



**ACCORD ENTRE L'ÉTAT ET LA FEDERATION DES SEM
POUR LA MISE EN ŒUVRE DU VOLET LOGEMENT
DU PLAN DE COHESION SOCIALE**

18 janvier 2005

PRÉAMBULE

Dans un contexte marqué par de profondes évolutions (décentralisation, montée en puissance des intercommunalités, crise du logement social...) les Sem contribuent à l'effort national en faveur du logement social.

Près de 300 Sem, outils de leurs collectivités locales actionnaires, interviennent dans le secteur du logement, leur parc est de 525 000 logements. Les Sem réalisent en moyenne chaque année près de 15% d'ouvertures de crédits de la CDC pour la construction de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, LLS...). L'histoire de leurs circuits de financements (prêts Crédit Foncier avant la réforme de 1977, prêts locatifs sociaux depuis) les a dotées d'un patrimoine original et diversifié, propice à la mise en œuvre de parcours résidentiels : social et intermédiaire, locatif et accession.

En 2002, les Sem ont mis en chantier près de 5 000 logements locatifs sociaux, près de 500 logements accession et acquis près de 1 800 logements.

Aux côtés d'importantes structures très professionnalisées, de nombreuses petites Sem, proches des collectivités locales actionnaires, souvent assistées dans leur gestion par des réseaux spécialisés, offrent, elles aussi, aux populations logées les avantages d'une gestion de proximité.

Les Sem sont également des **opérateurs du renouvellement urbain**. Elles gèrent 78 000 logements situés dans des Zones Urbaines Sensibles (ZUS). Elles interviennent pour rénover des copropriétés très dégradées, pour lutter contre l'habitat insalubre et pour mener des opérations de reconversion et de développement économique. Enfin, les Sem sont engagées dans le pilotage opérationnel et la coordination d'opérations de renouvellement urbain.

La diversité des activités immobilières des Sem (logements, mais aussi pôles d'activités ou équipements de proximité) contribuent à la dynamisation des territoires.

Tous secteurs confondus, les Sem représentent 1 158 sociétés, 66 000 emplois, 2,4 milliards d'euros de capitalisation détenue à 64% par les collectivités locales, 15,8 milliards d'euros de chiffre d'affaires.

L'insuffisance de l'offre de logements compatibles avec les besoins et ressources des ménages, la crise urbaine et sociale particulièrement accentuée dans les quartiers où sont relégués ceux qui n'ont pas le libre choix de leur logement,

l'exclusion du logement des plus défavorisés qui se réfugient dans l'habitat indigne, au mieux dans l'hébergement temporaire,

ont conduit :

- l'État dans le cadre des politiques publiques qu'il mène,
- la Fédération des Sem

à faire un constat partagé sur la crise du logement et ses causes.

Ce constat partagé sur l'existence d'une crise aiguë mais paradoxale du logement, alors que le marché et le développement de l'offre sont au plus haut, les conduisent à s'engager mutuellement dans la présente convention.

Le Gouvernement propose d'inscrire cette convention dans le cadre du plan de cohésion sociale établi pour cinq ans présenté par le gouvernement et dans celui de la loi de programmation pour la cohésion sociale qui comprend, un plan pour l'accueil et l'hébergement social d'urgence et un ensemble de mesures visant à l'amélioration de l'offre locative sociale.

Cet accord prend aussi en compte les modifications importantes du cadre d'activité des organismes du logement social qui résultent :

- de la réforme de la fiscalité des Sem et du projet de réforme des normes comptables ;
- du vote de la loi « Libertés et responsabilités locales » ;
- des mesures consécutives à la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003, notamment la création de l'ANRU et les modifications d'attribution de la CGLLS.

L'État et la Fédération des Sem considèrent que, pour être pleinement efficace, la politique du logement implique une action concertée et coordonnée de l'État, des collectivités territoriales et des Sem.

Si le présent accord n'engage que les signataires, État et Fédération des Sem, ils proposeront aux organisations représentatives d'élus, la mise en place avec elles, d'un dispositif d'évaluation à intervalles réguliers, de la mise en œuvre du présent accord, pour les points qui relèvent des politiques territoriales de l'habitat.

