

**PROGRAMME EXCEPTIONNEL D'ACQUISITION DE 30 000 VEFA****ENGAGEMENTS DU 1 % LOGEMENT**

Pour faire face à la situation de l'immobilier, le Président de la République a lancé le 1<sup>er</sup> octobre un programme exceptionnel d'acquisition en VEFA de 30 000 logements. Ce programme a fait l'objet le 17 octobre d'une circulaire du Premier Ministre aux préfets, relayée par une information de la DGALN/DHUP du 27 octobre. Ce programme concerne les produits du secteur locatif (PLS, PLUS, PLAI) et de l'accession (PSLA, PASS-FONCIER<sup>®</sup>). Pour sa mise en œuvre, il est demandé une forte implication des services de l'Etat qui doit notamment se traduire par l'instauration d'un comité de pilotage et de suivi au niveau régional et une remontée d'information hebdomadaire à l'administration centrale sur l'état d'avancement du programme. Certaines opérations pourraient bénéficier d'un agrément dès l'année 2008.

Pour leur part, les partenaires sociaux ont convenu avec l'Etat, à l'issue de la réunion du 9 octobre, de s'associer dès 2008 à ce programme en mobilisant les moyens nécessaires pour intervenir à hauteur de 5 000 logements, en anticipation notamment sur l'enveloppe de 300 M€ dédiés à la production supplémentaire de logements locatifs sociaux pendant trois ans.

La présente note, qui a valeur de recommandation au sens de l'article L.313-19 (3e) du code de la construction et de l'habitation et de l'article 3 (3e) des statuts de l'UESL, a pour objet de préciser les conditions d'intervention du 1 % Logement dans ce programme au travers des ESH sous son contrôle en en termes de conditions de financement des logements locatifs sociaux.

**Intervention des ESH sous gouvernance du 1 % Logement**

Conformément à la circulaire du Premier Ministre, il est précisé que le programme exceptionnel « 30 000 VEFA » ne concerne que les opérations ayant obtenu un permis de construire mais dont les travaux de construction n'ont pas été engagés du fait d'une commercialisation insuffisante.

Une enquête rapide lancée auprès des CIL actionnaires des principales ESH sous gouvernance du 1 % Logement montre (cf. tableau en annexe) des offres potentielles de rachat en 2008 de l'ordre de 6 500 logements.

Au-delà des éléments quantitatifs, il est proposé au Conseil d'adopter la décision suivante, tendant à coordonner l'action du 1 % Logement et à préciser les conditions de réussite de cette action :

*« Les ESH sous gouvernance du 1 % Logement peuvent se porter acquéreurs de lots dans les opérations relevant du programme exceptionnel d'acquisition en VEFA de 30 000 logements, sous réserve notamment :*

- *que la localisation des programmes garantisse un taux d'occupation suffisant ;*
- *que la qualité de construction respecte les normes du logement locatif social, en particulier au niveau des performances énergétiques ;*
- *que le prix d'acquisition bénéficie d'une décote par rapport au prix de marché.*

*Le Conseil souligne toutefois que la capacité des ESH concernées à mener à leur terme les acquisitions envisagées dépendra d'au moins deux éléments :*

- *la capacité de l'Etat et des collectivités locales à mobiliser les ressources financières nécessaires dès 2008 ;*
- *leurs disponibilités en fonds propres, qui nécessitera de dégager les possibilités d'intervention en capitalisation pour les CIL actionnaires. »*

### **Conditions de financement par le 1 % Logement**

Aux deux éléments précédents, il convient d'ajouter les possibilités d'intervention financière des CIL/CCI dans les programmes. Deux situations doivent être distinguées selon la nature des opérations.

Pour les opérations de type PLUS/PLAI relevant du plan de cohésion sociale, l'intervention doit être envisagée sous forme de subvention au titre du concours « 1 % Relance », dans le respect des conditions de mise en œuvre définies par le Conseil depuis 2005. Toutefois, compte tenu de la relative incertitude qui pèse encore sur le nombre de ces opérations qui pourraient être agréées dès cette année, il semble préférable de ne pas modifier l'enveloppe 2008 du concours « 1 % Relance » arrêtée en juillet à 225 M€ et d'affecter l'ensemble des financements correspondant sur l'enveloppe 2009.

Pour les opérations de type PLS, les CIL/CCI peuvent intervenir sous forme de prêts 8/9<sup>ème</sup> selon les conditions définies d'un commun accord avec les opérateurs. Ces interventions viendront s'imputer en anticipation sur l'enveloppe des 10 000 logements locatifs sociaux supplémentaires.

Sur ces bases, il est proposé au Conseil d'adopter la décision suivante :

*« Dans le cadre du programme exceptionnel d'acquisition en VEFA de 30 000 logements, les opérations PLUS/PLAI relevant du plan de cohésion sociale peuvent, conformément à l'esprit de la convention du 27 octobre 2004, bénéficier d'un financement au titre du concours « 1 % Relance » si les réservations associées aux financements peuvent être négociées sur les*

*programmes financés et répondent aux demandes des entreprises et des salariés. Les autres conditions de mise en œuvre fixées par le Conseil pour ce concours demeurent applicables. Toutefois, les opérations qui auront fait l'objet d'une décision d'agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire des aides à la pierre en 2008 pourront, à titre exceptionnel, bénéficier d'un engagement de financement validé sur l'enveloppe 2009 du concours « 1 % Relance ». Pour bénéficier de cette dérogation, le CIL/CCI devra justifier que l'opération financée entre bien dans le programme exceptionnel d'acquisition de 30 000 logements en VEFA du gouvernement.*

*Pour les autres opérations, l'intervention financière des CIL/CCI est possible dans les conditions réglementaires de droit commun et le respect des recommandations de l'UESL. »*

*Le suivi des engagements des CIL/CCI au titre de ce programme fera l'objet d'un reporting à l'UESL selon des modalités et une périodicité qui seront précisées dans les prochains jours. »*

Cette proposition n'intègre pas la demande formulée par la DHUP de fixer dès à présent une pré-affectation sur les enveloppes 2009 à hauteur de respectivement 30 M€ au titre du concours « 1 % Relance » et 100 M€ au titre des PLS, avec une répartition régionale en cohérence avec celle adoptée par l'Etat pour l'aide budgétaire complémentaire de 80 M€, à savoir 50 % en Ile de France, 30 % en Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur, et le solde sur les autres régions. Il appartient au Conseil d'apprécier la suite à donner à cette demande de la DHUP.