

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

Entre :

L'Etat représenté par ... La Ministre du logement et de l'égalité des territoires  
La Ministre des droits des femmes, 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 :  
Yannick BORDE, Président de l'UESAP,  
Alain CACHEUX, Président de la Fédération des OPH,  
Christian BAFFY, Président de la Fédération des ESH,  
Jean LEVALLOIS, Président de la FNAR,  
Marie-Noëlle LIENEMANN, Présidente de la FNSCHLM

ci-après désignées par les mots « le Mouvement Hlm »  
d'autre part

Préambule

Le prélèvement sur le potentiel financier des bailleurs sociaux a été supprimé par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

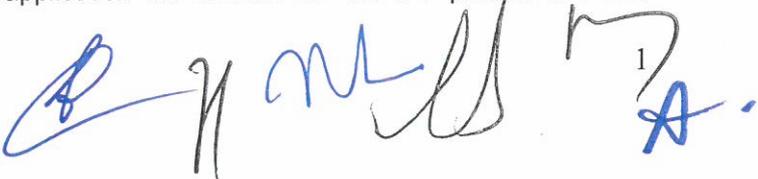
Le « Pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement », signé le 8 juillet 2013 entre l'Etat et le mouvement HLM prévoit la création, au-delà des actions de mutualisation de moyens et de coopération déjà existantes, d'un dispositif de mutualisation financière pour accompagner l'effort d'investissement des organismes, pour soutenir financièrement sur la durée du pacte le programme de production, de réhabilitation de logements sociaux et la démolition de logements sociaux en zone détendue afin de participer ainsi à la réduction des inégalités entre les territoires.

Il a été prévu dans ce Pacte que ces aides seraient financées par un versement général et obligatoire des organismes Hlm fondé sur le patrimoine, le montant des loyers perçus et la première cotisation à la CGLLS.

Ce pacte est prévu pour une durée de 3 ans : les mouvements financiers afférents au dispositif de mutualisation seront gérés en liaison avec la Caisse des Dépôts et Consignations, en 2014, 2015 et 2016 au vu des investissements prioritaires recensés en 2013, 2014 et 2015.

Les parties au Pacte ont prévu de formaliser ce dispositif de mutualisation financière, sous la forme d'une convention passée conformément aux articles L 411-8 et L 411-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

Considérant que les besoins en matière de production de logements sociaux ou de réhabilitation du parc immobilier social révèlent des inégalités importantes entre les territoires, il est conclu entre l'Etat et le mouvement HLM une convention en application de l'article L. 411-8-1 portant sur une

SP 13  1 A.

mutualisation financière entre les organismes d'habitations à loyer modéré destinée à la réalisation des programmes de construction et de réhabilitation prioritaires.

La présente convention formalise ce dispositif de mutualisation financière ainsi que les engagements des parties.

Ceci exposé, il a été décidé ce qui suit :

#### Article 1 : Objet de la convention

L'Etat et le Mouvement Hlm s'engagent sur le dispositif de mutualisation financière contribuant à la réalisation de programmes de constructions et de réhabilitations de logements sociaux, tel qu'il est défini à la présente convention.

Cette convention est conclue en application des articles L 411-8 et L 411-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

#### Article 2 : Soutien aux programmes prioritaires d'investissement retenus

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 ;
- travaux de réhabilitation de logements sociaux financés par des « Eco-prêts » 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.

Ces ressources sont destinées à faciliter la production annuelle d'environ 120 000 logements sociaux, la réhabilitation de logements sociaux dont environ 100 000 réhabilitations thermiques, et la démolition de 5 000 logements sociaux.

#### Article 3 : Définition des organismes Hlm concernés par le dispositif de mutualisation financière

Les organismes Hlm concernés par le présent dispositif de mutualisation financière, tel qu'il est prévu à la présente convention, sont les organismes Hlm métropolitains adhérents aux fédérations d'organismes Hlm à la date du 1 janvier 2013 ou le devenant durant la durée de la présente convention, et disposant au 1er janvier de l'année d'un patrimoine de logements locatifs.

Les organismes Hlm bénéficiaires d'un protocole d'aide de la CGLLS, à l'exception des protocoles de prévention, ne sont pas concernés.

Pour la première année du dispositif, les organismes Hlm métropolitains exonérés du versement au titre de la mutualisation bénéficient cependant des aides du dispositif. Les parties conviennent d'examiner l'opportunité de reconduire cette dérogation au vu du bilan de la première année de fonctionnement du dispositif.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there is a small signature, a larger one, a signature with a circular flourish, a signature with a vertical line, a signature with a large 'M', and a signature with a '2' and a flourish.

#### Article 4 : Critères d'attribution des aides

Sur la base des investissements prioritaires recensés en 2013, 2014 et 2015, 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 résultats d'une enquête réalisée par les fédérations professionnelles d'organismes Hlm portant sur les démolitions.

Pour 2013, les montants d'aides sont les suivants :

- 3 300 euros par nouveau logement produit ou acquis en zone 1 ou 1 bis ayant donné lieu en 2013 à la signature par l'organisme d'un prêt PLUS ou PLAI sur fonds d'épargne ;
- 1 300 euros par nouveau logement produit ou acquis en zone 2 et 3 ayant donné lieu en 2013 à la signature par l'organisme d'un prêt PLUS ou PLAI sur fonds d'épargne;
- 5% du montant total des « Eco prêts » et prêts PAM contractés auprès de la CDC et signés au cours de l'année 2013.
- une aide à la démolition de logements sociaux en zones 2 et 3 de 600 € par logement démoli dans la limite de 5 000 logements, soit 3M€ pour l'année.