Dans ce cadre, cet engagement mutuel vise à mettre en œuvre un projet qui s'articule autour de quatre axes :

- le programme de relance de la production locative sociale,
- la mise à niveau du parc existant,
- l'amélioration de la qualité du service rendu aux habitants,
- la mobilité dans le parc favorisant, pour chaque ménage, le libre choix de son logement, notamment par le développement de l'accession sociale à la propriété.

Les dispositions de cet accord ne concernent pour une large part que la métropole, compte tenu des financements spécifiques aux départements d'outre-mer. La Fédération des Sem examinera avec le ministère compétent les actions qui peuvent être conduites en Outre-mer par les Sem, qui gèrent près de 75 000 logements et constituent les principaux donneurs d'ordre avec près de 5 000 logements mis en chantier chaque année.

Le titre 1 de la présente convention définit l'engagement des Sem dans le plan de cohésion sociale.

Le titre 2 précise les engagements réciproques des parties à partir de projets territoriaux dans lesquels chaque Sem devra s'inscrire.

Le titre 3 énumère enfin les actions d'accompagnement nécessaires à la bonne mise en œuvre de ce plan et de cette convention.

L'État et la Fédération des Sem s'accordent pour inscrire la mise en œuvre des actions au regard des objectifs du développement durable.

1 - LA PARTICIPATION DE LA FEDERATION DES SEM ET DES SEM AU VOLET LOGEMENT DU PLAN DE COHESION SOCIALE

Elle traduit l'adhésion de la Fédération des Sem à l'objectif d'accroissement de la production de logements sociaux qu'elle avait appelé de ses vœux lors de son dernier congrès.

La Fédération des Sem souhaite aussi s'associer aux mesures de développement de l'offre de structures d'hébergement prévue par le volet logement du plan de cohésion sociale.

Cette adhésion conduit à un double engagement :

- celui de la Fédération des Sem et des associations régionales de piloter et de mettre en oeuvre le présent accord,
- celui de chaque Sem de contribuer (dans chaque territoire où elle est engagée) au plan de cohésion sociale.

Ces engagements se traduiront par des accords régionaux et des conventions d'objectifs par Sem, conformément au point 2 du présent accord. Une concertation régulière aura lieu au plan national entre les signataires sur les besoins qui ressortiront des négociations régionales et locales. Elle sera prise en compte par l'État dans la répartition interrégionale de ses crédits, pour contribuer au bon déroulement des accords.

Ces éléments seront pris en compte pour l'appréciation des écarts visés ci-dessus dans l'examen de l'application du plan par le comité national de suivi prévu au point 2.3 du présent accord et pour les recours au dispositif d'appel prévus au point 2.3.3.

L'État et la Fédération des Sem s'accordent pour considérer que la question de la mobilisation rapide d'un foncier suffisant et dont les coûts soient compatibles avec l'équilibre des opérations sera déterminante dans la réussite du plan de relance. Ce point fera l'objet d'un traitement prioritaire dans la procédure de mise en oeuvre locale de l'accord prévue au point 2.1 ainsi que par un groupe de travail, sur la mobilisation du foncier prévue au point 3.4.2.

1.1 - L'engagement des Sem dans le domaine de la production locative sociale

1.1.1 - L'accueil et l'hébergement d'urgence :

Dans le cadre de la programmation pluriannuelle (2005 - 2009) prévue par la loi pour la cohésion sociale, une convention sera négociée par la Fédération des Sem avec la FNARS, éventuellement avec d'autres réseaux associatifs :

- pour la construction, la maîtrise d'ouvrage déléguée ou la conduite d'opérations de construction au bénéfice des CHRS et des maisons-relais.
- pour déterminer les critères de priorité, les modes et les procédures d'accueil dans le logement social des personnes hébergées.

Cette convention visera l'amélioration de la fluidité entre hébergement et logement, elle comprendra un volet d'accompagnement social des personnes concernées dans le cadre de la réflexion commune prévue au point 3.2.

Elle prévoira que des accords seront passés au niveau local qui porteront notamment sur les engagements pris par les Sem en matière d'accueil des personnes hébergées en CHRS et en CADA, ainsi que sur les modalités de travail en commun afférentes.

L'État pourra faire appel aux Sem pour la construction de CADA.

L'État et la Fédération des Sem s'accordent pour mener une réflexion commune visant à mettre en oeuvre des processus de construction rapide de qualité pour faire face aux situations d'urgence.

