

MISE EN ŒUVRE
DU PLAN DE COHÉSION SOCIALE

ACCORD – CADRE

ENTRE

LE MINISTRE DÉLÉGUÉ AU LOGEMENT ET A LA VILLE

ET

LA FÉDÉRATION NATIONALE HABITAT & DÉVELOPPEMENT

PREAMBULE

L'insuffisance de l'offre de logements compatibles avec les besoins et ressources des ménages, l'exclusion du logement des plus défavorisées qui se réfugient dans l'habitat indigne, au mieux, dans l'hébergement temporaire, ont conduit l'Etat à faire le constat d'une crise du logement.

Ce constat, partagé par les acteurs du logement et les collectivités locales, a conduit le gouvernement, le 18 janvier dernier, à programmer une loi pour la cohésion sociale. Ce Plan de Cohésion Sociale se traduit par une démarche transversale « *consistant à traiter ensemble les grands problèmes qui mettent en péril la cohésion sociale* » : l'emploi et l'activité, l'accès au logement et l'égalité des chances. Ce plan est quinquennal (2005-2009).

Concernant le logement, qui en constitue un des trois piliers, le plan prévoit la relance de la construction de logements locatifs sociaux publics, le développement de l'offre sociale privée et des places d'accueil et d'hébergement d'urgence.

Cet accord-cadre entre le Ministère du logement et de la ville et la Fédération Nationale Habitat & Développement concerne le programme 13 du Plan : Résoudre la crise du logement par la mobilisation de l'habitat privé.

Le programme 13 a pour objectifs, en cinq ans, de :

- Produire 200 000 logements à loyer maîtrisé avec les aides de l'ANAH,
- Porter à 100 000 le nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Lutter contre l'habitat indigne.
- Restaurer la confiance des propriétaires.

Pour atteindre ces objectifs, la loi de programmation pour la cohésion sociale prévoit que le budget de l'ANAH est augmenté de 70 millions d'euros, dès 2005, et le sera de 140 millions d'euros, chaque année sur la période 2006/2009.

Dans ce cadre, ***Habitat & Développement qui depuis de nombreuses années œuvre pour l'amélioration de l'habitat et des conditions de vie des populations***

est prêt à contribuer à la réalisation des objectifs du plan de cohésion sociale correspondant à son champ de compétence.

La Fédération Nationale Habitat & Développement : ce sont 700 collaborateurs mobilisés au sein de 122 structures, présentes dans 90 départements, regroupées en 9 grandes unions régionales et 1 fédération. Ces structures développent 3 métiers qui constituent une chaîne immobilière :

- Les **associations H&D** (*Habitat & Développement*) qui assurent une assistance à maîtrise d'ouvrage complète aux populations les plus fragiles afin de garantir leur accès à un logement décent. Pour le compte de collectivités territoriales, les associations H&D conduisent des OPAH (OPAH-RR/RU), des PST, des PIG, des MOUS, des procédures de lutte contre l'habitat indigne.
- Les **SIRES** (*Services immobiliers ruraux et sociaux*) qui offrent un service de gestion locative « sur mesure » aux propriétaires bailleurs, qu'il s'agisse de particuliers, de communes ou de leurs groupements.
- Les **SICA** (*Société d'Intérêt Collectif Agricole d'Habitat Rural*) compétentes en architecture et maîtrise d'œuvre.

C'est dans le cadre des missions des associations H&D et SIRES que s'inscrit la présente convention d'objectifs.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Par la présente convention, la Fédération Nationale Habitat & Développement s'engage à réaliser les 8 objectifs suivants :

1.1 : Mobiliser ses adhérents autour des priorités du Plan de Cohésion Sociale (PCS), avec :

- Le développement de l'offre locative privée à loyers maîtrisés (montage des projets et financement, nouveau conventionnement, sécurisation locative),
- La mobilisation du parc vacant (locaux d'habitation et transformations d'usage),
- La lutte contre l'habitat indigne et indécent, notamment en milieu rural (propriétaires occupants et bailleurs),
- L'adaptation du logement au handicap,
- La prise en compte du développement durable dans le processus de réhabilitation.

