

Convention relative aux interventions du 1% logement dans le développement de l'offre et l'accès au logement

Entre l'Etat, représenté par le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat et la ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité,

et

l'Union d'économie sociale du logement, représentée par son président habilité par une délibération en date du 23 novembre 2005 du conseil d'administration, sur proposition du comité paritaire des emplois

Article 1 Cadrage du concours "1% relance" pour 2006 et 2007

Les articles 2.2 et suivants de la convention du 27 octobre 2004 entre l'Etat et l'UESL relative notamment à l'accompagnement du plan de cohésion sociale par le 1% Logement prévoient un engagement annuel de 210 M€ sous forme de subvention. Cet engagement vise à la réalisation d'un programme physique en conformité avec les objectifs de 310 000 logements PLUS-PLAI du plan de cohésion sociale pour la période 2005-2009.

A titre dérogatoire, le 1% Logement, compte tenu de la sous consommation observée en 2005, accepte pour les années 2006 et 2007, de porter le montant de l'enveloppe annuelle à 225 M€.

La répartition régionale de la dotation initiale pour la première phase de la concertation prévue à l'article 2.4 de la convention, se fera sur la base de l'enveloppe conventionnelle de 210 M€.

L'ajustement définitif des enveloppes régionales, dans la mesure où sont respectés les objectifs de production de 63 000 PLUS-PLAI prévus pour 2006 et 2007 dans le plan de cohésion sociale, se fera sur la base de l'enveloppe majorée de 225 M€ et tiendra compte de la réalisation effective des programmes physiques régionaux .

Article 2 Adaptation de la convention du 14 mai 1997 modifiée pour l'emploi de la participation des employeurs en faveur du logement des populations ayant des difficultés particulières

La convention du 14 mai 1997 a été prolongée en 2001 jusqu'au 31 décembre 2006. Les parties s'engagent à établir en commun, avant le 30 juin 2006, un bilan de l'application de cette convention, en vue de définir les conditions de sa prolongation au-delà du 31 décembre 2006.

Article 3 Développement du service CIL Pass assistance

Pour assurer le développement des actions destinées aux salariés rencontrant des difficultés liées au logement dans des conditions de coût supportables pour les CIL/CCI, une rémunération à l'acte du service CIL Pass assistance est créée. Cette rémunération comprend, le cas échéant, la couverture des dépenses de la gestion de la sécurisation des accédants (article 3-a de l'arrêté du 14 février 1979) et les dépenses générées lors de l'ouverture d'un dossier de financement de dépôt de garantie ou de garantie de loyers (article 3-b de l'arrêté du 14 février 1979). A cette fin,

B.L. C. E. M. J.M.

chaque CIL/CCI pourra opérer à compter de 2006 un prélèvement annuel sur ses fonds collectés en fonction du nombre de dossiers réalisés.

Pour ce faire, l'article 3 de l'arrêté du 14 février 1979 modifié sera complété par l'ajout d'un alinéa (d) ainsi rédigé : « Des dépenses de gestion de l'assistance logement des salariés d'entreprises assujetties à la participation des employeurs en difficulté dans leur parcours résidentiel, supportées par les organismes collecteurs mentionnés à l'article R. 313-19 (2°, a et b), dans la limite de 400 €, par engagement réciproque signé par l'organisme et le salarié bénéficiaire. Ces dépenses comprennent, le cas échéant, la couverture des dépenses mentionnés aux articles 3-a et 3-b de l'arrêté sus-mentionné et peuvent être assimilées à celles visées au premier alinéa de l'article 4-2 dans la mesure où la limite de 2 % fixée au troisième alinéa du même article est respecté ».

Article 4 Reprofilage des prêts Securi Pass

Les prêts SECURI-PASS n'ont pas connu le développement souhaité en raison notamment d'une condition de ressources restrictive, d'un pouvoir solvabilisateur limité par le montant maximum fixé et de modalités de versement peu compatibles avec les pratiques des établissements financiers. Il est donc convenu d'aménager les caractéristiques de ces prêts afin de mieux répondre aux besoins, notamment dans le cadre du service CIL-PASS assistance.