1.1.2 - La contribution des Sem à la relance de la production sociale :

Le plan pluriannuel de relance de la production de logements locatifs sociaux s'appuie sur :

- les dispositions de la loi de programmation pour la cohésion sociale, programme physique, engagement en AP et CP pour la période 2005 - 2009, allongement de la période d'exonération de la TFPB ;
- Les financements accordés par le 1 % aux opérations PLUS et PLAI en application de la convention conclue le 27 octobre 2004 entre l'État et l'UESL. La Fédération des Sem a pris acte de cette convention et de l'engagement de l'UESL, prévu à son point 2.3, à négocier un code de bonne conduite. Elle compte sur un aboutissement des discussions avant la fin du 1er trimestre 2005. L'État souscrit à cet objectif et se déclare prêt à y contribuer, à la demande de l'une ou l'autre des parties. En outre une concertation régulière sera organisée entre l'État, la Fédération des Sem et l'UESL sur la relance de la production.

Ces dispositions permettent de fixer l'objectif global de production des Sem suivant :

	2005	2006	2007	2008	2009	2005-09
PLUS-PLAI	58 000	63 000	63 000	63 000	63 000	310 000
Dont Sem ¹	3 400	4 000	4 400	4 400	4 400	20 600
PLS	22 000	27 000	27 000	32 000	32 000	140 000
Dont Sem ¹	2 100	2 500	2 600	2 600	2 600	12 400
TOTAL	80 000	90 000	90 000	95 000	95 000	450 000
Dont Sem ¹	5 500	6 500	7 000	7 000	7 000	33 000

Ces objectifs ne prennent pas en compte ni les PLUS / PLAI / CD relevant du programme de l'ANRU, ni les logements sociaux réalisés par les Sem Outre-mer.

Les modalités de réalisation de ce plan sont définies aux points 2.1 et 2.2 du présent accord à partir d'accords particuliers signés Sem par Sem.

¹ Ces chiffres seront à préciser à la suite de la concertation prévue aux niveaux local et national.

1.2 - Le service rendu aux habitants

Mise à niveau de l'offre locative et qualité de service rendu, constituent les éléments centraux de l'amélioration du service rendu. Cette mise à niveau doit faire l'objet d'une concertation étroite avec les habitants et leurs organisations représentatives.

1.2.1 - Mise à niveau de l'offre locative.

Elle correspond à la poursuite de l'effort de mise à niveau déjà entrepris.

Si la création de l'ANRU permet de traiter les problèmes de renouvellement du parc et de la gestion de proximité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, la mise à niveau du reste du parc est essentielle à la satisfaction de la demande des habitants, mais aussi pour éviter le basculement d'immeubles, voire de nouveaux quartiers, dans des procédures lourdes de rénovation urbaine.

L'État et la Fédération des Sem s'accorderont pour quantifier l'objectif annuel de réhabilitation du parc dans le cadre de la procédure prévue au point 2. Un examen conjoint État – Fédération des Sem appuyé sur le niveau régional qui permettra d'évaluer le programme physique prévisionnel et son échéancier envisagé tels qu'ils ressortent des plans de patrimoine de chaque Sem.

La réhabilitation sera financée sur la base de deux catégories de ressources :

- a) - ANRU et Plan de cohésion sociale = 40 000 PALULOS en 2005 par l'ANRU et 40 000 PALULOS en 2005 par le plan de cohésion sociale, rythme compatible les quatre années suivantes avec les financements prévus par les lois de programmation
- Nouveaux prêts bonifiés de la CDC = 400 M€ par an pendant 5 ans pouvant accompagner la PALULOS
- b) - Aides des collectivités locales
- c) - Mobilisation des capacités d'autofinancement des Sem.
- d) - Intervention de la CGLLS au titre de ses missions de prévention (consolidation financière) et de redressement pour les Sem dont la situation présente des difficultés importantes ne permettant pas de dégager l'autofinancement nécessaire.

1.2.2 - Qualité du service et suivi des locataires en difficulté :

Qualité du service : chaque Sem ayant une activité de gestion de logements sociaux doit procéder, en concertation avec les associations d'habitants membres des conseils de concertation locative, à intervalles réguliers, tous les trois ans, et pour la première fois avant la fin de l'année 2005, à une évaluation de la qualité du service rendu aux habitants. Cette évaluation qui portera prioritairement sur le service de base sera réalisée par tierce partie.

