



MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022



Protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022

Conclu entre :

- ✓ L'État, représenté par la Ministre auprès de la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, **Madame Emmanuelle Wargon** ;
- ✓ L'Union sociale pour l'habitat, représentée par sa Présidente, **Madame Emmanuelle Cosse** ;
- ✓ La Fédération des sociétés coopératives HLM, représentée par sa Présidente, **Madame Marie-Noëlle Lienemann** ;
- ✓ La Fédération des entreprises sociales pour l'habitat, représentée par sa Présidente, **Madame Valérie Fournier** ;
- ✓ Procivis-UESAP, représenté par son Président, **Monsieur Yannick Borde** ;
- ✓ La Fédération nationale des associations régionales HLM, représentée par son Vice-Président, **Monsieur Jean-Luc Vidon** ;
- ✓ La Banque des Territoires, représentée par son Directeur, **Monsieur Olivier Sichel** ;
- ✓ Action Logement Groupe, représenté par son Président **Monsieur Bruno Arcadipane**, son Vice-Président **Monsieur Philippe Lengrand** et sa Directrice Générale, **Madame Nadia Bouyer** ;
- ✓ En présence du Président du Fonds National des Aides à la Pierre, **Monsieur Jean-Paul Jeandon**.

Dans un contexte multifactoriel marqué en 2020 par la crise sanitaire et le report du second tour des élections municipales, l'année s'est soldée par une réduction de 17% du nombre de logements locatifs sociaux agréés en métropole par rapport à 2019, représentant 80% de l'objectif fixé (soit 87 500 logements agréés pour un objectif de 110 000).

En outre-mer, la situation présente des caractéristiques amplifiées avec plus de 80% des ménages éligibles au logement social dont 2/3 au logement très social.

Alors même que plus de 2 millions de nos concitoyens demeurent en attente d'accéder à un logement social correspondant à leurs besoins, que les ménages modestes rencontrent des difficultés à accéder à la propriété dans des conditions sécurisées, et que le secteur de la construction nécessite d'être soutenu, l'État, le mouvement Hlm, la Banque des territoires, Action Logement, conviennent d'unir leurs efforts en faveur d'une relance ambitieuse de la production de logements locatifs sociaux et de l'accession sociale à la propriété.

Cette mobilisation complètera les actions en faveur de la réhabilitation de logements sociaux inscrites dans le Plan de relance.

Cette ambition doit prendre en compte dans sa traduction les défis qui seront ceux de la société française à la sortie de la crise sanitaire, notamment vis-à-vis des publics spécifiques, du logement

des travailleurs modestes et des difficultés de vie dans certains quartiers durant la période de confinement qui ont montré la nécessité de porter une attention renouvelée à la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain.

Cet effort conjoint se matérialise par un objectif de financement de 250 000 logements locatifs sociaux sur 2 ans (2021 et 2022) dont 90 000 logements très abordables (logements financés en prêt locatif aidé d'intégration – PLAI), représentant un investissement total d'environ 38 milliards d'euros. S'y ajoute la mobilisation par Action Logement d'une prime exceptionnelle en faveur des ménages à revenus modestes pour l'acquisition de logements neufs à prix maîtrisés, notamment dans le cadre de l'accession sociale sécurisée, en appui des dispositifs d'aide existants en la matière (prêt à taux zéro, PSLA, BRS...).

Cet effort sera rendu possible par l'engagement des moyens exceptionnels détaillés dans le présent protocole. Il s'appuiera sur la mise en place de la gouvernance renforcée prévue par le pacte national pour la relance de la construction durable signé le 13 novembre 2020 par la ministre du logement, le président de l'Assemblée des Maires de France, la présidente de France Urbaine, le président de l'Assemblée des communautés de France avec la Banque des Territoires, l'Union sociale pour l'habitat et les principales associations représentatives des acteurs de la construction.

Les engagements

L'État

Le Fonds National des Aides à la Pierre, dont la gouvernance rassemble les partenaires du développement de l'offre locative sociale, mobilisera plus de 1 milliard d'euros de subventions sur 2021-2022, intégrant 700 millions d'euros de contribution exceptionnelle d'Action Logement et 20 millions d'euros issus du plan de relance, dont 565,2 millions d'euros pour la seule année 2021 (budget d'intervention en hausse de 16% par rapport à 2020). L'État consacrera également 500 millions d'euros de France Relance en soutien à la réhabilitation du parc existant.

Par ailleurs, grâce à la mobilisation des préfets, des services déconcentrés et des collectivités délégataires des aides à la pierre, l'État soutiendra activement l'engagement des projets portés par les bailleurs sociaux et les maîtres d'ouvrages associatifs, en favorisant leur émergence, leur conception et leur instruction, en lien étroit avec les collectivités territoriales. Un comité de suivi régional se réunira deux fois par an sous l'égide des préfets de région en métropole et en outre-mer.

