

2017



UNION RÉGIONALE POUR L'HABITAT
Hauts-de-France

**Convention de partenariat
entre
l'Établissement Public Foncier
Nord – Pas de Calais
et
l'Union régionale pour l'habitat
Hauts de France**

L'établissement public foncier Nord – Pas de Calais, dont le siège social est localisé au 594 avenue Willy Brandt CS 20003, 59777 Euralille, représenté par Mme Valérie Létard en sa qualité de présidente du conseil d'administration et par Mme Loranne Bailly, en sa qualité de directrice générale

Ci-après désigné « l'EPF »

Et l'Union régionale pour l'habitat Hauts de France, dont le siège social est à Lille 53-55 rue Jean-Jaurès, représenté par M. Jean-Pierre René, en sa qualité de président et par M. Sylvie Ruin, en sa qualité de directrice

Ci-après désigné « l'URH »

Preamble

L'EPF est un outil opérationnel d'aide à la mise en œuvre des politiques publiques portées par le ministère en charge du logement et du développement durable et des collectivités. Dans le cadre de conventions passées avec les collectivités, l'EPF accompagne celles-ci pour faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement urbain. Il a pour cela capacité à négocier, maîtriser et réaliser des actions foncières et immobilières de nature à préparer la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction ultérieurement développées sur le foncier dont il s'est rendu propriétaire. A l'expiration des conventions opérationnelles, les terrains qu'il porte ont vocation à être rétrocédés aux collectivités ou directement aux opérateurs identifiés, qui peuvent être des bailleurs sociaux.

Le programme pluriannuel d'intervention 2015-2019 de l'EPF Nord – Pas de Calais identifie l'habitat comme une priorité forte. L'établissement y consacre une part significative de ses moyens pour contribuer à la satisfaction des besoins régionaux de logements, estimés à 17 000 logements par an dont 7500 logements sociaux. L'intervention de l'EPF dans le domaine de l'habitat concerne exclusivement les opérations en renouvellement urbain contribuant à la restructuration urbaine, à la rénovation des quartiers et des îlots d'habitat ancien et dégradé, et à la revitalisation des centres-bourgs.

Pour remplir ce double objectif, l'EPF finance le recyclage foncier à travers la prise en charge des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrée et met en œuvre un dispositif d'aide pour le logement lui permettant, dans certaines conditions, de céder le foncier à prix minoré.

L'établissement veille à intervenir de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire du Nord et du Pas-de-Calais pour satisfaire les besoins identifiés dans les pôles urbains, les communes périurbaines et les bourgs ruraux. Il accorde une attention particulière à l'accompagnement des collectivités devant réaliser un effort de rattrapage pour respecter leurs obligations de production de logements sociaux, notamment dans le cadre des contrats de mixité sociale.

L'Union régionale pour l'habitat Hauts de France est l'organisation professionnelle au service des organismes HLM des Hauts de France.

L'association a la charge de la déclinaison régionale des grandes priorités nationales, représente les organismes dans les différentes instances de décision et de réflexion. Elle défend les intérêts de la profession en assurant les relations avec les décideurs politiques et financiers (Etat, élus, financeurs...) Pour ce faire l'URH s'appuie sur un plan d'action construit autour des problématiques du mouvement professionnel HLM et des priorités régionales. Pour les actions patrimoniales et de développement des organismes et les politiques locales, les orientations stratégiques concernent :

- le maintien d'un haut niveau d'investissement pour poursuivre le développement du parc et garantir la performance du patrimoine existant,
- l'encouragement à la mobilité des locataires et leur parcours résidentiel,
- le développement de partenariats avec les opérateurs du foncier et de l'aménagement,
- l'engagement dans des dispositifs de requalification des quartiers en incluant le parc privé dégradé,
- l'implication de la profession dans la définition des politiques territoriales de l'habitat.

L'URH anime et relaie au niveau régional les positions et considérations de ses adhérents opérateurs et assure leur diffusion ainsi que la mise en commun d'informations de bonnes pratiques.