L'évaluation sera réalisée à travers une enquête de satisfaction. Le diagnostic correspondant portera sur les rubriques suivantes :

- la propreté des parties communes et des abords des immeubles,
- la maintenance et le fonctionnement des équipements,
- la qualité de l'accueil et le traitement des réclamations,
- la communication avec les habitants,

- la qualité du cadre de vie,
- les conditions d'entrée dans les lieux.

L'enquête de satisfaction devra être conduite à travers un échantillon représentatif de la typologie du patrimoine de chaque organisme telle qu'elle existe à travers la grille d'immeubles du plan stratégique de patrimoine. Les enquêtes de satisfaction seront menées notamment dans les Zones Urbaines Sensibles et prendront en compte leurs spécificités. S'agissant des quartiers concernés par une opération de rénovation urbaine bénéficiant de l'aide financière de l'ANRU, où le renforcement de la gestion urbaine de proximité est essentiel à la réussite de l'opération, des plans d'action seront établis en liaison avec les collectivités locales.

Les résultats de cette évaluation seront présentés à la fois au(x) conseil(s) de concertation locative et au conseil d'administration de la Sem. Le dialogue avec les habitants permettra de déboucher, chaque fois que la situation le nécessitera, sur des plans d'action qualité élaborés à l'initiative de chaque Sem.

Les résultats de cette évaluation seront examinés collectivement par les organismes au sein de la profession dans le cadre des associations régionales d'organismes. L'objectif sera de conduire si nécessaire des actions correctives et d'aboutir à l'horizon de la fin de l'année 2006 à une définition partagée au sein du secteur professionnel du service de base rendu par chaque Sem sur les différents éléments qui composent son patrimoine. Les résultats des évaluations seront également examinés par la Fédération des Sem.

La Fédération des Sem mettra à la disposition des Sem un cahier des charges de l'évaluation de la qualité du service rendu, élaboré en concertation avec les organisations nationales représentatives des locataires.

Le Fonds d'Intervention pour le Logement Locatif Social apportera son soutien financier à l'élaboration des évaluations et des plans d'action qualité qui en découleront.

La Fédération des Sem procédera chaque année à une évaluation des actions engagées par les Sem dont les premiers éléments seront présentés dès le congrès 2006 et transmis à l'État.

Abattement de la TFPB en ZUS : les parties s'accordent sur la prolongation de cette mesure sur une période qui ne saurait être inférieure à celle du programme national de renouvellement urbain dès lors, à partir de fin 2007, que les Sem se seront engagées dans le conventionnement global.

1.2.3 - Renforcement des organisations de locataires :

L'État et la Fédération des Sem s'accordent sur la nécessité de renforcer la capacité des organisations représentatives de locataires à prendre toute leur place dans les concertations nécessaires à l'évaluation et à l'amélioration du service rendu.

A ce titre, il sera proposé au Conseil d'Administration de la CGLLS, de doubler en 3 ans le financement total alloué aux associations nationales représentatives, prévu à l'article L 452-1 du CCH, en tenant compte, pour la répartition des résultats des élections de locataires. Les conventions passées à cette fin avec les associations devront préciser les objectifs et les actions prévues, comporter un compte d'emploi prévisionnel des subventions ainsi qu'un bilan et une évaluation des actions entreprises.

1.3 - Mobilisation du parc existant, mixité sociale, diversité urbaine

Cette question fera l'objet d'un examen concerté entre l'État et la Fédération des Sem pour assurer les objectifs suivants :

- Faciliter les mutations à l'intérieur du parc social de chaque Sem :
 - réservation d'une partie des logements libérés pour les mutations internes ;
 - assouplissement des contraintes réglementaires ;
 - examen avec les réservataires de la délocalisation des contingents.
- Promouvoir les parcours résidentiels à l'intérieur du parc locatif au niveau d'un territoire et vers l'accession à la propriété.

Ces deux mesures feront l'objet d'un travail commun État - Fédération des Sem.
Par ailleurs, les moyens suivants seront développés :

1.3.1 - Développement de la location-accession et de l'accession sociale à la propriété :

Les parties s'accordent à considérer que le patrimoine social a une vocation large (de l'intermédiaire au très social) et qu'au-delà du rôle du locatif social, l'accession sociale à la propriété sécurisée est un facteur déterminant de la sécurisation et de la stabilité des familles à travers leur habitat. C'est pourquoi, l'État et la Fédération des Sem conviennent du rôle essentiel de son développement et de sa contribution nécessaire à la mixité sociale.

