

**Convention entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale
pour le Logement relative à la prolongation de la
convention du 3 août 1998**

Entre l'Etat, représenté par le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le ministre délégué à la ville, la secrétaire d'Etat au logement et la secrétaire d'Etat au budget,

et

l'Union d'économie sociale pour le logement représentée par son président habilité par une délibération en date du 11 octobre 2001 du conseil d'administration, sur proposition du comité paritaire des emplois

PRÉAMBULE :

La concertation menée entre l'Etat et les partenaires sociaux sur les emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction a mis en évidence tout l'intérêt qui s'attache, pour les pouvoirs publics comme pour les salariés des entreprises du secteur assujetti, à renforcer le lien entre le 1 % Logement et la nécessaire politique de renouvellement urbain. L'Etat et les partenaires sociaux souhaitent également, trois ans après la signature de la convention du 3 août 1998, poursuivre leurs relations fondées sur la voie conventionnelle et maintenir la perspective de moyen terme nécessaire à l'action du 1 % Logement. Ils conviennent en conséquence de compléter la convention du 3 août 1998, et de la prolonger jusqu'au 31 décembre 2006, en élargissant les emplois du 1 % afin qu'ils contribuent à une politique ambitieuse de renouvellement urbain. La présente convention fixe les grandes lignes de l'intervention du 1 % Logement, dont les modalités devront être précisées, pour être applicables, dans une convention à conclure avant le 31 décembre 2001 à l'exception de l'article 2 immédiatement applicable.

Article 1 : Adaptation des emplois du 1 % Logement en faveur du renouvellement urbain

L'intervention du 1 % Logement dans le renouvellement urbain s'effectuera sous une double forme.

-A- Une société foncière sera créée avec pour objet de financer l'acquisition de logements locatifs privés destinés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti :

- sur une partie des emprises foncières libérées dès 2002 par la politique de renouvellement urbain, en contrepartie des financements affectés par le 1 % Logement à cette politique tels qu'ils sont convenus au paragraphe B.

- sous conditions de loyers et de ressources, sur des territoires où l'offre de logements locatifs est insuffisante.

La société contribuera ainsi dans les deux cas aux objectifs de mixité sociale. Ses principes d'intervention seront définis conjointement avec le ministère chargé du logement et en liaison avec le ministère chargé de la ville. Ses investissements seront décidés au vu des besoins apparaissant localement, en tenant compte notamment des programmes locaux de l'habitat et des actions de renouvellement urbain, en concertation étroite avec les collectivités territoriales concernées, en complémentarité avec l'action des bailleurs sociaux et en lien avec les représentants des entreprises et des salariés. La société se verra en conséquence dotée de relais territoriaux.

Les opérations seront financées pour partie par emprunt, pour partie par des fonds propres apportés par le fonds d'intervention de l'UESL, qui assurera également la couverture des déficits d'exploitation éventuels. Un investissement annuel en fonds propres de 7 milliards de Francs est prévu à moyen terme. La société foncière constituera un actif immobilier, dont l'objectif sera d'améliorer les garanties sociales des salariés du secteur assujéti.

L'architecture du dispositif organisant la société foncière, ses relais territoriaux, et les circuits d'apports en fonds propres par l'UESL, ainsi que les principales modalités techniques, juridiques et financières de constitution, d'intervention et de contrôle de cette société seront définies dans la convention d'application à conclure avant le 31 décembre 2001. Celle-ci précisera les conditions les plus appropriées d'intervention du 1 % Logement dans la société foncière, permettant, dans le cadre de la législation en vigueur, de minimiser la charge fiscale pesant sur ces apports et si possible de l'annuler.

-B- Le 1 % Logement affectera 3 milliards de F par an à la politique de renouvellement urbain dans des conditions qui devront être précisées dans la convention d'application et sous les formes suivantes :

- le financement des opérations de démolition de logements locatifs sociaux - y compris les coûts associés - qui concerneront à terme 30 000 logements par an. La participation du 1 % Logement prendra la forme de subventions aux maîtres d'ouvrage ;

- en complément, le traitement de copropriétés dégradées ;

- le versement des subventions actuarielles initiales permettant la mise en œuvre d'une nouvelle enveloppe unique de prêts au renouvellement urbain (PRU) de 15 milliards de F au taux de 3,25 %.