L'intérêt convergent de l'EPF Nord-Pas-de-Calais et de l'URH à promouvoir et à soutenir le développement de l'offre de logement social avait amené les deux organismes à mettre en place un protocole de partenariat signé en décembre 2002, auquel la Caisse des dépôts et consignations était également associée.

Quatorze ans plus tard, dans un contexte qui a sensiblement évolué, l'URH et l'EPF ont souhaité formaliser un nouveau partenariat.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

1. Objet

Le partenariat entre l'EPF et l'URH vise à favoriser le développement de l'offre locative sociale en tenant compte de plusieurs préoccupations :

- répondre aux besoins des demandeurs de logement social,
- permettre une répartition équilibrée de l'offre sur les territoires, répondant aux enjeux de développement de la mixité sociale,
- favoriser la réalisation d'opérations s'inscrivant dans le cadre de politiques urbaines durables (gestion économe du foncier, proximité des zones d'emplois, présence d'une offre de services et de transports...).

Ceci suppose de **produire en quantité suffisante du foncier de qualité, bien situé, à des prix accessibles pour le logement social**, alors que le poids de la charge foncière dans le coût de production des logements sociaux s'établit à 21 % dans les zones particulièrement tendues.

Dans cet objectif partagé, et dans le cadre de leurs contributions respectives à l'accompagnement de la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, l'EPF et l'URH partagent la volonté de renforcer leurs échanges et de travailler en plus étroite collaboration.

Ce partenariat renouvelé va permettre de développer **une action concertée de conseil auprès des collectivités pour les sensibiliser :**

- aux enjeux et conditions urbaines et financières du développement de l'offre de logements sociaux, notamment à travers la recherche de charges foncières maîtrisées pour le logement social (recherche de formes urbaines de densité bien acceptée, impact du programme sur les charges foncières par le biais du compte à rebours, critères et modalités de choix des bailleurs)
- à l'intérêt de définir des stratégies d'anticipation foncière propices au développement d'une offre de logements répondant aux préoccupations de mixité sociale et fonctionnelle
- aux outils et dispositifs mobilisables pour soutenir la production de logements sociaux.

Le partenariat vise également à favoriser les échanges d'expériences et la connaissance des métiers de chacun et à faciliter la mise en œuvre de coopérations entre l'EPF et les organismes HLM en amont de l'intervention opérationnelle, durant la phase d'élaboration des projets d'aménagement, lors de la préparation du processus de cession et jusqu'à la livraison des opérations de logements.

2. Engagement des partenaires

Echanges d'informations

L'URH et l'EPF conviennent de développer leur collaboration à travers des rencontres régulières et des démarches d'échanges d'informations visant :

- A partager leur connaissance des marchés fonciers, des politiques locales de l'habitat et des projets portés par les collectivités. A cet effet, l'EPF invite l'URH à participer aux comités territoriaux de projets.
- Pour l'EPF, d'une part à faire connaître auprès des bailleurs ses principes et modalités d'intervention, ses périmètres de conventions opérationnelles et d'autre part, à améliorer, en amont de son intervention opérationnelle, sa connaissance des stratégies de développement des bailleurs sociaux sur les différents territoires du Nord et du Pas-de-Calais et des conditions, notamment financières, dans lesquels les projets de construction de besoins en logements sociaux peuvent se concrétiser. Ces informations doivent contribuer à sécuriser la cession des biens dont il assure le portage et ainsi à respecter les objectifs de production de logements fixés dans le PPI.
- Pour l'URH, à faire connaître les préoccupations des bailleurs sociaux concernant notamment la réalisation des opérations de construction en maîtrise d'ouvrage directe, à valoriser les compétences de certains bailleurs en matière d'aménagement, et à identifier les fonciers portés par l'EPF susceptibles d'accueillir des opérations de logements sociaux.

Diffusion de l'information auprès des collectivités, des bailleurs et autres partenaires

L'URH s'engage à assurer auprès des bailleurs la bonne transmission des informations relatives aux interventions de l'EPF et à inciter ses adhérents à faire connaître à l'EPF les paramètres d'équilibre des opérations.