Habitat & Développement qui réalise aujourd'hui 14 % des logements conventionnés, 13 % des logements vacants remis sur le marché et 31 % des logements réhabilités pour les propriétaires occupants très sociaux, s'engage à développer encore davantage la part des objectifs du Plan de cohésion sociale dont elle est l'acteur, notamment dans la production du parc à loyer maîtrisé.

1.2 : Promouvoir un plan d'information et de communication Plan de Cohésion Sociale, auprès :

- De ses associations adhérentes, avec les différents supports d'information : « L'essentiel de l'info », Intranet, dossiers techniques, réunions de directeurs, commissions habitat, etc.
- Des particuliers, des Collectivités Locales et de ses principaux partenaires avec l'ensemble de ses supports d'information :
 - Internet, www.habitatdeveloppement.fr
 - Dépliants ciblés : propriétaires bailleurs, investisseurs, propriétaires occupants, personnes âgées,
 - Lettre H&D (tirage 4 500 exemplaires),

- Guide de l'habitat « spécial Plan de Cohésion Sociale » tiré à plus de 100 000 exemplaires (à destination des collectivités territoriales, acteurs locaux, travailleurs sociaux, BTP, etc),
- Guide de mobilisation du parc vacant à l'intention des collectivités locales (projet en cours),
- Ses 800 points informations habitat mensuels.

1.3 : Mettre en œuvre des modules de formation Plan de Cohésion

Sociale à destination des équipes Habitat & Développement afin d'adapter et de garantir la qualité de leurs prestations : « conseiller habitat -Plan de Cohésion Sociale », PLH, OPAH-RU et RR, PST, PIG, MOPI, lutte contre l'habitat insalubre, gestion locative sociale, portage immobilier (Bail à réhabilitation, emphytéotique), etc.

La Fédération est agréée comme centre de formation. En moyenne, chaque année un salarié sur deux bénéficie d'une formation fédérale.

1.4 : Développer les synergies avec les acteurs de la chaîne immobilière **Plan de Cohésion Sociale :**

Les partenariats seront renforcés :

- Avec l'UNPI, par convention, pour l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et l'observatoire des loyers (SNOUPI),
- Avec les SACI, dans le cadre de leurs missions sociales (financement des projets de lutte contre l'habitat indigne),
- Avec les CAF et les MSA, pour faciliter l'accès au logement des populations les plus fragiles,
- Avec la CAPEB, pour renforcer le rôle des artisans afin que ceux-ci soient de véritables acteurs dans l'adaptation des logements aux handicapés et qu'ils facilitent l'accès des ménages aux aides au logement.

1.5 : Créer une offre de prestations de service « Plan de Cohésion Sociale », avec :

- Un plan marketing, soit un travail relatif au « *Positionnement des offres de prestations Habitat & Développement* » afin de mieux prendre en compte les besoins habitat des particuliers et des collectivités locales dans le cadre des objectifs du PCS (Exemple : pack sortie de vacance).

- Une restructuration du site Internet pour faciliter l'accès des particuliers et des collectivités locales à l'information (entrée : Guides de l'habitat, prestations de services, expériences, etc),
- Pérennisation et valorisation de la base web initiée avec l'ANAH et le Ministère du Logement : « *Toutes les aides à l'habitat des collectivités territoriales* (Conseils Généraux, Conseils Régionaux, EPCI, etc)»,
- Une capitalisation et une diffusion des expériences les plus significatives (exemple : journées habitat indigne in situ « *PIG Habitat Précaire en Isère* »),
- Un processus d'actualisation et de valorisation des outils experts contribuant à l'amélioration des services aux particuliers et aux collectivités locales, exemples :
 - « *MOPI-Plan de Cohésion Sociale* », ce logiciel développé avec l'ANAH pour optimiser les projets immobiliers locatifs et les politiques locales de l'habitat a été adapté au PCS avec la prise en compte de l'évolution de la réglementation ANAH et les nouvelles mesures fiscales,
 - « *OPUS* », logiciel expert de gestion (gestion des contacts, des relances, suivi de l'activité) et de valorisation des dossiers habitat (observation et cartographie).

