

**Avenant à la convention quinquennale du 3 août 1998  
relative à la modernisation du 1 % logement  
et à la convention d'application du 4 février 1999  
relative aux prêts à l'emménagement**

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 secrétaire d'Etat au logement et le secrétaire d'Etat au budget,

et

l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL), représentée par son président habilité par délibération en date du 6 février 2001 du Conseil d'administration, sur proposition du Comité paritaire des emplois.

Vu la convention quinquennale du 3 août 1998 relative à la modernisation du 1 % logement conclue en application de l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la convention du 4 février 1999 relative aux prêts à l'emménagement conclue en application de l'article 1<sup>er</sup> (B-2) de la convention quinquennale du 3 août 1998 relative à la modernisation du 1 % logement ;

Vu la convention du 1<sup>er</sup> septembre 1999 relative au financement des opérations dans le parc locatif privé conventionné conclue en application de l'article 1<sup>er</sup> (B-4) de la convention quinquennale du 3 août 1998 relative à la modernisation du 1 % logement ;

**Préambule**

Au terme du premier exercice de mise en œuvre, la convention du 3 août 1998 a fait l'objet au cours du premier semestre 2000 d'une évaluation. Cette dernière montrait un démarrage plus lent que prévu des nouveaux produits et constatait des résultats contrastés selon les associés collecteurs de l'UESL et globalement insuffisants. Elle faisait apparaître la nécessité de rendre plus lisibles les nouveaux produits, de prévoir des mesures d'incitation pour leur mise en œuvre et de mettre en place une réelle stratégie de dynamisation en s'appuyant sur une plus grande cohérence d'actions locales des associés collecteurs et sur le développement de nouveaux partenariats.

## CONVENTIONS

Dans ce contexte, le présent avenant a pour objet d'adapter deux des nouveaux produits créés par la convention du 3 août 1998 et de fixer le cadre des mesures d'incitation nécessaires à leur développement. Il précise également les modalités des concours du 1 % logement dans le secteur locatif social et prévoit la mise en place d'une aide spécifique à la mobilité pour raisons professionnelles et d'un financement pour les ADIL.

C'est pourquoi il est convenu ce qui suit :

### **Article 1<sup>er</sup> - Adaptation des produits**

#### **A - Aides à l'accès au logement locatif (LOCA-PASS)**

Les bénéficiaires sont, pour tous les secteurs du parc locatif :

- les salariés d'entreprises du secteur assujetti à la participation des employeurs à l'effort de construction, quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise et quelle que soit la nature de leur contrat de travail ;
- les jeunes de moins de trente ans en recherche ou en situation d'emploi.

Le premier volet consiste à financer le dépôt de garantie sous forme d'une avance non rémunérée. Cette aide peut également prendre la forme d'un engagement envers le bailleur de verser les fonds à la première demande justifiée. L'aide est consentie jusqu'au départ du locataire.

Le second volet consiste en une garantie du loyer et des charges locatives d'un montant maximal de dix-huit mois pour une durée d'engagement de trois ans. Dans le parc locatif conventionné, le montant maximal est porté à 3 ans en contrepartie d'une réservation locative.

Dans le parc libre, le montant du loyer servant au calcul de l'avance et de la garantie ne peut excéder le loyer maximum du statut du bailleur privé conventionné pour les salariés dont les revenus sont supérieurs aux plafonds de ressources dudit statut, à l'exception des jeunes et des salariés en mobilité professionnelle.

Les aides sont attribuées selon la procédure de droits ouverts prévue au dernier alinéa de l'article 2-A de la convention du 3 août 1998.

Les dispositions ci-dessus, applicables au premier jour du trimestre civil qui suit la signature du présent avenant, se substituent aux dispositions correspondantes de l'article 1<sup>er</sup>-B-3 de la convention du 3 août 1998.