Pour ce faire, la convention Etat/UESL du 4 février 1999 relative à la sécurisation des accédants à la propriété (salariés des entreprises assujetties à la PEEC) est modifiée comme suit :

- L'article 1^{er} - Critères d'éligibilité - est remplacé par le texte suivant :
"Pour être éligibles au dispositif, les accédants doivent répondre aux trois critères suivants :
 - être salariés d'entreprises assujetties à la participation des employeurs à l'effort de construction ou dont le dernier employeur était une entreprise assujettie, quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise et quelle que soit la nature de leur contrat de travail, ou retraités depuis moins de cinq ans d'une entreprise assujettie ;
 - disposer de revenus imposables n'excédant pas, au moment de la demande de l'aide, les plafonds de ressources de la zone A prévus à l'article R. 318-4 du code de la construction et de l'habitation ;
 - se trouver confrontés à une situation de chômage ou à une forte réduction de ressources consécutive notamment à l'éclatement de la cellule familiale ou à la maladie, ou à une baisse contrainte et non prévisible de revenus".

- Le premier paragraphe de l'article 2 - Conditions des avances – est remplacé par le texte suivant :
"Les avances sont accordées par les associés collecteurs de l'Union sur les fonds réglementés dans les conditions suivantes :
 - Directement aux personnes physiques visées à l'article 1 ;
 - Sans intérêt ;
 - Pour une durée déterminée de façon à maintenir le taux d'effort global du bénéficiaire en deçà d'un niveau fixé par l'UESL. Cette durée ne peut excéder 15 ans démarrant au dernier déblocage des fonds, avec ou sans différé d'amortissement ;
 - à hauteur d'un montant n'excédant pas 100 % des mensualités nettes dans la limite de 850 € par mensualité pendant une durée de 6 mois, renouvelable une fois après examen de la situation du salarié. La mensualité s'apprécie déduction faite du montant de l'APL et le cas échéant, de l'assurance chômage. Tous les emprunts immobiliers liés à la résidence principale peuvent être couverts par l'avance".

Article 5 **Participation du 1% logement à la location-accession**

Les dispositions de l'article 1 de la convention Etat/UESL du 15 juillet 2004 relatives à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession sont ainsi modifiées.

- 5.1. Les plafonds de ressources définis au tableau 1 de l'article pour le bénéfice d'une offre de prêt accession du 1% Logement sont dorénavant déterminés en référence à ceux du prêt social de location accession (PSLA) fixés par l'arrêté mentionné à l'article R. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation :

	Plafonds de ressources *
Zone A	Plafond PSLA
Zone B	90% du plafond PSLA
Zone C	80% du plafond PSLA

* Le montant des ressources à prendre en compte est égal à la somme des revenus fiscaux de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts de chaque personne composant le ménage au titre de l'avant dernière année précédent celle de l'émission de l'offre de prêt.

- 5.2. L'enveloppe annuelle maximale, arrêtée chaque année par l'UESL, est fixée dans la limite d'un plafond de 20 millions d'euros.

Article 6 **Adaptation des règles de fonctionnement de Foncière logement**

Les parties tiennent à rappeler que les PLS produits par « La Foncière », dans le souci de diversité sociale convenu au moment de sa création, doivent respecter la règle d'attribution dite des 3 tiers à savoir :

- un tiers des logements doit être attribué à des ménages disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS,
- un tiers, à des ménages dont les ressources sont comprises entre 60% et 100% du plafond PLUS,
- un tiers à des ménages dont les ressources sont comprises entre 100% et 130% du plafond PLUS.

Ces engagements d'occupation sociale propres aux logements de la Foncière figurent dans une convention ouvrant droit à l'APL.spécifique, qui prévoit également, pour les locataires les plus modestes (ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS), un loyer inférieur au loyer-plafond PLS et fixé au loyer plafond du PLUS.

A ce titre, les logements de la Foncière représentent une offre de logements aux caractéristiques sensiblement plus sociales que l'offre de PLS classique. Il est donc légitime que ces logements, qui sont naturellement pris en compte en tant que logements conventionnés à l'APL dans la définition des logements sociaux fixée par la loi SRU, soient également intégrés en fonction de leur spécificité dans les définitions du logement social fixées par les diverses autorités locales pour leurs propres politiques, en particulier dans le cadre des documents d'urbanisme.

Il convient de favoriser le développement de ces logements, en cohérence avec les objectifs ambitieux du plan de cohésion sociale. En conséquence l'Etat associera Foncière Logement aux discussions et négociations relatives à la vente groupée de terrains publics ou emprises significatives, selon des modalités à déterminer en commun entre les parties.