À cet effet, l'État mobilisera les Établissements Publics Fonciers et les Établissements Publics d'Aménagement pour mettre sur le marché des fonciers destinés à accueillir des programmes de logements sociaux, en maîtrise d'ouvrage directe, dans les territoires où ils interviennent. Une attention particulière sera portée à la nécessité de développer l'offre de logements sociaux à proximité des grandes infrastructures de transport en commun. L'État encouragera également les Établissements Publics Fonciers à généraliser, dans leurs conventions foncières, les règles qui imposent un pourcentage minimum de logement social, pouvant être majoré dans les communes carencées au titre de

l'article 55 de la loi SRU, et à mobiliser le cas échéant le « fonds de minoration » pour permettre à des opérations de logement social de trouver leur équilibre.

Les Établissements publics fonciers interviendront en particulier comme opérateurs de projets de recyclage de friches, dont certains pourront bénéficier du fonds friches mis en place par France Relance, et contribueront à l'identification et à la mobilisation de foncier en maîtrise d'ouvrage directe des organismes de logement social pour accueillir des programmes de logements sociaux.

De plus, par la mobilisation du foncier public, l'État et ses établissements ont mis en place une politique volontariste de vente des terrains ou immeubles dans des conditions privilégiées afin que les opérateurs puissent y construire des logements sociaux, notamment, en maîtrise d'ouvrage directe. Ces terrains identifiés par les préfets de Région peuvent, en fonction des caractéristiques des projets, faire l'objet de décotes.

La mixité urbaine et sociale passe par le développement d'une offre de logements abordables et sociaux, en quantité suffisante dans les programmes, dans le respect des PLH. L'État veillera à cet effet à ce que la programmation des logements sociaux contribue à améliorer l'équilibre territorial de l'offre de logements sociaux, en visant prioritairement les territoires déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, et tout particulièrement les 280 communes faisant l'objet d'un constat de carence à l'issue du bilan triennal 2017-2019.

Grâce à la mobilisation de tous les partenaires pour le plan Logement d'abord, 235 000 personnes ont pu accéder au

logement social ou accompagné depuis le lancement du plan en 2018. Les efforts doivent continuer, aussi bien sur la production que sur l'accompagnement social des personnes, afin de réduire le nombre de sans-abris, et de favoriser les sorties d'hébergement pour favoriser, par le logement, l'insertion sociale.

Afin de concourir à l'atteinte des objectifs portés par le Gouvernement dans le cadre du plan pour le Logement d'abord, les PLAI et PLAI adaptés seront encouragés dans les programmations des bailleurs et financés. Un objectif de doublement du nombre de logements sociaux à très bas niveaux de loyers financés est ainsi fixé. L'effort doit aussi porter sur le développement d'une offre d'hébergement, de structures collectives et de logements adaptés (pensions de famille, résidences sociales) pour les publics les plus fragiles, et sur l'accélération du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants.

La mobilisation pour le logement des jeunes et des étudiants sera poursuivie. Pour augmenter la production d'offre de logements à destination de

ce public, il pourra être pris appui sur la démarche de mobilisation du foncier universitaire engagée en 2020 ainsi que sur le protocole national CPU-CNOUS-USH signé le 2 octobre 2020. La mise en œuvre des dispositions dérogatoires introduites par la loi ELAN permettant la mobilisation du parc social existant et neuf pour les moins de 30 ans sera encouragée.

Le développement de logements pour les personnes en perte d'autonomie sera également valorisé et accompagné au moyen de la mise en œuvre du dispositif dérogatoire de l'article 20 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) et du statut de logement-foyer pour personnes handicapées ou âgées.

L'État poursuivra, au cours des deux années qui viennent, les travaux engagés visant une démarche de simplification du processus de financement et d'agrément des logements locatifs sociaux initiée en 2020 et engagera une réflexion pour l'étendre au PSLA.





L'Union Sociale pour l'Habitat et les fédérations signataires

L'Union sociale pour l'habitat (USH), en lien avec les fédérations, s'engage à mobiliser l'ensemble des organismes de logement social, pour concevoir, monter et présenter les projets permettant de concrétiser l'objectif de 250 000 logements locatifs sociaux agréés sur la période 2021-2022, dont 90 000 PLAI, pour la relance de l'accession sociale sécurisée et pour accompagner les bailleurs dans la mise en œuvre du volet rénovation du plan de relance en métropole et en outre-mer.

L'USH et les fédérations nationales s'engagent plus particulièrement à communiquer en direction des organismes de logement social et de leurs partenaires sur l'enjeu que présente l'atteinte de cet objectif, et à leur diffuser l'ensemble des informations nécessaires à la mobilisation des dispositifs d'aide prévus au présent protocole.