La location-accession :

- Les Sem se mobiliseront pour réaliser le programme de location-accession proposé par le gouvernement. L'année 2004 aura été une année de rodage, l'ensemble des textes législatifs et réglementaires n'étant pas tous parus en début d'année.
- Les financements mis à la disposition des opérateurs permettent d'assurer la programmation de 10.000 logements en 2004 et en 2005. La poursuite de cet effort sur le reste de la durée du plan de cohésion sociale sera décidée après examen des résultats obtenus ces deux premières années.

L'État et la Fédération des Sem examineront, à la lumière des premières expériences PSLA, les marges de simplification des procédures administratives pour en faciliter la mise en œuvre par les Sem.

1.3.2 – Vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants :

La vente des logements locatifs sociaux constitue un des volets de l'accession sociale à la propriété et de la diversité de l'habitat. C'est pourquoi les signataires s'accordent sur l'intérêt d'un accroissement du volume de ces ventes, qui reste actuellement très modeste. La politique de vente de chaque Sem sera une composante de son plan stratégique de patrimoine et du conventionnement global en concertation avec les collectivités territoriales et les services de l'État, en compatibilité avec les programmes locaux de l'habitat. Dans ce cadre, un objectif de mise en vente figurera dans chaque convention globale. Les locataires et leurs organisations représentatives seront aussi consultés sur ces projets.

2 - MISE EN OEUVRE DE L'ACCORD ÉTAT - FEDERATION DES SEM

Les objectifs tels qu'ils résultent de la concertation prévue au présent accord doivent être déclinés et concrétisés dans chaque territoire pour pouvoir être mis en oeuvre.

2.1 - Les engagements État - Sem

Des contrats d'objectifs pluriannuels seront signés entre l'État et chaque Sem ayant une activité de construction de logements sociaux dans le cadre d'une concertation avec les collectivités territoriales, concernées selon les modalités suivantes :

a) au niveau régional

A partir d'objectifs initiaux proposés par l'État en concertation avec la Fédération des Sem, une concertation sera conduite par les services déconcentrés de l'État avec les Sem représentées par leur association régionale, les représentants désignés par l'UESL au niveau de chaque région et avec les collectivités territoriales concernées. A l'occasion de cette concertation, un état des financements mis en place par les différents niveaux de collectivités territoriales sera effectué.

Pour l'année 2005, le ministère du logement a proposé par circulaire d'août 2004 des objectifs régionaux initiaux. Des objectifs régionaux revus, cohérents avec le programme physique ambitieux du plan de cohésion sociale, ont été communiqués aux préfets de région.

La concertation devra permettre un accord entre l'État, l'association régionale des Sem, l'association régionale de l'Union sociale pour l'habitat représentant les organismes d'Hlm, les représentants désignés par l'UESL au niveau de la région et la CDC, sur les modalités de mise en œuvre de l'objectif régional et les moyens devant contribuer à sa réalisation (foncier, financements,...). Les régions, départements et EPCI qui apportent leurs concours financiers pourront y être associés.

En Île-de-France, l'accord prendra en compte la spécificité de la région au regard du logement et notamment la nécessité de coordonner la politique d'investissement à l'échelle du bassin d'habitat, c'est-à-dire la région.

b) au niveau de chaque Sem

Dans ce cadre, un contrat d'objectifs sera négocié entre le préfet de région et chaque Sem, en liaison avec les collectivités locales actionnaires de la Sem, et décliné par territoire, en cohérence, lorsqu'elles existent, avec les conventions de délégations prévues en application de l'article 61 de la loi « Libertés et responsabilités locales ».

Les EPCI et départements auxquels les compétences d'attribution des aides à la pierre ont été déléguées par l'État en application de l'article 61 de la loi « Libertés et responsabilités locales » pourront être signataires du contrat d'objectifs. Pourront également être signataires ceux qui ont fait connaître leur intention de demander la délégation.

Lors de la préparation des conventions de délégation, l'État proposera aux délégataires de reprendre les engagements qu'il aura pris dans les contrats d'objectifs conclus antérieurement.