#### Article 5 : Calcul des versements des organismes Hlm

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 compte gérant les flux financiers afférents au dispositif de mutualisation, seront couverts par des versements des organismes calculés l'année suivante en fonction de critères prenant en compte leur cotisation à la CGLLS due en application de l'article L 452-4 du CCH, 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 précitée à la CGLLS.

Le montant total des aides calculées au vu des investissements prioritaires recensés en 2013 (augmenté des éventuels frais liés au fonctionnement du compte gérant les flux financiers afférents au dispositif de mutualisation) sera couvert par les versements des organismes calculés en 2014 et répartis entre eux de la façon suivante :

- pour 25 %, en fonction des montants de la plus récente cotisation due à la CGLLS conformément aux dispositions de l'article L.452-4 du CCH,
- pour 50 %, en fonction des loyers et des redevances, à l'exclusion des indemnités d'occupation au titre des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, tels que ceux-ci sont pris en compte dans la cotisation CGLLS évoquée précédemment,
- pour 25 %, en fonction du nombre de logements à usage locatif et d'unités de logements-foyers, tels que ceux-ci sont pris en compte au a) de l'article L.452-4-1 du CCH pour le calcul de la cotisation additionnelle à la CGLLS la plus récente.

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.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized 'P', the number '13', and a signature that appears to be 'mu' followed by a flourish and the number '3'.

Article 6 : Engagements des parties à la présente convention

L'arrêté, pris en application de l'article L411-8-1 du code de la construction et de l'habitation portant approbation de la présente convention, sera signé dans le délai de deux mois au plus tard à compter de la signature de la présente convention.

Les stipulations de la présente convention entrent en vigueur et s'imposent aux organismes HLM après publication de l'arrêté signé par les ministres chargés du logement et de la ville.

Le Mouvement Hlm validera le calcul des aides et des versements et fera procéder aux mouvements financiers dans les conditions prévues à la présente convention par l'intermédiaire d'un compte ouvert auprès d'un établissement financier ayant son siège dans l'Espace de l'Union Européenne.

Article 7 : Durée d'application de la convention et conditions de révision

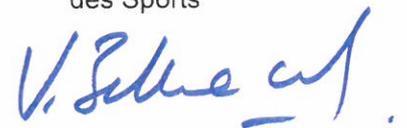
La présente convention est conclue pour une durée de trois ans, correspondant aux années de recensement des investissements prioritaires des organismes à savoir 2013, 2014 et 2015.

Chaque année en fonction du bilan de l'activité de construction et de rénovation des organismes HLM, les signataires du Pacte s'engagent à examiner conjointement les effets de la mutualisation et à en réviser par avenant, le cas échéant, les modalités.

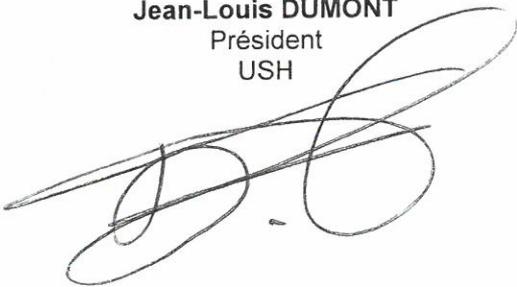
**Sylvia PINEL**  
Ministre  
Ministère du Logement et  
de l'Egalité des territoires



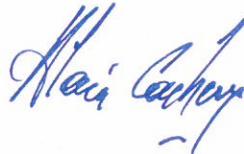
**Najat VALLAUBELKACEM**  
Ministre  
Ministère des Droits des  
femmes, de la Ville  
de la Jeunesse et  
des Sports



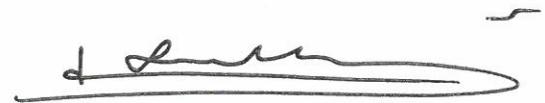
**Jean-Louis DUMONT**  
Président  
USH



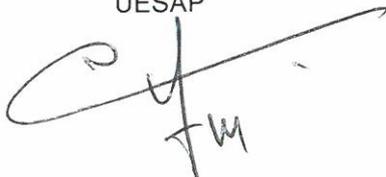
**Alain CACHEUX**  
Président  
OPH



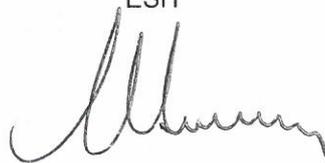
**Jean LEVALLOIS**  
Président  
FNAR



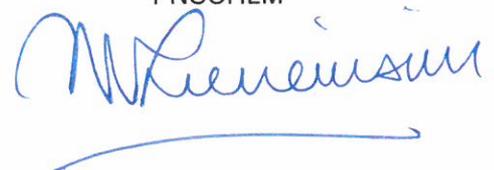
**Yannick BORDE**  
Président  
UESAP



**Christian BAFFY**  
Président  
ESH



**Marie-Noëlle LIENEMANN**  
Présidente  
FNSCHLM



22 AOUT 2014