



FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS :

Jean-Louis BORLOO, Ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement a signé aujourd'hui mercredi 20 décembre, avec les partenaires sociaux du 1% Logement et la participation de la Caisse des Dépôts, trois conventions en faveur de l'accès au logement pour tous.

GARANTIE DES LOYERS :

La première convention permettra de garantir aux propriétaires le paiement des loyers des salariés en CDD, intérimaires, saisonniers, salariés temps partiels, chômeurs, jeunes, étudiants. Ces publics rencontraient jusqu'à présent des difficultés à se loger car ils ne présentaient pas des garanties suffisantes pour les bailleurs. La Garantie des Risques Locatif constitue ainsi une avancée importante en faveur du droit au logement, et permettra de remettre sur le marché plusieurs centaines de milliers de logements.

Pour mémoire, cette nouvelle garantie des loyers a été prévue dans le Plan de Cohésion Sociale et votée en juillet 2006. La mise au point de ce dispositif résulte d'un long travail de plus d'un an entre l'Etat et les partenaires sociaux du 1% Logement et sera mise en œuvre à partir du 1^{er} janvier 2007.

« La garantie des loyers est un dispositif gagnant-gagnant : sécurisant pour le propriétaire, et qui prévient les discriminations liées à l'accès au logement compte tenu de la situation professionnelle du locataire (étudiants, intérimaires, saisonniers, apprentis...) a expliqué Jean-Louis BORLOO ;

ACHAT EN DEUX TEMPS :

Dans le cadre de la loi Engagement National pour le Logement et des mesures en faveur de l'accession à la propriété, le dispositif « **Pass-foncier** » est créé par l'**UESL (Fédération des organismes du 1% Logement)** et la **Caisse des Dépôts**. Le « Pass-foncier » facilite l'achat d'une résidence principale dans le neuf pour les primo-accédants et permet **d'acheter en deux temps**, le logement d'abord et le terrain ensuite. Cela va permettre aux ménages d'acheter un logement neuf avec des taux de remboursement équivalent à un simple loyer. 20 000 ménages devraient profiter de ce dispositif dans un premier temps qui à terme pourrait en concerner 50 000.

C'est notamment l'une des mesures valorisées dans le cadre de la campagne d'information sur l'accession à la propriété qui vient d'être lancée par le ministère et l'ANAH et qui a pour titre générique: « **Pourquoi pas propriétaire !** »

« L'achat en deux temps est une solution innovante pour devenir propriétaire ; cela existe et fonctionne avec succès chez nos voisins européens, alors pourquoi pas en France ? Pourquoi pas propriétaire ? Tel est aussi le slogan de notre dernière campagne d'information en faveur de l'accession à la propriété. »

La troisième convention s'adresse aux populations ayant des difficultés particulières

Elle reconduit d'une part la participation du 1% Logement au plan de **rénovation des foyers de travailleurs migrants** ; d'autre part elle vise à développer une **offre de logements diversifiés (logements temporaires meublés, résidences hôtelières à vocation sociale...)**, en faveur des salariés ou des personnes en recherche d'emploi et des publics spécifiques (jeunes bénéficiaires des contrats du plan de cohésion sociale, intérimaires, saisonniers, salariés en mobilité professionnelle...).

Jean-Louis Borloo tient à souligner l'engagement fort des partenaires sociaux du 1% Logement et de la Caisse des Dépôts aux côtés de l'Etat qui s'impliquent ensemble pour favoriser l'accès au logement pour tous :

« Ces conventions sont l'aboutissement d'un travail concerté avec les partenaires sociaux du 1% Logement et la Caisse des Dépôts comme tout le travail que nous avons déjà réalisé sur la rénovation urbaine et le développement de l'offre de logement. Nous proposons ainsi de véritables outils innovants et accessibles qui répondent aux besoins de nos concitoyens. »

Les partenaires sociaux du 1% Logement représentés par **Daniel DEWAVRIN**, Président de l'UESL, **Jean-Luc BEHRO**, Vice-président de l'UESL, représentant du collège des salariés, **Alain SIONNEAU**, représentant du collège des employeurs, ont souhaité souligner la richesse et l'importance de la politique conventionnelle menée depuis plusieurs années avec l'Etat. Ces conventions traduisent ainsi une nouvelle fois la volonté des partenaires sociaux de renforcer par un processus permanent l'efficacité économique et sociale du 1% Logement.