Les parties sont convenues d'aboutir à la signature de ces contrats pour la fin de l'année 2004 et au plus tard dans le courant du premier trimestre 2005.

c) Contenu du contrat d'objectif par Sem

Les objectifs retenus s'appuieront sur un engagement en volume prévisionnel à trois ans, établi à partir d'une programmation initiale d'opérations (2005 - 2006 - 2007) Ils seront indicatifs pour les deux dernières années du plan (2008 - 2009) et devront obligatoirement comporter les chapitres suivants :

- logements destinés à l'accueil et à l'hébergement d'urgence ;
- production locative sociale et location accession ;
- mise à niveau du parc locatif dans le cadre de l'évaluation prévue au point 121 et mise en oeuvre de l'engagement qualité prévu au 1.2.2 ;
- s'ajoute à ces objectifs la reconstitution de l'offre prévue dans le cadre des opérations financées par l'ANRU (à titre indicatif).

Les conventions signées pour cinq ans indiqueront les objectifs physiques, les financements et avantages fiscaux apportés par l'État, le 1% escompté compte tenu de la concertation entre les organismes et les instances régionales du 1%, les aides des collectivités territoriales concernées, les engagements de la CDC.

L'État rappelle son attachement à la transparence complète des financements dont le principe repose sur une décision publique, qu'il s'agisse de ceux du 1% ou de ceux des collectivités territoriales. Le principe d'équité mentionné dans la convention État-UESL s'applique ainsi à l'ensemble des concours du 1% au logement locatif social.

Dans ce cadre, la procédure de mise en œuvre de l'enveloppe de subventions « 1% relance » garantit que toutes les opérations susceptibles d'être inscrites à la programmation au titre du plan de cohésion sociale sont éligibles à ces subventions. L'État veillera à ce que les négociations bilatérales « opération par opération », prévues avec les associés collecteurs aient bien lieu dès qu'un maître d'ouvrage social le souhaite et demandera le cas échéant à l'UESL de désigner un collecteur à cet effet.

d) Régulation et arbitrage

Les écarts qui pourraient exister entre l'objectif global fixé au point 112 du présent accord, et les programmes physiques prévus dans les accords globaux territoriaux feront l'objet d'un examen par le dispositif de suivi prévu au point 23 du présent accord et si nécessaire par le comité national prévu au point 233 de ce même accord.

2.2 - Financement des programmes annuels et engagements des partenaires

Chaque année et après le vote de la loi de finance initiale, dans le cadre du présent accord, les Sem signataires mettront en oeuvre le programme physique annuel prévu, avec les financements suivants :

- contribution de l'État correspondant à la loi de cohésion sociale (programme physique et financier) ;
- engagements du 1 % conformes à la convention État-UESL du 27 octobre 2004 ;
- engagements de la CDC ;
- engagements des collectivités territoriales ;
- engagements en fonds propres des Sem.

L'amélioration de la qualité du service sera localement mise en oeuvre conformément au point 1.2.2 du présent accord.

Globalisation du financement :

Les subventions de l'État et les avantages fiscaux correspondants (constructions neuves, mise à niveau du parc, gestion urbaine de proximité, ...) pourront être attribués sous forme d'une décision de financement unique portant sur tout ou partie du programme annuel de la Sem.

L'État et la Fédération des Sem se rapprocheront afin de déterminer ensemble les modalités pratiques de mise en oeuvre de ces mesures.

2.3 - Le dispositif de suivi

Ce dispositif de suivi est paritaire État - Fédération des Sem. Il repose sur deux niveaux de mise en oeuvre :

- au niveau régional entre les préfets et les ARSEM ;
- au niveau national entre l'État (ministère en charge du logement) et la Fédération des Sem.

2.3.1 - Suivi régional et local :

La mise en oeuvre des contrats d'objectifs et leur application annuelle (points 2.1, 2.2) feront l'objet d'un suivi permanent permettant un bilan et une évaluation annuels entre l'État, les délégataires et l'Association Régionale concernée. Ces éléments feront l'objet d'une communication aux collectivités territoriales concernées.

Un comité régional de suivi paritaire (État et Fédération des Sem) sera institué et traitera des points suivants :

- Déroulement de la convention d'objectifs :
 - production (volume et répartition),
 - mise à niveau du parc,
 - qualité du service,
 - location-accession,
 - accession,
 - vente de logements locatifs sociaux.
- Suivi des financements et de leurs modalités de mise en oeuvre
- Globalisation des financements

Ce bilan visera à proposer les actions correctrices nécessaires dont la mise en oeuvre se fera sous la responsabilité partagée du préfet de région et de l'Association Régionale. Ces actions correctrices pourront faire l'objet d'avenants particuliers.