L'USH, en lien avec les associations régionales, participera activement à la sensibilisation des élus locaux en faveur du développement, sur leurs territoires, d'une offre sociale, en locatif comme en accession, adaptée à la diversité des besoins, notamment ceux des populations les plus fragiles. Elle contribuera à identifier les freins ou difficultés rencontrés par les maîtres d'ouvrages dans le montage des opérations et participera à la recherche de solutions pour les résoudre.

En outre, l'USH continuera de soutenir et développer la capacité d'innovation du mouvement HLM pour résoudre les défis posés par la nécessaire accélération du développement de l'offre abordable, dans un contexte d'attentes croissantes en matière de performance environnementale de la construction, de lutte contre l'artificialisation des sols et de qualité résidentielle. Elle mènera également un travail sur l'évaluation des coûts de construction, en lien avec le travail mené sur la qualité de la construction.

Afin d'encourager les innovations foncières, l'Union sociale pour l'habitat et les fédérations porteront des propositions destinées à sécuriser juridiquement et fiscalement l'utilisation du BRS, notamment dans le cadre de la vente du patrimoine HLM, ainsi qu'à fluidifier les agréments des organismes de logements sociaux (OLS) en tant qu'organisme de foncier solidaire (OFS).

L'USH et les fédérations apporteront toute leur expertise aux dispositifs de pilotage de la relance de la production locative sociale et en accession sociale, au plan national comme dans les territoires, et soutiendront la poursuite des démarches de simplification administrative qu'elles alimenteront de propositions et retours d'expérience.

La Banque des Territoires

Le Groupe CDC apportera son soutien à la relance de la production de logements sociaux et à l'atteinte de l'objectif de 250 000 logements sociaux agréés sur la période 2021-2022, notamment à travers les interventions de la Banque des Territoires, principal financeur du secteur, dans le prolongement des mesures déployées suite au pacte d'investissement dit de la clause de revoyure.

La Banque des Territoires propose d'amplifier son offre de souscription de titres participatifs, qui prendra la forme d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) au cours du second trimestre 2021, afin de mobiliser cet outil en soutien des objectifs du présent protocole.

La loi Elan a en effet ouvert aux organismes de logement social la possibilité de bénéficier de quasi-fonds propres à travers l'émission de titres participatifs. La Banque des Territoires a déjà déployé avec succès en 2020 un AMI qui a permis l'injection de 700 M€ de ressources supplémentaires pour le secteur, auprès de 66 bailleurs. Ces fonds ont permis la production de nouveaux logements sociaux, d'amplifier la rénovation thermique du parc et d'accompagner les programmes NPNRU des bailleurs concernés tout en préservant leurs trajectoires d'équilibres financiers de long terme.

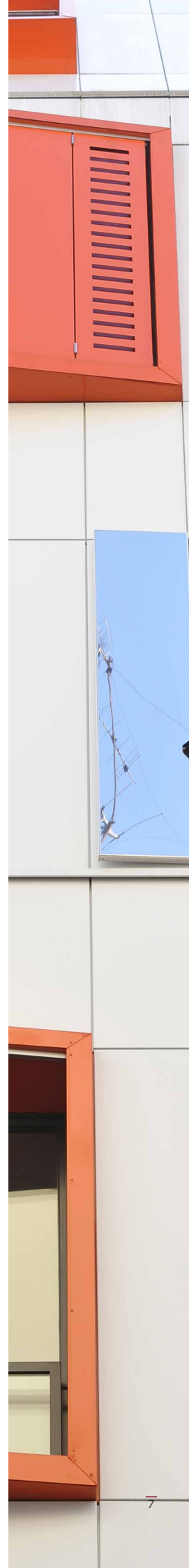
Au reliquat de 100M€ aux conditions financières prévues dans la clause de revoyure, la Banque des Territoires a déjà proposé d'ajouter, en actualisant leurs conditions financières tout en maintenant leur caractère préférentiel, une offre de souscription de titres participatif pour 100M€ supplémentaires dans le cadre du plan de

relance, et étudie l'ajout complémentaire d'une enveloppe de 100 M€ dans le cadre du présent protocole. Au total, 1 Md€ de quasi-fonds propres pour renforcer la solidité et la capacité d'investissement du secteur pourrait ainsi être apporté.

Les signataires s'engagent à examiner les conditions, notamment financières, dans lesquelles ces 300 M€ pourraient être globalisés et déployés au cours du second trimestre 2021 pour contribuer rapidement au renforcement de la capacité d'investissement du secteur.

Cet engagement s'inscrit dans la continuité de la large gamme de prêts disponible, reposant sur le modèle unique en Europe de l'épargne réglementée, permettant de répondre aux besoins de chaque organisme et de construire un financement sur-mesure. Ces offres de financement, conjuguées à la gestion active de la dette proposée par la Banque des Territoires, constituent pour les bailleurs sociaux un levier décisif dans l'atteinte des objectifs ambitieux de construction de logements sociaux ces deux prochaines années.