1374

cr E H W

Les caractéristiques des logements de la Foncière justifient par ailleurs l'adaptation de certaines règles :

6.1. Simplification des modalités d'accès au taux réduit de TVA : la Foncière est obligée, dans le cadre de la législation en vigueur, de souscrire un prêt PLS d'un montant symbolique de 1 000€, nécessitant un agrément bien que non compris dans le contingent de PLS classiques. Considérant que le cahier des charges social de la Foncière est intégralement défini dans la convention APL qui lui est spécifique, l'Etat s'engage à accepter une disposition législative telle que figurant en annexe et subordonnant le bénéfice du taux réduit de TVA uniquement à la conclusion de la convention APL mentionnée au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Il s'engage à prendre au plus vite les dispositions réglementaires correspondantes. Le volume annuel de logements bénéficiant ainsi du taux réduit de TVA ne dépassera pas les 10 000 logements prévus dans le plan de cohésion sociale. Des modalités spécifiques de concertation avec les services déconcentrés de l'Etat permettant leur bonne information en amont des engagements de la Foncière seront convenues par échange de lettres entre le Président de Foncière logement et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

6.2. Réduction de la durée des conventions APL : dans le cadre réglementaire défini au 6.1, l'Etat mettra en œuvre les dispositions déjà arrêtées à l'article 3.3 a/ de la convention du 27 octobre 2004 prévoyant la réduction à 15 ans de la durée des conventions APL applicables à la Foncière Logement.

6.3. Extension à Foncière logement du régime fiscal spécifique temporaire d'exonération des plus values.

Le bénéfice de dispositions de l'article 34 du projet de Loi de Finances pour 2006, modifiant les articles 150 U et 210 E du code général des impôts et relatif à l'exonération d'impôt sur les plus – value réalisées lors de la cession de biens immobiliers à des bailleurs sociaux, sera étendu à Foncière Logement pour la réalisation de logements sociaux conventionnés. A cet effet, l'Etat s'engage à proposer au Parlement dans les meilleurs délais les dispositions législatives nécessaires.

6.4. Développement d'une offre locative intermédiaire :

Lorsqu'un EPCI ou un département délégataire des aides à la pierre ayant conclu avec l'UESL l'accord contractuel local prévu à l'article 2.6 de la convention du 27 octobre 2004 le demande à l'occasion de la signature des conventions APL, celle-ci est autorisée, dans le cadre d'une convention spécifique avec l'EPCI ou le département, à louer une part de 10% au maximum des logements du programme à des conditions de ressources et de loyers intermédiaires définies dans la convention spécifique, dans la limite des plafonds PLI.

6.5. Traitement fiscal de Foncière logement :

L'Etat s'engage à apporter les réponses aux questions juridiques et fiscales que pose le transfert à Foncière logement des assiettes de terrains constructibles à l'euro symbolique dans le cadre des opérations faisant l'objet d'une convention ANRU.

De même, l'Etat s'engage à ce que les transferts d'immeubles aux organismes de retraite par les sociétés civiles immobilières détenues par Foncière logement ouvrent droit à l'exonération prévue par l'article 116 de la loi de Finances pour 2002 dans les mêmes conditions que si ce transfert avait été opéré directement par Foncière logement elle-même et que lesdits transferts n'entrent dans le champ d'application ni des droits de mutation à titre gratuit, ni des droits de mutation à titre onéreux.

W BIV E HP CR

6.6. Acquisition de terrains par Foncière logement

Outre sa capacité à acquérir des terrains pour la réalisation de logements locatifs, Foncière logement sera autorisée à acquérir des terrains en vue de leur cession ultérieure, quand il s'agit de mettre en œuvre des dispositions prévues par une convention signée entre l'Etat et l'UESL, comme c'est en particulier le cas à l'article 2 de la convention conclue le 27 octobre 2004 en application de la convention du 10 septembre 2003.

Article 7 Collecte de la PEEC

Afin de garantir au 1% logement les ressources financières nécessaires à l'exécution des engagements pris par l'UESL jusqu'en 2013 dans les conventions signées ce jour, dans le cadre d'un taux de la PEEC de 0,45%, l'Etat s'engage sur la même durée à :

- maintenir la compensation financière de la diminution des ressources du 1% logement résultant du relèvement du seuil d'assujettissement de 10 à 20 salariés,
- n'effectuer aucun prélèvement sur les fonds issus de la collecte gérés par les associés collecteurs de l'UESL.

L'UESL donne acte des dispositions relatives aux collecteurs non associés de l'UESL qui ont été adoptées par le Sénat à l'occasion de la première lecture du projet de loi portant engagement national pour le logement (ENL). Ces dispositions, présentées par le gouvernement, satisfont l'article 3.1 de la convention du 27 octobre 2004 et ont la même durée. L'Etat et l'UESL souhaitent leur adoption définitive par le Parlement.