- Le comité de suivi peut interpeller le comité national.

2.3.2 - Suivi national :

Un comité national de suivi paritaire (État et Fédération des Sem) est institué.

Sa composition sera ultérieurement précisée.

À partir des évaluations et bilans régionaux un bilan national sera effectué sous la responsabilité conjointe des parties.

Les actions correctrices décidées ou proposées par le niveau régional pourront faire l'objet d'avenants aux accords nationaux entre les parties.

2.3.3 - Instances de régulation et d'appel :

Les Associations Régionales de Sem sont chargées par la Fédération des Sem de jouer le rôle d'instance d'interpellation pour la mise en oeuvre du plan de relance, de rechercher et de favoriser la coordination, l'entraide ou la mise en commun de moyens entre organismes au niveau local (EPCI, département, région).

Dans le cadre de la mise en oeuvre du plan, elles ont mandat pour porter à connaissance de l'État les problèmes rencontrés pour la mise en oeuvre des conventions prévues aux points 2.1 et 2.2 et pour mettre en oeuvre les actions correctrices prévues au point 2.3.

Dans le cadre de ce mandat, elles rendront compte de leur action à la Fédération des Sem. Elles en informeront les services déconcentrés de l'État.

En cas de différend entre les parties au niveau local ou régional, le comité national de suivi (État et Fédération des Sem), pourra être amené à proposer les avenants ou actions correctrices nécessaires.

3 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3.1 - Les aides personnelles au logement

Les aides personnelles constituent un élément majeur dans l'accès et le maintien dans le logement social des ménages à revenus modestes. La cohérence des aides personnelles et de leur évolution avec les loyers est à cet égard importante. Aussi l'État et la Fédération des Sem conviennent-ils de l'engagement d'une réflexion au sein du Conseil National de l'Habitat sur les aides personnelles, leur articulation avec les aides sociales, leur cohérence avec les politiques de loyers et les aides à la pierre.

3.2 - L'accompagnement social

Considérant l'accompagnement social comme indispensable et lié au développement de l'offre, la Fédération des Sem se rapprochera des principaux réseaux associatifs concernés pour examiner ensemble les conditions dans lesquelles leur action pourra être confortée.

3.3 - Dispositions législatives ou réglementaires

La mise en oeuvre du présent accord est subordonnée au vote du volet logement de la loi « Cohésion sociale ».

Il est convenu entre les parties que le projet de loi « Habitat pour tous », ou des mesures législatives ou réglementaires particulières viseront notamment le traitement des points suivants :

- Acquisition des logements conventionnés par leurs locataires.
- Fiscalité : les parties se félicitent des dispositions de l'article 46 de la loi de finances pour 2005 qui précisent les modalités d'entrée en vigueur de la réforme fiscale exonérant d'impôt sur les sociétés l'activité logement social des Sem et autorisent les Sem qui le souhaitent à appliquer cette réforme dès 2005, afin de préserver les fonds propres des Sem et leur capacité à contribuer au plan de cohésion sociale.
- Suivi des locataires en difficulté : les parties concernées conviennent d'engager un travail commun permettant de mettre en place des modalités pérennes de traitement des impayés simplifié et mieux adapté à la situation de la famille.
- Ce travail pourra comprendre des mesures législatives et réglementaires notamment pour le traitement prioritaire à donner aux dépenses de logement dans le cas de ménages surendettés, privilège en faveur des créances de logement dans le cadre du redressement personnel, ainsi que pour les aides personnelles et celles du FSL. D'ores et déjà les parties se félicitent des mesures adoptées dans le plan de cohésion sociale sur la prise en compte du paiement des dépenses courantes de logement dans le reste à vivre, traitement prioritaire des dettes de logement.
- Mesures de simplification (Cf. point 3.4.3).
- Conditions de récupération des charges d'entretien des ascenseurs.

Un état des lieux concernant l'ensemble des questions ou projets d'ordre législatif ou réglementaire en cours sera fait entre les services de l'État et la Fédération des Sem.

Les parties conviennent d'une concertation préalable étroite entre l'État et la Fédération des Sem pour la préparation des projets de textes législatifs concernant le secteur du logement social.