Le montant prévisionnel total des concours financiers accordés aux bailleurs sociaux par la Banque des Territoires sur les années 2021 et 2022 sera ainsi d'environ 24 milliards d'euros, dont notamment 23 milliards d'euros de prêts dans le cadre de son action de financeur de référence du secteur, étant entendu que cette dernière prévision pourra évoluer à la hausse en fonction des besoins de financements exprimés par le secteur auprès de la Banque des Territoires.



Action Logement

Action Logement soutient la relance de la production de logements sociaux et l'atteinte de l'objectif de 250 000 logements sociaux agréés sur la période 2021-2022 à travers les interventions d'Action Logement Services et le déploiement de ses outils opérationnels pour amplifier la production de l'ensemble du secteur.

L'avenant pour accélérer la reprise économique et sociale signé le 15 février 2021 avec l'État, intensifie les interventions d'Action Logement, en complétant les financements en faveur du logement locatif social à hauteur de 920 millions d'euros.

► **L'avenant comprend un axe majeur de soutien à la production avec la mobilisation de 450 millions d'euros en subventions et 250 millions de prêts supplémentaires sur 2 ans.** Ces aides faciliteront l'équilibre des opérations en PLAI et en PLUS, sur l'ensemble du territoire. L'enjeu est notamment d'orienter une partie des logements ainsi financés en faveur des travailleurs clés sur les territoires tendus.

► Le deuxième axe concerne la production de logements pour jeunes actifs et étudiants. L'objectif fixé est de contribuer au financement de 14 000 logements pour étudiants et jeunes actifs mobilisant 65 millions d'euros de subventions et 145 millions d'euros de prêts sur 2021 et 2022. La fragilité des publics jeunes accentuée par la crise impose en effet d'accroître la production de logements dédiés à loyer modéré.

► Une enveloppe spécifique de 10 millions d'euros de subvention est consacrée à la colocation pour neutraliser les coûts d'équipement d'environ 3 300 places.

L'avenant prévoit également un volet exceptionnel de soutien à l'accession à la propriété avec la mise en place d'une aide de 10 000 euros en faveur des ménages modestes, pouvant aider jusqu'à 20 000 ménages pour l'acquisition de logements neufs à prix maîtrisés, dont une majorité en accession sociale sécurisée (PSLA, Bail réel solidaire...).

Le lancement d'un appel à projet en mars 2021 permettra en outre de distribuer aux OFS un financement en quasi-fonds propres de 200 millions d'euros pour accompagner le déploiement de leur activité.

Le montant total du financement du logement social par Action Logement sur les années 2021 et 2022 est ainsi porté à 7,4 milliards d'euros. Cet investissement est, pour une part significative de 2,8 milliards d'euros, une aide en subvention aux opérateurs pour financer la production, part significativement accrue dans le cadre de l'avenant précité.





Ensemble des signataires en faveur d'une gouvernance partagée

Une gouvernance partagée entre les signataires du présent protocole permettra d'assurer un suivi rapproché de la réalisation de l'objectif de production de 250 000 logements locatifs sociaux et de sa déclinaison territoriale.

Cette gouvernance sera déclinée localement par des comités de suivi régionaux sous l'égide des préfets, en lien avec les dispositifs prévus par le pacte national pour la relance de la construction durable signé le 13 novembre 2020. Y seront notamment évaluées les perspectives de

développement de l'offre de logement social et d'accession sociale et proposées le cas échéant des mesures complémentaires pour atteindre l'objectif de relance.

L'État et le mouvement HLM veilleront à une anticipation du calendrier actuel des procédures d'agrément en locatif social et en accession sociale (PSLA), en garantissant une instruction resserrée à compter du dépôt de dossier complet et conforme aux documents de programmation en vigueur.

Fait à Paris, le 19 mars 2021



La Ministre déléguée auprès de
la ministre de la Transition écologique,
chargée du Logement

Emmanuelle Wargon



La Présidente de L'Union sociale
pour l'habitat

Emmanuelle Cosse



La Présidente de la Fédération
des sociétés coopératives HLM

Marie-Noëlle Lienemann



La Présidente de la Fédération des
entreprises sociales pour l'habitat

Valérie Fournier



Le Président
de Procivis-UESAP

Yannick Borde



Le Vice-président de la Fédération
nationale des associations régionales HLM

Jean-Luc Vidon



Le Directeur de
la Banque des territoires

Olivier Sichel



Le Président
d'Action Logement Groupe

Bruno Arcadipane

Le Vice-Président
d'Action Logement Groupe

Philippe Lengrand

La Directrice Générale
d'Action Logement Groupe

Nadia Bouyer

En présence du
Président du Fonds National des Aides à la Pierre

Jean-Paul Jeandon



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*