#### **B - Prêts à l'amélioration du logement (Pass-Travaux)**

Les bénéficiaires sont les salariés d'entreprises du secteur assujetti à la participation des employeurs à l'effort de construction, quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise et quelle que soit la nature de leur contrat de travail. Ils sont locataires ou propriétaires occupants de leur résidence principale.

## CONVENTIONS

Les prêts sont accordés par les associés collecteurs de l'Union sur les fonds réglementés aux conditions suivantes :

- bénéficiaires dont les revenus imposables sont au plus égaux à 60 % des plafonds de ressources ouvrant droit à un prêt à taux zéro : montant des travaux finançable à 100 % dans la limite de 60 000 francs ;
- bénéficiaires dont les revenus imposables sont supérieurs à 60 % des plafonds de ressources ouvrant droit à un prêt à taux zéro : montant des travaux finançable à 100 % dans la limite de 50 000 francs ;
- durée de référence de dix ans modulable d'un commun accord entre l'associé collecteur et l'emprunteur.

Ils peuvent financer les travaux réalisés sur les parties communes et équipements communs des copropriétés. Ils peuvent alors être versés au syndicat de copropriétaires pour le compte des copropriétaires éligibles.

Dans tous les cas, une facture d'entreprise est exigée.

Les prêts peuvent être cumulés avec les prêts à l'accession sur fonds réglementés, dans le respect du total des plafonds applicables à chaque nature de prêt.

L'arrêté du 16 mars 1992 sera modifié en conséquence.

Un fonds « PASS-TRAVAUX » est créé au sein du fonds d'intervention de l'UESL dans les conditions prévues à l'article L.313-20 du code de la construction et de l'habitation. Il est alimenté par les associés collecteurs de l'Union sous forme de subvention afin de permettre la réalisation d'un objectif annuel de production de 4 à 5 MdF. Pour la réalisation de l'objectif mentionné ci-dessus, seuls sont comptabilisés les prêts attribués dans un délai de cinq ans suivant l'entrée dans les lieux.

Les prêts sont attribués selon la procédure de droits ouverts prévue au dernier alinéa de l'article 2-A de la convention du 3 août 1998.

Les dispositions ci-dessus, applicables au premier jour du trimestre civil qui suit la signature du présent avenant, se substituent aux dispositions correspondantes de l'article 1<sup>er</sup>-B-2 la convention du 3 août 1998 et à celles de la convention d'application du 4 février 1999.

### **C - Mesures d'incitation à la mise en oeuvre des produits**

Un objectif national de distribution des aides à l'accès au logement locatif (avances et garanties cumulées) est fixé chaque année par le conseil d'administration de l'UESL permettant d'atteindre en fin de convention un rythme annuel de 150 000 aides.

## CONVENTIONS

L'UESL répartit l'objectif national entre ses associés collecteurs. L'organisme qui n'a pas atteint son objectif doit verser un montant forfaitaire par aide non réalisée à l'UESL qui redistribue ces sommes aux organismes ayant dépassé leur objectif. Ce montant forfaitaire par aide unitaire non réalisée est fixé par l'UESL en fonction des montants moyens constatés au cours de l'exercice précédent.

La montée en charge des prêts à l'amélioration du logement nécessite une régulation des prêts à l'accession. L'enveloppe globale annuelle maximale de prêts à l'accession, neuf et ancien, sur fonds réglementés (préfinancements et prêts à long terme) est fixée à 4,7MdF pour 2001. Par la suite, une enveloppe annuelle maximale sera fixée chaque année par le conseil d'administration de l'UESL de façon à respecter un montant maximum cumulé de prêts à l'accession de 12 MdF de 2001 à 2003.

L'UESL répartit l'enveloppe maximale entre ses associés collecteurs. Par ailleurs, elle fixe un montant minimal par prêt à l'accession.