1.6 : Développer l'offre de logements « Plan de Cohésion Sociale » des SIRES

Le réseau SIRES, créé en 1996, compte aujourd'hui 33 agences. Il gère plus de 2300 logements dont les 3/4 sont à vocation sociale ou très sociale.

Un partenariat sur plusieurs années, institué avec la Fondation J.M. BRUNEAU, devrait permettre de consolider et de développer le projet.

Les SIRES ont pour objectif de favoriser le développement d'une offre locative sociale en sécurisant les propriétaires et en leur proposant une chaîne complète de services. Dans ce cadre, les locataires font l'objet d'une attention particulière à l'entrée dans leur logement (explications de leurs droits et devoirs, du fonctionnement du logement, notamment dans le domaine de l'énergie) et afin de prévenir tout incident (prévention des impayés, relation avec les partenaires sociaux, etc).

Le développement des SIRES est une priorité car il apparaît comme le maillon nécessaire, sécurisant, pour optimiser la production de logements sociaux privés.

1.7 : Décliner au niveau local le Plan de Cohésion Sociale

➤ Renforcer les Unions Régionales Habitat & Développement

Le réseau Habitat & Développement compte 9 grandes régions (Sud, Normandie, Grand Est, Grand Ouest, Aquitaine, Nord-Pas-de-Calais –Picardie, etc). Ces régions, animées par des délégués régionaux, assistés de correspondants régionaux, ont pour objet essentiel de lier des partenariats et de créer des synergies entre organismes. La Fédération s'engage à les réunir régulièrement pour les mobiliser autour des objectifs du Plan de Cohésion Sociale.

➤ Être partenaire actif des chartes territoriales de cohésion sociale

Les associations Habitat & Développement s'engagent à promouvoir les chartes de cohésion sociale initiées au niveau territorial.

1.8 : Mettre en place un suivi et une évaluation des résultats Habitat & Développement du Plan de Cohésion Sociale

La Fédération Nationale Habitat & Développement s'engage à mettre en place un suivi semestriel, département par département, des résultats de ses adhérents selon les indicateurs ANAH/PCS :

- Loyers maîtrisés (PST, LC, LI),
- Remise sur le marché de logements vacants (nombre de logements dont primes),
- PO, dont TSO, dont habitat indigne,
- PB, dont habitat indigne,
- Nombre de logements sociaux et très sociaux gérés par les SIRES (dont Gestion Locative Adaptée).

Les instances fédérales (conseil d'administration et bureau) seront régulièrement informées des résultats Habitat & Développement.

ARTICLE 2 : MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

2-1 : Mise en œuvre de l'accord-cadre

Cet accord-cadre, ses objectifs, sont soutenus par le Ministre délégué au Logement et à la Ville, les modalités financières sont prévues dans les conventions passées par la Fédération Nationale Habitat & Développement avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction (DGUHC). Les conventions feront l'objet de bilans réguliers des actions engagées. De plus, la Direction Générale de l'Action Sociale (DGAS) s'engagera également par une convention signée avec Habitat & Développement.

2-2 : Comité de pilotage et de suivi du programme 13

La Fédération Nationale Habitat & Développement participe au Comité de Pilotage et de suivi du programme 13. Ce Comité a pour objet de mobiliser les opérateurs du parc privé, de veiller à l'atteinte des objectifs du Plan de Cohésion Sociale, de signaler les problèmes rencontrés sur le terrain et de faire des propositions. Ce Comité définira les modalités de suivi et d'évaluation du Plan de Cohésion Sociale. Dans ce cadre, la Fédération Nationale Habitat & Développement s'engage à rendre compte de la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale par son réseau, à signaler les éventuels points de blocage et à être force de propositions.

2-3 : Suivi et évaluation de la réalisation des objectifs

La Fédération Nationale Habitat & Développement s'engage avant le 31 mars de chaque année à fournir un rapport d'évaluation de l'accomplissement des objectifs prévus à l'article 1 de l'accord-cadre, au titre de l'année précédente.

Fait à Paris, le

Le Ministre du Logement et de la Ville

Marc Philippe DAUBRESSE

Le Président de la FNH&D

Pierre HELLIER