L'EPF veille quant à lui à faciliter, dans la mesure où le projet porté par la collectivité le permet, la coexistence de maîtrises d'ouvrage distinctes bailleurs / promoteurs.

L'URH et l'EPF s'engagent à promouvoir auprès des partenaires des politiques de logement, les modalités du présent protocole dans le cadre des instances régionales, tel que le Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), l'observatoire de la demande locative.

L'EPF et l'URH ainsi que ses adhérents s'engagent à rendre publiques leurs actions respectives, dans le cadre des engagements du présent protocole. Ils peuvent à cet effet organiser des événements en commun ou mettre en œuvre des actions de communication conjointes.

Connaissance des besoins en logements sociaux et des coûts de production

Dans le cadre d'un groupe de travail associant également à leurs côtés les services de l'Etat (DREAL et DDTM), l'EPF et l'URH collaborent :

- pour territorialiser les besoins de construction de logements sociaux en tenant compte des enjeux de renouvellement du parc existant, des dynamiques démographiques actuelles et projetées, des limites posées par le législateur au développement de l'offre de logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, des politiques locales de l'habitat et des stratégies de développement des bailleurs sociaux
- pour identifier dans l'espace et dans le temps les besoins de fonciers nécessaires au développement de l'offre de logements sociaux
- pour mieux appréhender les coûts de production du logement social et les valeurs de charges foncières admissibles, et ainsi mieux connaître les conditions économiques de la production d'une offre de logements sociaux en renouvellement urbain.

Partenariats opérationnels

L'EPF et l'URH s'engagent à collaborer dans le cadre des démarches en amont à l'action opérationnelle pour faciliter les projets de collectivités (études de gisements fonciers, référentiels fonciers, études de capacité, études pré- opérationnelles...).

Dans certaines opérations présentant un enjeu fort en termes de production de logements sociaux (communes carencées, communes bénéficiant d'un contrat de mixité sociale...), l'URH intervient dans la recherche d'opérateurs susceptibles de réaliser des opérations sur des fonciers portés par l'EPF, par exemple à travers la réalisation d'appels à manifestation d'intérêt ou d'appels à projets.

Démarches expérimentales

Afin de faciliter la réalisation des objectifs énoncés dans la présente convention, l'EPF et l'URH peuvent mettre en œuvre des démarches expérimentales ciblant certains territoires représentatifs de la diversité des enjeux de production de logements locatifs sociaux.

3. Suivi

Un comité de suivi comprenant des représentants de l'URH et de l'EPF se réunit en fonction des besoins, et au moins une fois par an. Le comité de suivi veille au déploiement du présent protocole et s'assurera de l'état d'avancement des travaux communs et de la mise en cohérence des initiatives respectives.

Il peut associer des représentants de la DREAL et des DDTM.

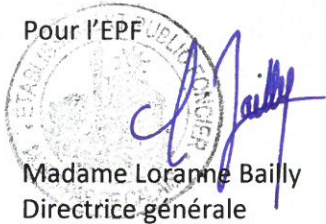
4. Durée

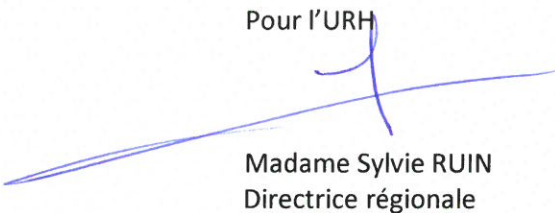
Le présent protocole est signé pour une durée de trois ans à compter de la signature.

5. Résiliation

Le présent protocole peut être résilié à la demande de chacune des parties moyennant un préavis de six mois.

A Lille le 5 décembre 2017

Pour l'EPF

Madame Loranne Bailly
Directrice générale

Pour l'URH

Madame Sylvie RUIIN
Directrice régionale

UNION REGIONALE pour L'HABITAT
HAUTS - DE - FRANCE
53-55 rue Jean Jaurès - LT6 - Bât. A - 59000 LILLE
Tél. 03.28.16.07.70 - Fax. 03.20.52.18.33
Siret 327 664 942 00031