### **Article 2 - Concours du 1 % logement dans le secteur locatif social**

L'objectif annuel d'investissement des associés collecteurs de l'UESL pour les années 2001 à 2003 est maintenu à 4,5 MdF pour l'ensemble des opérations réglementées ou réalisées au moyen de prêts sur fonds d'épargne. Il inclut le financement des opérations PLI à hauteur de 300 MF, le financement des opérations PLS réalisées par les organismes d'HLM et les SEM ainsi que le financement des opérations de réhabilitation des foyers. Il prend en compte les transformations de préfinancement et le montant des ressources en attente d'emploi par les organismes d'HLM et les SEM.

Cet objectif n'inclut pas l'investissement dans les opérations locatives privées à loyer plafonné (PLS, PLI, statut du bailleur privé, conventionnement ANAH) permettant de financer la construction ou les travaux nécessaires à la remise en location, en contrepartie de réservations pour les salariés. Ce concours, dont les conditions financières sont définies dans la convention du 1<sup>er</sup> septembre 1999 relative au financement des opérations dans le parc locatif privé conventionné, est pris en compte par ailleurs.

Cet objectif inclut un concours privilégié d'un montant de 1 MdF, qui sera engagé chaque année à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001 pour le financement d'opérations PLUS agréées par les DDE. Cette enveloppe doit permettre la réalisation d'environ 15 000 opérations PLUS et contribuer ainsi à la relance du PLUS.

Les opérations agréées comprennent notamment : les opérations d'acquisition suivies, le cas échéant, de travaux et les opérations réalisées dans les communes inscrites dans les PLH d'agglomération ainsi que dans les communes en contrat de ville. Les DDE privilégieront les opérations inscrites dans les plans de relance de la production de logement social et pourront également choisir certaines opérations d'un intérêt social particulier.

## CONVENTIONS

La quotité des prêts 1 % logement sera au minimum de 10 % du prix de revient de l'opération. Le taux du prêt est fixé à 1,25 % l'an. Il sera remboursable en 39 ans, dont 35 ans de différé d'amortissement avec une remise d'intérêt de 10 ans.

Les DDE, en concertation avec les associés collecteurs, arrêteront au plus tard en juin de l'année en cours une liste d'opérations, en tenant compte des sollicitations des maîtres d'ouvrage. Le Ministère du Logement informera l'UESL des opérations engagées au plus tard le 1er octobre de l'année en cours. Cette dernière s'assurera du financement des opérations agréées par les associés collecteurs en concertation au plan local. Si cette concertation ne peut aboutir, le financement sera réalisé par mise en œuvre du fonds d'intervention de l'UESL. En cas de manque de fonds disponibles localement par rapport à l'enveloppe régionale, le Ministère du Logement pourra faire remonter les besoins à l'UESL.

Le contrôle des engagements pris au titre du concours privilégié fera l'objet d'un examen annuel en commun entre l'UESL et les services du Ministère du Logement. Le respect des objectifs d'une année sera évalué au cours de l'année suivante en deux étapes :

- les associés collecteurs déclareront avant le premier mars aux DDE la liste des opérations engagées ;
- ensuite, chaque DDE établira avant le premier octobre le bilan des opérations réellement engagées.

Le respect de l'objectif annuel de 4,5 MdF s'apprécie en versement, à l'exception de l'année 2001 où il s'apprécie en engagement. Les éventuelles sous-réalisations par rapport à cet objectif viendront abonder une enveloppe supplémentaire de concours privilégié.

Les interventions financières du 1 % logement dans le domaine du logement social doivent permettre de garantir le bon état du logement à l'entrée dans les lieux.

### **Article 3 - Aide spécifique à la mobilité pour raisons professionnelles**

Afin de faciliter le changement de logement des salariés des entreprises en situation de mobilité pour raisons professionnelles, une aide spécifique accordée sur fonds réglementés par les associés collecteurs de l'Union est mise en place à effet au premier jour du trimestre civil qui suit la signature du présent avenant.