La Garantie des risques locatifs « GRL »

pour faciliter l'accès au logement pour tous

La Garantie des risques locatifs (GRL), prévue dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale et votée en juillet 2006, est un dispositif innovant. Issue d'un travail de plus d'un an entre l'Etat et les partenaires sociaux du 1% Logement, la GRL va faciliter l'accès au logement pour tous.

▪ **LA « GRL », POUR QUOI ?**

La **Garantie des risques locatifs** favorise l'accès et le maintien dans leur logement locatif des ménages qui font l'objet de discrimination en raison du niveau de leurs revenus ou de leur situation professionnelle, en évitant que des garanties supplémentaires comme des cautions leur soient réclamées.

La **Garantie des risques locatifs** permet d'autre part la mise en location de nouveaux logements, grâce à la sécurisation du risque d'impayés dont on sait qu'il constitue pour les propriétaires un frein à la location.

A ce titre elle constitue une avancée importante en faveur du droit au logement.

▪ **LA « GRL », POUR QUI ?**

La **Garantie des Risques Locatifs** vise à aider les locataires titulaires de CDD, les salariés à temps partiel, les saisonniers, les jeunes en formation, les étudiants, les employés de maison, les jeunes fonctionnaires..., qui font souvent l'objet de discriminations parce qu'ils ne peuvent pas présenter des garanties suffisantes pour les bailleurs.

Ce public est élargi par rapport à celui de l'actuelle GARANTIE LOCA-PASS® du 1% Logement.

▪ **LA « GRL », COMMENT ÇA MARCHE ?**

Grâce à la **Garantie des Risques Locatifs** les propriétaires bailleurs seront indemnisés en cas d'impayés du locataire pendant toute la durée du bail.

Pendant cette période la situation du locataire sera examinée, afin qu'elle puisse être régularisée, et qu'un suivi social soit mis en place pour les locataires les plus en difficulté. Pour ce faire, des financements du 1% Logement et de l'Etat viendront compléter les primes perçues par les assureurs en cas d'impayés de loyers, ou les prises en charge directes du risque d'impayé par les bailleurs.

La GRL sera mise en œuvre à partir du 1er janvier 2007.

**CONVENTION ETAT-UESL – CDC
SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACCESSION SOCIALE
PAR PORTAGE FONCIER**

Pour l'achat en deux temps

L'Etat, le 1% Logement et la CDC ont signé une nouvelle convention créant le Pass-Foncier. Ce nouveau dispositif facilitera la première acquisition d'une résidence principale.

Le Pass-Foncier permet l'achat par les primo-accédants du seul bâti avec portage du terrain, sans coût significatif immédiat pour le ménage, durant toute la phase de remboursement des prêts souscrits pour la construction, dans la limite d'une durée maximale de 25 ans.

Est éligible à ce dispositif toute opération d'acquisition ou de construction par un ménage d'un logement neuf affecté à sa résidence principale, en individuel ou en collectif, en diffus ou en groupé. La décision d'octroi d'un Pass-Foncier pour ces opérations dites « accédants » est prise par le CIL-CCI.

Sont également éligibles les opérations groupées financées en PSLA qui ont fait l'objet d'un agrément. Pour ces opérations dites « fléchées », la décision d'octroi du Pass-Foncier sera globale et portera sur l'ensemble du terrain d'assise de l'opération.

Sur la durée de la convention (2007-2010), l'enveloppe des Pass-Foncier sera calibrée afin de permettre le financement d'un programme physique arrêté en concertation par les parties, dans la limite d'un plafond annuel de 20 000 logements. Pour une année donnée, le nombre de logements concernés par les opérations « fléchées » sera compris entre 750 et 2 000.

Ménages bénéficiaires

Les bénéficiaires du Pass-Foncier doivent répondre aux trois critères suivants:

- être primo accédants de sa résidence principale ;
- disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA ;
- être bénéficiaires d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement (aide de 3000 à 5000 euros suivant les zones).

Les ménages qui sont concernés sont les mêmes qui bénéficient de la majoration du PTZ. Pour mémoire, la loi ENL, prévoit une majoration du montant du prêt à 0% avec une aide des communes pour favoriser l'accession sociale (conditions et plafonds de ressources détaillées page 14 de la brochure jointe).