Le gouvernement s'engage par ailleurs à soutenir, dans le cadre du projet de loi ENL en cours d'examen au Parlement, les dispositions qui visent à garantir une totale autonomie entre le dispositif du 1% logement réservé au secteur industriel et commercial qui relève du code de la construction et l'habitation, et le futur dispositif créé par la récente loi d'orientation agricole sur la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction qui relèvera du code rural.

Article 8 Dispositions diverses

La présente convention, au même titre que celles qui l'ont précédé, apporte des compléments ou modifie les conventions antérieures. Afin de faciliter la lecture de l'ensemble de ces conventions, l'Etat et l'UESL s'engagent à compiler, à texte inchangé et à droit constant, l'ensemble du corpus des conventions signées ou à signer autour de trois conventions majeures :

- la convention du 14 mai 1997 modifiée en faveur du logement des personnes ayant des difficultés particulières
- la convention du 3 août 1998 relative à la modernisation du 1% logement et qui pourrait être consolidée avec celle du 27 octobre 2004 relative à l'accompagnement du plan de cohésion sociale ;
- la convention du 11 décembre 2001 modifiée notamment par celle du 10 septembre 2003 et relative à l'intervention du 1 % logement dans la politique de rénovation urbaine.

Les objectifs d'évolution des ratios de gestion, prévus dans la convention du 3 août 1998, demandent à être réexaminés compte tenu de l'évolution des politiques nationales d'emploi des fonds de la PEEC et des nouvelles missions des associés collecteurs. C'est pourquoi l'Etat et l'UESL s'engagent à mener une réflexion d'ensemble sur les frais de gestion supportés par les collecteurs. Cette réflexion doit aboutir avant le 31 décembre 2006 à la formulation de propositions concrètes, notamment en terme d'évolution des frais de gestion ou encore, le cas échéant, d'actions visant à rechercher, tout en garantissant la couverture territoriale de proximité indispensable à l'accompagnement de la loi « Libertés et responsabilités locales » de 2004, les possibles gains de productivité pour les années à venir.

BE cr b H U

Article 9 Suivi de la convention

L'Etat et l'UESL conviennent de se rencontrer avant la fin du premier semestre 2006 pour faire le point sur la mise en œuvre de la présente convention. Celle-ci, de même que la convention relative à l'intervention du 1% logement dans la politique de rénovation urbaine et portant modification des conventions du 11 octobre 2001, du 11 décembre 2001 et du 10 septembre 2003, sera considérée comme caduque, sauf accord exprès des parties, si les dispositions législatives mentionnées à l'article 7 n'ont pas été promulguées à la date du 30 juin 2006.

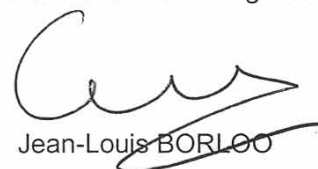
Fait à Paris, le **22 MAI** 2006

Le Ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie



Thierry BRETON

Le Ministre de l'emploi, de la
cohésion sociale et du logement



Jean-Louis BORLOO

Le Ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat,
Porte-Parole du Gouvernement



Jean-François COPÉ

La Ministre déléguée à la
cohésion sociale et à la parité



Catherine VAUTRIN

Pour l'Union d'économie sociale pour le logement

Le Président du conseil d'administration



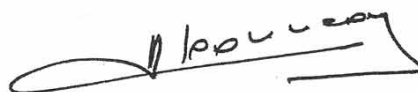
Daniel DEWAVRIN

Le Vice-président du conseil
d'administration, Collège salariés



Jean-Luc BERHO

Collège employeurs



Alain SIONNEAU

Annexe 1

Projet de disposition législative en application de l'article 6.1

I. – L'article 257 du code général des impôts est modifié comme suit :

A - Le c du 1. du 7° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« - de logements sociaux à usage locatif réalisés par l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 n° 2001-1275 du 28 décembre 2001 lorsqu'elle a conclu avec l'Etat une convention en application du 4° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ».

B – Il est inséré un 7° quinquies ainsi rédigé :

« 7° quinquies. Sous réserve de l'application du 7°, et dans la mesure où les travaux portent sur des logements sociaux à usage locatif mentionnés au septième alinéa du 7°, les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation et d'aménagement. Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux bénéficiant du taux réduit de TVA en application de l'article 279-0 bis. ».

II. – Le I de l'article 278 sexies est modifié comme suit :

A – Au point 2., les mots « aux quatrième et cinquième alinéas » sont remplacés par les mots « aux quatrième, cinquième, sixième et septième alinéas ».

B. – Au point 4., les mots « au 7° bis » sont remplacés par les mots « aux 7° bis, 7° quater et 7 quinquies ».

TW CR B AP 010