

Circulaire UHC/IUH2 n° 2005-33 du 25 mai 2005 relative à la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et aux contrats d'objectifs avec les bailleurs sociauxNOR : *SOCU0510313C**Textes sources :*

Lettre-circulaire du 9 décembre 2004 ;

Circulaire du 17 mars 2005 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2005.

Le directeur général à Madame et Messieurs les préfets de région (direction régionale de l'équipement [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement [pour attribution]) ; (direction régionale de l'équipement [pour attribution]) ; (DGUHC [pour attribution]) ; (conseil général des ponts et chaussées [pour information]).

Tout est maintenant en place pour que le volet logement du plan de cohésion sociale entre dans une phase pleinement opérationnelle et donne ses premiers résultats tangibles :

- les accords nationaux avec l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL), l'Union sociale pour l'habitat (USH), la Fédération des SEM (FNSEM) ont été signés et un comité national de pilotage du plan se réunit tous les deux mois associant l'Etat et ces trois partenaires ;
- les comités régionaux de pilotage sont installés depuis le début de l'année dans toutes les régions ;
- les objectifs infrarégionaux de production ont été arrêtés en liaison avec les organismes HLM, les SEM et les collectivités délégataires ; ces objectifs sont maintenant partagés par l'ensemble des partenaires ;
- l'UESL a réparti la première fraction des enveloppes régionales, a désigné les représentants régionaux chargés de la coordination et de la liaison avec l'Union, et vient de préciser ses « règles communes » d'intervention dans chacune des régions.

Là où ils n'ont pas encore été conclus, l'élaboration des accords régionaux est largement avancée. Je ne vois pas d'inconvénient à ce que leur signature n'intervienne que dans le courant du mois de juin, en particulier là où est prévue la signature des collectivités territoriales intéressées, notamment les EPCI et départements susceptibles de demander la délégation de compétence, en vue d'améliorer le contenu de l'accord.

Dans tous les cas, il s'agit maintenant d'aborder, le cas échéant en parallèle avec la finalisation de l'accord régional, la phase d'élaboration et de signature des contrats d'objectifs. Afin de ne pas retarder la mobilisation effective des bailleurs sur des objectifs précis de production de logements, il est indispensable que l'ensemble des contrats d'objectifs soit signé avant l'été.

A cet effet, vous pourrez faire appel aux AROHLM et aux ARSEM en application de l'engagement solidaire que traduisent les accords nationaux et régionaux, afin qu'elles vous proposent rapidement une répartition des objectifs régionaux de production PLUS-PLAI et PLS entre les différents organismes intervenant dans la région, en cohérence avec la territorialisation de ces objectifs qui a normalement été effectuée dans l'accord régional.

Les négociations devront être engagées en priorité avec les bailleurs dont la contribution à l'objectif régional apparaît devoir être la plus significative. Vous vous organiserez pour les mener au niveau régional ou au niveau départemental, en fonction du territoire d'action réel de l'organisme.

Conformément aux accords nationaux, les contrats d'objectifs ont vocation à traiter également les questions de l'accueil et l'hébergement d'urgence, de la location-accession, et de la mise à niveau du parc locatif. Compte tenu des délais impartis, vous pourrez cependant formaliser ces autres volets du contrat dans une seconde phase.

La production locative :

L'engagement de production annuelle est l'élément central du contrat d'objectifs. L'objectif sera seulement global et indicatif pour les années 2008 et 2009. Il distinguera, pour chacune des trois années 2005 à 2007, les engagements PLUS-PLAI et PLS. Vous rappellerez s'il y a lieu aux bailleurs que le PLS n'est une réponse appropriée qu'à une partie de la demande de logements sociaux, compte tenu du niveau du loyer PLS.

Il vous appartient de décliner les contrats d'objectifs aux échelles territoriales que vous jugerez pertinentes (départements, communautés urbaines et communautés d'agglomération notamment) et de vérifier que les contrats sont compatibles avec l'accord régional et en particulier avec la territorialisation infra-régionale de ses objectifs.

L'objectif de développement d'une offre nouvelle au titre du plan de cohésion sociale doit être clairement distingué de celui de la reconstitution de l'offre dans les opérations financées par l'ANRU, mais il est souhaitable que ce second objectif soit également mentionné dans le contrat à titre indicatif, pour vous permettre d'avoir une vision d'ensemble des perspectives de production des bailleurs et de leur capacité à y faire face, et ajuster, si nécessaire, la répartition des objectifs entre organismes pour garantir l'atteinte des objectifs nationaux.

Vous veillerez en outre à associer les délégataires des aides à la pierre (actuels ou futurs) à l'élaboration des contrats d'objectifs qui portent sur leur territoire.

S'agissant des organismes dont le champ géographique d'intervention est totalement inclus dans un territoire sur lequel vous avez signé une convention de délégation de compétence, vous proposerez au délégataire de reprendre à son compte, s'il le souhaite, la démarche des contrats d'objectifs et de négocier avec ces organismes les dits contrats. Cela peut être également le cas pour les EPCI ou départements pour lesquels le principe d'une délégation en 2006 est acquis. Dans ce second cas, l'établissement des contrats d'objectifs pourra être différé pour intervenir en même temps que l'élaboration de la convention de délégation de compétence, dans un souci de cohérence et de lisibilité, mais cela ne doit en aucune mesure conduire à une moindre mobilisation des bailleurs concernés sur l'année 2005.

