie positive et bas carbone. Cette expérimentation est co-pilotée par l'État et le CSCEE.

Un dispositif de bonification des prêts distribués par la Caisse des Dépôts a été élaboré pour accompagner la production de 6 200 logements, soit environ 450 opérations sélectionnées dans le cadre d'appels à projets.

L'Etat et l'USH conviennent de **viser un volume d'opérations E+/C- plus ambitieux**.

Le Mouvement Hlm participe comme acteur de premier plan aux instances de concertation entre les acteurs de la construction et du logement. Son action est structurante dans les trois plans lancés par l'Etat pour soutenir la modernisation de la filière du bâtiment et la montée en compétences des professionnels (Plan de Développement de la Recherche sur l'Amiante, Plan de Transition Numérique du Bâtiment, Programme d'Actions pour la qualité de la Construction et la Transition Énergétique).

L'USH et ses familles s'engagent à être moteurs dans **l'accompagnement du secteur du logement face aux transitions énergétiques et numériques** au service de la maîtrise des charges des locataires et de logements sociaux écologiques et abordables.

Dans le cadre de la transition énergétique, environnementale et numérique :

- L'État, l'USH et ses familles s'engagent à examiner les conditions de nature à **favoriser les dispositifs d'autoproduction et de fourniture d'énergie**, de maîtrise de la consommation énergétique et de lutte contre l'effet rebond.
- L'USH et ses familles s'engagent à accompagner les organismes Hlm en vue de respecter l'objectif de **résorption de la totalité des passoires énergétiques** (Étiquette DPE F ou G) du parc social d'ici 2022. Par-delà, les rénovations énergétiques opérées viseront un changement de classe énergétique de nature à réduire les charges de chauffage des locataires (y compris les charges d'abonnements et de maintenance). L'Etat mobilise à cet effet les **3Md€ d'éco-prêt** prévus sur la période dans le cadre du grand plan d'investissement et réétudiera les conditions de l'éco-prêt logement social dans le but d'en simplifier les conditions d'octroi en faveur de logements rénovés selon un optimum énergie/carbone à coût maîtrisé.
- L'USH s'engage à renforcer sa participation dans le cadre de l'expérimentation préparant la prochaine réglementation du bâtiment neuf. La priorité sera portée sur l'évaluation des conditions techniques et des surcoûts induits pour la **production de bâtiments répondant à des standards de construction écologiques, notamment bas carbone**. L'Etat confirme la mobilisation de 20 M€ destinés à appuyer la construction de 6 200 logements sociaux dans ce cadre.
- L'USH et ses familles s'engagent à accompagner le développement du recours au **BIM** dans la construction de logements sociaux et l'exploitation du patrimoine afin **d'accompagner l'appropriation du numérique par la filière**. L'Etat confirme la mobilisation du **plan transition numérique dans le bâtiment** et la plateforme numérique BIM gracieusement mise à la disposition des acteurs à cette fin.
- L'USH et ses familles s'engagent à encourager et accompagner des expérimentations de **logements et bâtiments connectés** dont un retour d'expérience sera conjointement mené avec un échantillon d'habitants.
- Dans le cadre de la prise en compte des aspects santé-environnement dans la construction.
- l'USH s'engage à poursuivre sa mobilisation dans le champ du **plan recherche et développement amiante (PRDA)** dans lequel l'Etat mobilise 20 M€ au service de solutions innovantes pour la détection et le traitement de l'amiante dans des conditions renforcées de sécurité des travailleurs.
- L'USH s'engage à étudier les questions de santé-environnement dans le logement, notamment sur les questions de **qualité de l'air intérieur**.

### ***Actions en faveur du renforcement du lien avec l'emploi et l'apprentissage dans les QPV***

Par construction, les QPV recensent des territoires touchés par la pauvreté. Le chômage et l'inactivité dans les quartiers sont deux à trois fois plus prononcés qu'ailleurs et touchent tous les niveaux de qualification. 75 % des 4,8 millions d'habitants des QPV métropolitains sont logés en HLM et représentent 3,6 millions des locataires les plus pauvres (source Insee).

Le Mouvement Hlm s'engage à amplifier :

- Le développement des **initiatives locales qui apportent une contribution à l'emploi et au développement économique dans les quartiers** par la création de centres d'affaires de quartier, de clubs d'entreprises partenaires pour favoriser l'emploi des jeunes des quartiers, de locaux d'activités disponibles dans les quartiers.
- La mobilisation des **clauses d'insertion** dans les chantiers développés par les organismes.
- Les plateformes de **coopération HLM pour l'emploi** dans les quartiers.
- **Les actions de formation** en direction des publics fragiles pour faciliter leur recrutement dans le secteur HLM.