Montant du Pass-Foncier

Par logement, le montant du Pass-Foncier ne pourra excéder les plafonds suivants :

En euros	Zone* A	Zone* B	Zone* C
Opérations « accédants »	50 000	40 000	30 000
Opérations « fléchées »	30 000	25 000	20 000

* Zones A, B, C du zonage Robien (définies par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié)

Montage pratique

Une personne morale désignée par le CIL-CCI, ou une structure ad'hoc gérée par la CDC pour les opérations « fléchées », se porte acquéreur soit du terrain d'emprise en logement individuel, soit de la charge foncière en logement collectif lorsque ce montage sera possible. Elle signe concomitamment un bail à construction au profit du ménage futur accédant et une promesse de cession du foncier au terme du bail à construction, sous condition suspensive du paiement du prix afférent du terrain, pour une durée maximale de 25 ans.

L'acquisition par l'accédant du foncier se fait au prix d'origine indexé chaque année sur toute la durée effective du portage :

- pour les salariés du secteur assujetti au 1% Logement : au taux de 1,5 % ;
- pour les autres ménages : au taux d'inflation, dans une double limite inférieure de 2% et supérieure de 4,5 %.

L'accédant a la faculté d'acheter le foncier à toute date à sa convenance pendant la période de portage aux conditions définies ci-dessus.

Sécurisation du Pass-Foncier

En cas d'impayés de plus de trois mois des mensualités de remboursement du prêt principal souscrit pour la construction durant la phase de portage du foncier, les ménages titulaires d'un Pass-Foncier dans le cadre d'opérations « accédants », bénéficient d'une double sécurisation :

- **une garantie de rachat de leur logement** par toute personne morale désignée par le CIL-CCI, qu'il s'agisse ou non de la personne morale qui a accordé le Pass-Foncier, à des conditions identiques à celles fixées pour le PSLA : pendant les cinq premières années de la phase d'accession, le prix garanti est égal au prix auquel le ménage a lui-même acquis ; pendant les années suivantes, ce prix est minoré de 2,5% par an.
- **le relogement** dans le cas où il ne peut rester sur place. Toutefois, le CIL-CCI s'efforcera chaque fois que possible de garantir aux ménages concernés le maintien dans les lieux.

En cas d'impayés de plus de trois mois des mensualités de remboursement du prêt principal souscrit pour la construction durant la phase de portage du foncier, les ménages titulaires d'un Pass-Foncier dans le cadre d'opérations « fléchées », bénéficient de la sécurisation associée au PSLA.

Alimentation des Pass-Foncier

Le financement du portage foncier pour les opérations « accédants » est assuré par le 1% Logement via les CIL-CCI et les personnes qu'ils ont désignées. Et, pour les opérations « fléchées » à parité par le 1% Logement et la CDC. Pour le refinancement de ces opérations de portage foncier par le 1% Logement, l'UESL empruntera chaque année aux conditions de marché après mise en concurrence.

La CDC s'engage à caper à 4,5% sur 12 ans les emprunts qui seront effectivement mobilisés par l'UESL à ce titre dans la limite d'une enveloppe maximale de 1 milliard d'euros d'emprunts sur 4 ans.

CONVENTION ETAT-UESL EN FAVEUR DES POPULATIONS AYANT DES DIFFICULTES PARTICULIERES

Donnant une nouvelle impulsion à la convention en faveur des populations ayant des difficultés particulières (dénommée « 10% ») qui lie l'Etat et le 1% Logement depuis 1997,

Cette nouvelle convention traduit :

- d'une part la volonté des pouvoirs publics de contribuer à une vraie solidarité sociale et professionnelle pour prévenir et remédier aux difficultés de certaines catégories de population, défavorisées et immigrées, pour accéder à un logement ;
- d'autre part le choix des partenaires sociaux de confirmer un engagement affiché de longue date et d'associer les entreprises à l'effort de solidarité nationale en faveur du logement des salariés ou des demandeurs d'emploi ayant des difficultés particulières d'accès ou de maintien dans un logement pour eux et leur famille.

Les signataires ont fait le constat que le monde du travail a connu de profondes mutations depuis la signature de la convention d'origine : développement du travail à temps partiel souvent associé à une pluralité de contrats de travail pour une même personne, recours accru à l'intérim, entrée plus tardive des jeunes dans la vie active, développement de la mobilité professionnelle tant géographique que fonctionnelle, etc.