L'État et la Fédération des Sem engageront avec la CDC un examen de l'ensemble des mesures pouvant faciliter la mise en oeuvre du volet logement du plan.

3.4 - Réflexions État - Fédération des Sem / Mise en place des groupes de travail

3.4.1 - Évaluation de la situation financière du secteur et de son évolution à moyen terme (durée de l'accord)

La capacité d'autofinancement, l'équilibre d'exploitation et les moyens internes des Sem vont être fortement sollicités par :

- le renouvellement urbain (ANRU) ;
- l'accroissement de la production ;
- la mise à niveau du parc ;
- la mise en oeuvre de la gestion urbaine de proximité et le plan d'amélioration de la qualité ;
- la mise en oeuvre de normes nouvelles qui conduisent à une augmentation des coûts d'investissement et d'exploitation :
 - ascenseurs,
 - maîtrise de l'énergie,
 - accessibilité aux personnes handicapées,
 - sécurité,
 - programme environnement santé.

Il est donc convenu de procéder entre l'État et la Fédération des Sem à une évaluation de l'évolution à moyen terme de la situation financière des Sem notamment à partir du dispositif d'autocontrôle mis en place par la Fédération des Sem.

Un groupe de travail sera constitué à cet effet entre les services de l'État et la Fédération des Sem. La CGLLS y sera associée.

3.4.2 - Mobilisation du foncier, engagement des collectivités territoriales dans le développement de la production

La mobilisation du foncier, sur les secteurs où les besoins de logements sont les plus importants, est la première condition de réussite du volet logement du plan de cohésion sociale.

Le plan de cohésion sociale prévoit la création d'établissements publics fonciers locaux dotés de ressources fiscales propres. Cette mesure portera des effets dans la durée. Ces établissements publics orienteront une action sur la production de terrains en faveur du logement social.

Un groupe de travail, réunissant l'ensemble des administrations compétentes et la Fédération des Sem, dont les conclusions seront rendues au début de l'année 2005, proposera des mesures pratiques, d'effets rapides afin de favoriser la mobilisation foncière à des fins de production de logement social.

L'État renforcera son action afin d'inciter et de conduire les collectivités territoriales à développer le logement social, particulièrement dans les localisations où celui-ci est peu présent.

Le maintien d'une référence au logement social dans le calcul de la DSU est dans ce sens un élément positif.

3.4.3 - Simplifications réglementaires

Procédures :

Les procédures dans lesquelles évoluent les Sem sont nombreuses et compliquées. Elles freinent l'activité plus qu'elles ne la facilitent et ne sont donc pas de nature à accélérer la mise en oeuvre du plan de relance.

Les délégations de compétence pour la mise en oeuvre de la politique sociale du logement ne doivent pas constituer l'occasion d'alourdir cette réglementation. Elles peuvent en revanche permettre de l'alléger après l'avoir remise à plat.

L'État et la Fédération des Sem mettront en place un groupe de travail qui sera chargé de faire des propositions en ce sens.

Réglementation technique :

Les nouvelles règles techniques, notamment en matière d'énergie, ayant une incidence sur les organismes, feront l'objet entre l'État et la Fédération des Sem d'une étude conjointe de leur impact social et financier.

4 - CLAUSES DE SAUVEGARDE

Le présent accord est soumis aux clauses de sauvegarde suivantes :

- 1) Le non-respect par l'une ou l'autre des parties des engagements pris dans cet accord entraîne à la demande de l'autre partie la renégociation de l'accord ou sa résiliation.
- 2) Les points suivants peuvent conduire l'une ou l'autre des parties à une renégociation des termes de l'accord :
 - des variations importantes du taux du Livret A qui entraîneraient une modification substantielle de l'équilibre des opérations et des équilibres d'exploitation des organismes ;
 - des modifications de caractère législatif ou réglementaire qui conduiraient à modifier le cadre et l'économie de cet accord ;
 - une évolution sensible de l'engagement financier des autres partenaires mentionnés dans l'accord.

L'ensemble de ces points fera l'objet d'un examen préalable par le Comité national de suivi paritaire prévu au point 2.3.2.

Ce Comité pourra être appelé à arbitrer les cas litigieux.

Jean-Léonce DUPONT

Vice-Président de la Fédération des Sem

Marc-Philippe DAUBRESSE

Ministre Délégué au Logement et à la Ville