Elle est réservée aux salariés occupant un emploi permanent ou temporaire des entreprises assujetties à la participation des employeurs à l'effort de construction, quel que soit leur statut, qui sont tenus de changer de résidence principale ou d'avoir une seconde résidence à l'entrée dans l'entreprise ou lors du changement de lieu de travail au sein de l'entreprise. La distance entre l'ancienne résidence et la nouvelle doit être supérieure à 70 km.

Cette aide est destinée à couvrir six mois de loyers et charges locatives en cas de double charge de logement et certaines dépenses connexes au changement de logement (notamment frais d'agence, frais et émoluments notariés, frais de bail, intérêts intercalaires).

## CONVENTIONS

Elle prend la forme de deux subventions cumulables, accordées sur justificatifs des doubles charges de logement et des dépenses connexes mentionnées ci-dessus, selon la procédure des droits ouverts prévue au dernier alinéa de l'article 2A de la convention du 3 août 1998 :

- à hauteur de 10 000 francs sans intervention de l'entreprise ;
- à hauteur de 10 000 francs avec l'accord écrit de l'entreprise dans le respect des conditions d'information des règles d'utilisation du 1 % logement auprès des représentants du personnel.

Pour la mise en œuvre de cette aide, il pourra être créé un fonds spécifique au sein du fonds d'intervention de l'UESL dans les conditions prévues à l'article L.313-20 du code de la construction et de l'habitation.

L'ensemble des engagements des associés collecteurs de l'Union au titre du présent article est estimé à 200 MF en 2001. Par la suite, une enveloppe maximale sera fixée chaque année par l'UESL dans la limite d'un plafond de 500 MF par an.

L'UESL fixe toutes modalités nécessaires à la mise en œuvre de cette aide.

### **Article 4 - Convention du 14 mai 1997**

La convention du 14 mai 1997 pour l'emploi de la participation des employeurs en faveur du logement des populations ayant des difficultés particulières fera l'objet d'un avenant portant notamment sur les points suivants :

- l'aide au maintien dans le logement des accédants et propriétaires occupants en difficulté (notamment dans le cadre des plans de sauvegarde des copropriétés dégradées, des OPAH copropriétés et du financement des FAAD) ;
- la prorogation de la convention ;
- la fixation d'un objectif de financement des opérations PLAI sur l'enveloppe 10% en contrepartie de l'abandon de la condition de quotité de fonds 8/9<sup>ème</sup> pour le financement des opérations PLUS ;
- le financement du logement des saisonniers.

### **Article 5 – Financement des ADIL**

La participation des associés collecteurs de l'UESL au financement du réseau des ADIL est appelée au niveau national et versée par l'UESL aux associations selon une répartition définie par l'ANIL, dans le cadre d'une enveloppe fixée chaque année.

Pour l'année 2001, cette enveloppe sera de 30 MF. Une première mise à disposition des fonds aura lieu au cours du premier trimestre. Dans les années suivantes, l'enveloppe évoluera au prorata des dépenses supplémentaires entraînées par la création de nouvelles ADIL.

## CONVENTIONS

Une convention particulière entre l'Etat, l'ANIL et l'UESL organisera, au plus tard le 1<sup>er</sup> juin, la coordination et le partenariat qui devront être instaurés au plan local entre les ADIL, l'Etat et les associés collecteurs.

### Article 6

Conformément à l'article L.313-20 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions du présent avenant s'imposent à tous les associés collecteurs de l'Union.

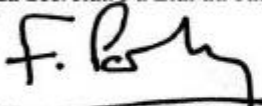
Fait à Paris, le 7 MARS 2001

Pour l'Etat :

*Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie*


Laurent FABIUS

*La Secrétaire d'Etat au budget,*


  
Florence PARLY



*Le ministre de l'équipement, des transports et du logement,*

  
Jean-Claude GAYSSOT

*Le Secrétaire d'Etat au logement,*

  
Louis BESSON

Pour l'Union d'économie sociale pour le logement :

Le Président du conseil d'administration

  
Louis-Gaston PELLOUX