Pour les deux premières formes d'interventions mentionnées ci-dessus, la liste des opérations et la nature des contreparties seront arrêtées par l'Etat, en liaison avec les collectivités territoriales, les organismes HLM ou les SEM, et les partenaires sociaux.

Pour tenir compte de la montée en puissance de ces actions nouvelles, le 1 % Logement apportera un financement à hauteur de 2,8 milliards de F au titre de 2002 pour faciliter la conduite d'actions concourant au renouvellement urbain (en particulier : aménagement urbain en GPV et ORU ; actions de démolition, de sécurisation des ensembles HLM et d'amélioration de la qualité de service dans les quartiers ; accession à la propriété bénéficiant d'une aide à la

pièce ciblée dans les quartiers en difficulté ; réalisation de logements locatifs sociaux mieux financés pour accompagner les démolitions, actions en faveur des copropriétés dégradées...). Ce financement se fera par versement au budget général de l'Etat selon des modalités qui devront être précisées dans la convention d'application.

Chaque année, l'Etat et les partenaires sociaux définiront en commun la répartition de l'enveloppe de 3 milliards de F entre les différents emplois prévus. D'autres affectations pour des sommes dont il serait anticipé qu'elles ne seront pas consommées l'année suivante ou constaté qu'elles n'ont pas été consommées l'année en cours pourront être prévues en lien avec des actions de renouvellement urbain.

Les investissements dans le renouvellement urbain resteront compatibles avec le maintien des investissements en faveur du logement locatif social (4,5 milliards) tels qu'ils figurent dans les conventions passées entre l'Etat et l'UESL, la consolidation des nouveaux emplois introduits dans la convention du 3 août 1998 modifiée ainsi que l'extension des aides LOCA-PASS aux étudiants boursiers. La convention d'application examinera en tant que de besoin les ajustements nécessaires et prévoira un bilan annuel.

Article 2 : Mesures de mise en œuvre

En vue de garantir la bonne application de la présente convention, il est précisé que la seconde délibération que peut demander l'UESL en application du 4° de l'article L.313-19 du Code de la construction et de l'habitation est prise à la majorité des 4/5èmes des membres composant l'organe délibérant de l'associé collecteur. Elle doit être précisément motivée, et est transmise à l'Union qui dispose d'un délai de deux mois à compter de sa réception pour faire connaître à l'associé collecteur, sous forme de recommandation au sens de l'article L.313-19-3° du CCH, les éventuelles observations qu'elle appelle. L'Union peut majorer ce délai, sans qu'il puisse excéder quatre mois au total, par décision qu'elle notifie à l'associé collecteur dans les deux mois de la réception de la seconde délibération. Avant la notification des observations de l'Union, ou l'expiration du délai de deux mois éventuellement majoré, la délibération concernée ne peut être exécutée.

La procédure décrite au 4° de l'article L.313-19 et à la clause ci-dessus est applicable aux transformations des caractéristiques des prêts en cours délivrés par les associés collecteurs sur les fonds issus de la PEEC et aux conditions d'emploi des mêmes fonds pour les opérations nouvelles, lorsque ces transformations et conditions ne respectent pas les recommandations données à leur sujet par le Conseil d'administration de l'UESL.

La convention d'application déterminera un objectif pour l'évolution du ratio du coût de fonctionnement des associés collecteurs et adaptera son mode de calcul en tenant compte de leurs nouvelles missions.

Article 3 : Contribution du 1 % Logement à la politique du logement

L'extinction de la contribution en 2003 et les autres dispositions prévues à l'article 3 de la convention du 3 août 1998 en vue de clarifier les relations financières entre l'UESL et l'Etat sont confirmées pour la durée nouvelle de la convention prorogée.

Article 4 :

Les dispositions législatives et réglementaires nécessaires à l'application de cette convention seront adoptées, au besoin en lois de finances.

Les partenaires sociaux et les pouvoirs publics conviennent de se revoir en 2004 pour faire un bilan des conditions d'application de la présente convention.

Fait à Paris, le

Pour l'Etat :

Le Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie

Laurent FABIUS

Le Ministre de l'Equipement, des Transports et du Logement,

Jean-Claude GAYSSOT

Le Ministre délégué à la Ville,

Claude BARTOLONE

La Secrétaire d'Etat au logement,

Marie-Noëlle LIENEMANN

La Secrétaire d'Etat au budget,

Florence PARLY

Pour l'Union d'Economie Sociale pour le Logement :

Le Président du conseil d'administration,

Louis G. PELLOUX