

Midi-Pyrénées

État / USH
Accord cadre régional
sur l'accession sociale
à la propriété
en Midi-Pyrénées

L'État et l'Union Sociale pour l'habitat ont conclu le 18 décembre 2007 un accord relatif au parcours résidentiel des locataires, qui confirme la mobilisation du mouvement HLM sur la production de logements sociaux et prévoit les actions en faveur de l'accession sociale à la propriété.

Ces actions concernent le renforcement des programmes de logements neufs financés en location-accession (PSLA) ainsi que la vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants.

Le contexte régional en Midi-Pyrénées est marqué par un déficit toujours important de logements locatifs sociaux, malgré la forte mobilisation de la plupart des organismes. Par ailleurs la répartition territoriale de l'offre de logements accessibles présente des disparités dont il importe de tenir compte, en particulier sur les zones urbaines.

Dans ces conditions le présent accord régional vise à préciser les modalités de mise en œuvre de cette politique destinée au développement des parcours résidentiels, afin de faire de cette démarche un levier favorisant la production nouvelle de logements sociaux.

Entre

L'État, représenté par Monsieur le Préfet de Région Midi-Pyrénées, Préfet de la Haute-Garonne,

et

L'Union Sociale pour l'Habitat Midi-Pyrénées, représentée par son Président Monsieur Daniel LECLERC.

Il est convenu ce qui suit :

1 - DURÉE DE L'ACCORD

La présente convention est conclue pour une période de 5 années, de 2008 à 2012.
Sa durée de validité pourra être modifiée en fonction de l'évolution des mesures nationales destinées au logement social.

2 - LES ENGAGEMENTS DES ORGANISMES

Chaque organisme qui souhaite s'engager dans une politique de vente de logements à ses locataires sera invité à signer une convention avec l'État sur l'ensemble de son patrimoine en région Midi-Pyrénées.

Dans cette convention, il s'engagera à respecter les clauses du présent document ainsi que les objectifs de production détaillés, conformément aux articles 1 et 2-1 du présent document, actualisant ainsi les conventions d'objectifs conclus en application de l'accord régional de juillet 2005, relatif à la production de logement sociaux pour les années 2005-2009.

3 - L'ACCESION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS NEUFS

Les organismes du logement social de Midi-Pyrénées développent depuis plusieurs années une production importante de logements financés en location-accession.

Cette volonté de favoriser l'accession sociale à la propriété sécurisée est confirmée par un engagement sur un ***objectif minimal de production de 300 nouveaux logements financés chaque année en location-accession (PSLA)***.

Les PSLA constituent une offre nouvelle en accession, à ce titre, aucune contrainte de reconstitution de l'offre n'y est associée.

4 - LA VENTE HLM

La mise en vente de logements locatifs sociaux en région Midi-Pyrénées est liée au respect des objectifs de production (logements financés) ainsi qu'à la reconstitution de l'offre de logements vendus.

Elle est organisée comme suit :

4 - 1 Les objectifs de production

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux, fixés initialement par la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, ont été déclinés pour la Région Midi-Pyrénées par l'accord régional conclu le 21 juillet 2005. Ces objectifs ont été modifiés par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, qui précise en particulier les objectifs spécifiques de production de logements très sociaux financés par des PLAI.

En conséquence, les nouveaux objectifs de production pour les organismes du logement

social de Midi-Pyrénées sont les suivants :

La production nouvelle annuelle est fixée à **4 300 logements**, financés en PLUS ou en PLAI

dont **900 logements financés en PLAI**, répartis à hauteur de :

300 PLAI « insertion » (*logements adaptés ou structures collectives*)

600 PLAI « ressources » (*soit 15% des programmes PLUS / PLAI ressources*)

Les conventions conclues avec chaque organisme HLM en application du présent accord régional, préciseront les objectifs de production suivant des modalités identiques.

La mise en vente de logements HLM n'est pas liée à des engagements de réalisation de logements financés par d'autres produits de financement (PLS, PSLA...)

4 - 2 Les mises en vente autorisées

Indépendamment des opérations financées en location-accession (PSLA), les nouvelles mises en vente de logements HLM qui seront autorisées par l'État, **sont plafonnées annuellement, pour chaque organisme, à 25% du nombre de logements PLUS et PLAI financés dans l'année**. Ce seuil pourra être ajusté afin de permettre la mise en vente d'un bâtiment dans sa totalité.

Les autorisations de mises en vente d'une année sont acquises et reportables sur les exercices suivants pendant les 5 années de la convention conclue par l'organisme¹.

Toutefois, le stock de logements mis en vente ne peut pas dépasser le nombre de nouveaux logements sociaux financés dans l'année (PLUS et PLAI).²

4 - 3 Le produit des ventes

Le produit des ventes est réinvesti dans le développement de l'offre de logement social et ne se substitue pas aux financements de l'État.³

4 - 4 La reconstitution de l'offre

L'autorisation de mise en vente de logements locatifs sociaux est liée à une obligation de reconstitution de l'offre, située dans le même département, conformément aux modalités suivantes :

Le nombre de logements vendus au cours d'une année se rajoute à l'objectif de production de logements financés par des PLUS / PLAI pour l'année suivante.