Pour ces raisons, l'Etat et les partenaires sociaux au sein de l'UESL ont estimé qu'il était indispensable de poursuivre et d'approfondir la politique d'emplois fondée par la convention de 1997 en faveur de l'accès et du maintien dans le logement de populations qui, du fait de leur situation matérielle ou sociale, sont confrontées à des difficultés particulières.

C'est dans ce cadre qu'est conclue cette convention, pour une durée de 7 ans à compter du 1^{er} janvier 2007, qui prévoit un niveau d'engagements financiers équivalent à celui de la convention précédente, soit au minimum 10 % chaque année des sommes gérées par le 1 % logement. **La convention comporte à nouveau deux volets essentiels :**

- **un plan de traitement des foyers de travailleurs migrants ;**
- **un plan d'actions diversifiées en faveur des salariés ou des personnes en recherche d'emploi confrontés aux transformations du rapport au travail, aux nouvelles exigences de mobilité, et aux problèmes d'accès et de maintien dans le logement qui peuvent en découler.**

I. Reconstitution du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants.

Le plan de traitement a pour objectif de transformer le bâti des foyers de travailleurs migrants pour offrir à leurs résidents des conditions de logement autonome et de qualité, notamment par la suppression des petites chambres, des chambres partagées et des dortoirs.

Ce plan doit également contribuer à apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques des migrants vieillissants et à résorber les sur-occupations éventuelles.

L'engagement financier du 1% Logement pour la réalisation de ce plan s'élève à 280 millions d'euros (montant qui pourra être porté à 320 millions d'euros) pour une durée prévisionnelle de 5 ans.

Au vu d'un rapport d'étape établi au plus tard en 2011, un engagement complémentaire sera ouvert en tant que de besoin, par avenant à la présente convention, afin de permettre la

réalisation des objectifs du plan de traitement pour la période restant à courir de la convention, soit jusqu'au 31 décembre 2013.

II. Actions en faveur des salariés et demandeurs d'emploi confrontés à des problèmes particuliers d'accès ou de maintien dans le logement.

L'intervention du 1% Logement en faveur des salariés et demandeurs d'emploi (**publics prioritaires**) confrontés à des problèmes particuliers d'accès ou de maintien dans le logement peut prendre deux formes :

- l'affectation de droits de réservation locative obtenus en contrepartie de **financements dans des programmes de production de logements** ;
- l'octroi d'**aides directes** pour répondre à leurs besoins spécifiques en matière de logement.

Les publics prioritaires visés par ces actions sont :

- les jeunes de moins de trente ans ;
- les salariés en mobilité professionnelle nécessitant un hébergement temporaire en logement meublé ;
- les salariés en mobilité professionnelle à la demande de l'entreprise ou en reprise d'emploi ;
- les salariés en situation ou en recherche d'emploi ayant des difficultés particulières d'accès ou de maintien dans le logement.

L'intervention du 1% Logement consistera à :

- développer la production de nouveaux logements locatifs, de logements meublés et à financer la réhabilitation de logements locatifs sociaux. En contrepartie, le 1% Logement négociera des réservations qu'il attribuera à ces publics prioritaires;
- accorder des aides directes aux personnes physiques : aides destinées à faciliter l'accès au logement des jeunes prenant ou reprenant un emploi nécessitant une mobilité, aides aux salariés en mobilité professionnelle ou en situation de reprise d'emploi nécessitant une mobilité professionnelle, aides aux salariés en difficulté, le traitement social dans le cadre du service CIL-PASS assistance® mis en place par le 1% Logement.

III. Interventions spécifiques.

Il est prévu, enfin, des actions permettant :

- le maintien à domicile des **grands infirmes** ;
- le développement du logement locatif social et de l'accession sociale à la propriété dans les DOM ;
- les activités de conseil social et d'**information sur le logement** ;
- l'aide au traitement des **copropriétés dégradées** ;
- le financement des organismes réalisant des **opérations d'insertion** et des **résidences hôtelières à vocation sociale**.

Une contribution du 1% Logement dans la limite de 7 millions d'euros financera un fond de mutualisation des RHVS pour sécuriser leurs conditions d'exploitation.