Dans le cadre des différentes offres de formations de personnel de proximité développées par le Mouvement Hlm et ses partenaires associatifs, l'Etat et le Mouvement Hlm veilleront à une meilleure prise en compte des besoins spécifiques des gestions dans les quartiers. Ils mettront en place des dispositifs visant à favoriser des **parcours d'insertion et de qualification des habitants des quartiers sur ces métiers de proximité** en s'appuyant sur ces offres de formation.

L'Etat s'engage à soutenir le déploiement par l'USH de « L'Initiative », un dispositif destiné à **faciliter l'inclusion économique des jeunes et des habitants des quartiers d'habitat populaire**.

### ***Encourager et favoriser l'habitat intergénérationnel, l'habitat inclusif et l'accessibilité du parc***

L'Etat, l'USH et ses familles souhaitent soutenir les actions qui concilient la lutte contre la sous-occupation des logements et l'accompagnement du vieillissement des locataires.

L'USH et ses familles s'engagent à favoriser le maintien à domicile des seniors et à faciliter l'accès au logement social pour les étudiants et les jeunes actifs par une expérimentation de **la cohabitation intergénérationnelle** dans le parc social.

L'Etat s'engage à soutenir les bailleurs et les associations dans cette démarche en clarifiant le régime juridique de la cohabitation intergénérationnelle et le droit à l'aide au logement pour les personnes sous-locataires de moins de trente ans et ouvre le droit à l'allocation de logement social pour les locataires sous-louant une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans.

Par ailleurs, l'Etat souhaite **développer l'habitat inclusif** et pour cela ouvre la possibilité, dans le projet de loi ELAN, de colocation dans le parc social entre personnes handicapées adultes dans l'objectif de répondre aux besoins de celles qui, suffisamment autonomes, quoique pouvant éventuellement avoir besoin d'un accompagnement médico-social adapté, souhaitent pouvoir habiter un logement ordinaire, sans pour autant vivre seules. Cela permet notamment la mise en commun de certains dispositifs d'appui et d'accompagnement ou certaines aides, dont elles bénéficient par ailleurs.

Afin de renforcer l'accessibilité du parc social, les signataires conviennent que :

- Le 4<sup>e</sup> appel à projet 10 000 logements accompagnés sera également mobilisé en faveur des personnes autistes.
- Dans le cadre des nouvelles CUS, le Mouvement Hlm accompagnera les organismes Hlm dans la définition d'engagements pluriannuels en matière d'accessibilité et d'adaptation du parc. Ces travaux accompagnés par un dégrèvement de TFPB (instruction fiscale n°177 du 5/10/2012) viseront 15 000 logements par an. Dans le cadre de la généralisation du recensement du parc accessible, le Mouvement Hlm accompagnera les organismes Hlm dans la fiabilisation et les outils d'exploitation des données, qui pourront ainsi faciliter les processus d'attribution, et les demandes de mutation des personnes handicapées.

### **Modalités de mise en œuvre**

Les actions à mettre en œuvre et l'avancée des engagements prévus dans le présent accord seront déclinées précisément en ce qui concerne l'USH et les fédérations dans les prochaines conventions triennales CGLLS respectives prévues au titre de l'article L. 452-1 du CCH qui seront reconduites sous réserve de définition dans les 3 mois de la signature de la présente convention des priorités et actions qui seront menées dans leur cadre par l'Union et les fédérations.

Des comités de pilotage composés de l'USH, de la DHUP et de la CGLLS ou des fédérations, de la DHUP et de la CGLLS selon les conventions suivies seront mis en place.

Des groupes de travail spécifiques pourront être mis en place.

Jacques MEZARD  
Ministre de la Cohésion des territoires



Julien DENORMANDIE  
Secrétaire d'Etat auprès du Ministre de la Cohésion des territoires

Jean-Louis DUMONT  
Président de l'USH



Valérie FOURNIER  
Présidente de la fédération des Entreprises sociales pour l'habitat



Marie-Noëlle LIENEMANN  
Présidente de la fédération des Coop'Hlm



Denis RAMBAUD  
Président de la fédération des Associations régionales



Yannick BORDES  
Président de PROCIVIS – UES-AP