Pour les communes situées sur le territoire d'un EPCI doté d'un PLH, l'offre en logement est reconstituée sur le territoire de ce dernier, au prorata d'un logement à produire pour un

¹ Exemple : pour un organisme qui produit 100 logements par an.

- L'année N : l'organisme peut solliciter un maximum de 25 mises en vente.

Il prend l'option de solliciter l'autorisation de 20 mises en vente. Il vend 5 logements dans l'année.

- L'année N+1 : l'organisme peut solliciter un maximum de 25 nouvelles mises en vente auxquelles viennent se rajouter les 15 logements non vendus de l'année précédente.

² Cf.extrait de l'accord entre l'État et l'USH du 18/12/2007.

³ idem

logement vendu.

4 – 5 Communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU

Aucune mise en vente n'est autorisée sur les communes où un constat de carence aura été pris par le Préfet, en application de l'article 55 de la loi SRU.⁴

Sur les autres communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU et qui n'atteignent pas le quota de 20 % de logements locatifs sociaux, les mises en vente sont soumises à ***l'accord explicite du maire et à l'engagement de la commune de proposer le foncier nécessaire à la reconstitution de l'offre.***

La reconstitution de l'offre s'effectue sur le territoire de la même commune, dans les conditions suivantes :

- dans les communes de moins de 15% de logements locatifs sociaux, au prorata de 4 logements à réaliser pour un logement vendu
- dans les communes de plus de 15% de logements locatifs sociaux, au prorata de 3 logements à réaliser pour un logement vendu

Sur le territoire des communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU, qui atteignent le quota de 20 % de logements locatifs sociaux, les mises en vente sont soumises à ***l'accord explicite du maire***, sans engagement particulier de la commune. La reconstitution de l'offre s'effectue sur le territoire de la même commune, au prorata de 1 logement à réaliser pour un logement vendu.

Les logements vendus dans les communes concernées par l'article 55 de la Loi SRU continuent d'être comptabilisés dans l'inventaire des logements locatifs sociaux pendant 5 années, en application de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation qui précise que *sont décomptés, pendant une période de 5 ans à l'expiration de la convention... APL, les logements dont la convention est venue à échéance.*

5 - LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Syndic de copropriété

Dans les programmes de logements mis en vente, l'organisme HLM exercera prioritairement la fonction de syndic de copropriété en direct ou par le biais d'une filiale dédiée, en fonction des textes en vigueur.

Sécurisation des accédants

Les organismes pratiquent pour la vente HLM la même politique de conseil et de sécurisation des accédants que pour l'accession à la propriété dans le neuf (PSLA).⁵

À ce titre, l'organisme vendeur appliquera les engagements de la charte régionale « pour une accession sociale à la propriété sécurisée » qui a été signée en 2007 par les organismes du logement social en Midi-Pyrénées.

Ces dispositifs de sécurisation sont les suivants :

- Une assurance perte en cas de revente pour une durée de 10 ans ;
- Une garantie de rachat sur une durée de 15 ans pour le PSLA. Cette durée peut être inférieure pour la vente HLM du parc existant ;

⁴ cf. extrait de l'accord entre l'État et l'USH du 18/12/2007.

⁵ idem

- Une solution de relogement dans le parc locatif social en cas d'échec ;
- Une mission d'information et de conseil au bénéfice des candidats à l'accession.

Garantie d'emprunt et réservations

La vente est soumise à la concertation avec les collectivités d'implantation et les EPCI et à leur accord explicite quand elles ont dans l'opération des réservations liées à la garantie des emprunts et ont contribué à leur financement. Les droits de réservation pourront soit être reconstitués soit reportés sur d'autres logements réservés avec, le cas échéant, prolongement de la durée de réservation à due concurrence.⁶

Locataires prioritaires

Les ventes de logements occupés sont destinées en priorité au locataire occupant.

Le locataire qui ne souhaite pas ou ne peut pas acheter son logement sera toujours assuré de pouvoir rester locataire de son logement ou d'un logement équivalent.⁷

Les logements vacants sont vendus prioritairement aux locataires de l'organisme dans le département.

Les ventes de logements vacants, en rez-de-chaussée d'immeubles, pour des activités commerciales seront prises en compte dans le respect des textes en vigueur, afin de favoriser la revitalisation économique et l'offre de services dans les quartiers.

6 - LE SUIVI DES CONVENTIONS

6 – 1 Convention régionale

Les statistiques annuelles régionales sur l'accession sociale à la propriété tiendront compte respectivement des ventes HLM, PSLA et autres types d'accession sociale en distinguant les différents produits.

6 – 2 Convention avec chaque organisme

L'organisme de logement social qui aura signé une convention avec l'État en application du présent accord régional, s'engage à fournir chaque année un rapport sur sa politique de vente, suffisamment détaillé pour permettre le contrôle du respect de ses engagements pris en conformité avec le présent accord.

Fait à Toulouse le 23 décembre 2008

Le Préfet de Région Midi-Pyrénées,
Préfet de Haute-Garonne



Dominique BUR

Le Président de L'Union Sociale pour
l'Habitat Midi-Pyrénées



Daniel LECLERC

⁶ cf. extrait de l'accord entre l'État et l'USH du 18/12/2007.

⁷ idem