S'agissant des organismes dont le champ géographique d'intervention concerne pour partie seulement un territoire sur lequel vous avez signé ou allez signer une convention de délégation de compétence, vous associerez en tant que de besoin les délégataires actuels ou futurs, notamment à la définition des objectifs territorialisés des contrats.

Plus globalement, vous veillerez à associer l'ensemble des collectivités locales qui sont prêtes à s'engager et à mobiliser leurs moyens propres pour assurer la réussite du plan de cohésion sociale.

Les bailleurs sociaux escomptent légitimement une intervention du 1 % logement. Celle-ci est garantie dans la durée au niveau national, mais les partenaires sociaux ne se sont pas estimés en mesure de s'engager à ce stade de manière pluriannuelle au niveau régional. Toutefois, la fixation concertée des enveloppes régionales 2005, l'adoption de « règles communes » aux collecteurs dans chaque région, les principes de transparence et d'équité reconnus pour l'attribution des financements, la procédure mise en place dans l'accord Etat/UESL pour faciliter les négociations bilatérales entre collecteurs et bailleurs sociaux, offrent la visibilité nécessaire à l'engagement de ces derniers dans les contrats d'objectifs. Vous pourrez si besoin prévoir des clauses de sauvegarde pour les cas où des difficultés graves surviendraient avec les collecteurs.

Vous veillerez également à ce que les bailleurs sociaux mobilisent les fonds propres nécessaires à la réalisation des opérations prévues dans les contrats.

Compte tenu de l'ampleur de la mobilisation demandée aux bailleurs et de la nécessité d'une synergie maximale entre eux, vous les encouragerez, en liaison avec leurs associations régionales, à engager des actions pour mutualiser et renforcer certaines fonctions (prospection foncière, maîtrise d'ouvrage) ou pour démultiplier leur capacité de production (VEFA, acquisition-amélioration, etc.).

Les logements destinés à l'accueil et à l'hébergement d'urgence :

La loi de programmation pour la cohésion sociale fixe un nombre de places à créer sur la durée du plan mais il n'a pas été prévu de déclinaison régionale des objectifs. Vous vous rapprocherez des services des DRASS et des DDASS pour identifier les besoins à la lumière des schémas départementaux de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion ainsi que des PDALPD. Vous veillerez à ce que les projets inscrits dans les contrats d'objectifs soient réalistes et mis au point avec les futurs gestionnaires. Vous vérifierez la cohérence des projets avec le programme d'action des PLH existants.

La location-accession :

Le nouveau régime de la location-accession est un volet important de la réforme de l'accession sociale à la propriété. Il est donc indispensable que le nombre de PSLA produits en 2005 soit très nettement supérieur à celui de 2004. Pour cela, il est souhaitable que les organismes qui disposent déjà de l'expérience du PSLA soient sollicités pour le faire connaître et que les autres organismes s'engagent également à développer ce produit.

La mise à niveau du parc :

Les conventions avec les organisations nationales de bailleurs sociaux prévoient qu'il soit procédé à une évaluation du « programme physique prévisionnel et de son échéancier envisagé tels qu'ils ressortent des plans stratégiques de patrimoine de chaque organisme ». C'est dans ce cadre que devra être conçu le volet du contrat d'objectifs consacré à la mise à niveau du parc. Vous devrez définir avec les bailleurs et leurs représentants un cadre de travail concerté permettant de déboucher sur un diagnostic partagé des besoins nécessaires à la mise à niveau de leur parc sur la durée du plan de cohésion sociale, en distinguant les programmes selon leur nature (réhabilitation, amélioration de la qualité du service, travaux d'entretien classique).

*
* *

Par lettre circulaire en date du 9 décembre 2004, le ministre délégué au logement et à la ville a demandé aux préfets de réunir trimestriellement le comité de pilotage du volet logement du plan de cohésion sociale et de lui rendre compte des conditions de sa mise en œuvre. Vous veillerez à respecter cette fréquence au moins pendant la première année du plan compte tenu des nouveaux dispositifs à mettre en place. Dans vos comptes rendus, vous préciserez plus particulièrement les initiatives prises localement dans les domaines suivants jugés prioritaires pour la réussite du plan : la mobilisation du foncier notamment des terrains de l'Etat, la prise en compte des objectifs du plan de cohésion sociale dans les PLU et les PLH, l'implication des bailleurs et du 1 % logement, la mobilisation des collectivités territoriales notamment sur le plan financier, la promotion de l'image du logement social. Ces remontées régulières permettront d'évoquer et de traiter certains problèmes au niveau du comité national de pilotage, mais également de capitaliser et de diffuser l'expérience de certaines régions au bénéfice de l'ensemble des régions.

*Le directeur général de
l'urbanisme,*

