

SPECIAL
CONVENTION D'APPLICATION ETAT/UESL SUR
L'INTERVENTION DU 1 % LOGEMENT EN FAVEUR
DU RENOUVELLEMENT URBAIN

EDITORIAL

Signée le 11 décembre 2001, la convention d'application entre l'Etat et l'UESL précise la convention cadre du 11 octobre pour l'intervention du 1 % Logement en faveur du renouvellement urbain et la création d'une association foncière qui aura vocation à devenir le premier investisseur immobilier locatif de notre pays.

Ce projet, c'est celui des Partenaires sociaux dont la volonté commune s'est traduite par un vote unanime avec les représentants des associés collecteurs au Conseil d'administration de notre Union. Je veux ici en souligner les aspects principaux :

- Il consolide l'essentiel des emplois du 1 % Logement jusqu'en 2006.
- Il permet de s'inscrire dans une perspective à quinze ou vingt ans.
- Il apporte une émulation bénéfique pour tous en contribuant à la diversité des intervenants dans le domaine du logement tout en prévoyant l'instauration d'un code de bonne conduite avec les HLM, les SEM et les promoteurs privés.
- Il ouvre la voie à un système nouveau de financement de l'investissement immobilier dans le cadre de la consolidation des régimes de retraites par répartition des salariés du secteur privé, qui pourra probablement servir de référence à d'autres évolutions dans les années à venir.

Les CIL/CCI sauront s'adapter à cette nouvelle donne en axant leurs efforts et leur présence sur les services de proximité spécifiques et performants destinés aux salariés des entreprises. Nul doute qu'ils relèveront ce défi avec le sens aigu des besoins du client et le pragmatisme de terrain dont ils ont toujours fait preuve.

En conclusion, les Partenaires sociaux se sont donné les moyens de conduire ce dispositif profondément novateur sur le long terme et dont le succès conditionnera à l'évidence l'avenir même du 1 % Logement. L'UESL avec les CIL/CCI à tous les niveaux d'intervention y contribueront pleinement grâce à leurs ressources tant humaines que financières.

Le Président
Jean-Claude JOLAIN

La convention Etat / UESL du 11 décembre 2001 conclue en application de la convention cadre du 11 octobre 2001

- - - -

La convention cadre du 11 octobre 2001 entre l'Etat et l'UESL (cf. lettre n° 22 du 15 octobre 2001) repose sur deux axes :

- La prolongation de la convention du 3 août 1998 jusqu'à fin 2006 et le maintien de l'essentiel des emplois du 1 % Logement en procédant en tant que de besoin aux arbitrages nécessaires.
- Le renforcement du rôle du 1 % Logement en matière de renouvellement urbain, visant à en faire un acteur à part entière de la politique de la ville.

La convention d'application du 11 décembre valide et rend définitivement applicable la convention cadre ; elle précise les modalités d'intervention qui y sont prévues dans le domaine du renouvellement urbain et qui s'articulent autour de deux volets complémentaires : la création d'une Foncière sous l'égide des Partenaires sociaux et une participation financière forte à la politique de démolition-reconstruction engagée par les Pouvoirs publics.

La Foncière, de forme associative, aura pour objet de développer une offre nouvelle de logements locatifs privés destinés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti au 1 % Logement, et concourant aux objectifs de mixité sociale. A l'issue d'un délai qui ne pourra être inférieur à 15 ans, les logements pourront être cédés aux régimes de retraites complémentaires obligatoires par répartition des salariés du secteur privé (AGIRC et ARRCO). L'alimentation de la Foncière par les fonds du 1 % Logement se fera progressivement avec un objectif à moyen terme de 7 milliards de francs par an pour un rythme d'activité annuel de l'ordre de 10 000 à 15 000 logements.

La participation financière du 1 % Logement à la politique de démolition-reconstruction se traduira par un apport de 3 milliards de francs par an (2002-2006) sous forme de subventions, permettant de mieux financer les opérations de démolitions de logements locatifs sociaux ou de copropriétés dégradées et d'en accélérer la réalisation. Compte tenu de la montée en régime progressive de ces opérations devant à terme concerner 30 000 logements par an, cette enveloppe financière pourra, pour partie et d'un commun accord entre l'Etat et les Partenaires sociaux, être affectée à d'autres actions concourant au renouvellement urbain.

I - L'ASSOCIATION FONCIERE (Art. 1)

• Statuts et principes d'intervention

- La Foncière aura pour objet de développer une offre locative destinée en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti au 1 % Logement.
- Elle aura vocation à concourir à terme (15 ans au moins) au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires par répartition des salariés du secteur privé.
- Elle aura capacité à recevoir des contributions de l'UESL et à les utiliser conformément aux politiques nationales d'emploi des fonds définies entre l'Etat et les Partenaires sociaux.
- Ses statuts seront agréés par les ministres du Logement et des Finances.
- Son régime fiscal, de droit commun, sera adapté pour éviter l'imposition des apports de fonds du 1 % Logement et, à terme, des transferts d'actifs aux régimes de retraites.
- La réalisation et la gestion des programmes immobiliers seront confiées par la Foncière à des opérateurs professionnels sélectionnés après publicité et mise en concurrence.

• Structure et fonctionnement

- La Foncière fonctionnera avec une structure de gestion - filiale à 100 % - sous forme de société anonyme simplifiée, et des SCI - filiales à au moins 99 % - propriétaires du patrimoine immobilier.
- En interne, elle sera dotée de :
 - un Conseil d'administration paritaire - organisations d'employeurs et de salariés - avec 2 Commissaires du Gouvernement ;
 - un Comité permanent paritaire issu du Conseil d'administration chargé de l'exécutif de la Foncière et du contrôle de la structure de gestion ;
 - un Comité d'audit créé par le Conseil d'administration.
- Elle sera soumise au contrôle de l'Inspection Générale des Finances, de la Cour des Comptes, de l'ANPEEC et de la MILOS.

• Nature des logements

- La Foncière interviendra dans deux zones géographiques :
 - dans les zones de démolition, en réalisant des logements sur une partie des terrains libérés par les démolitions sans contrainte de location, sauf si la Foncière souhaitait leur conventionnement à l'APL ;
 - dans les zones où l'offre locative est insuffisante et notamment dans les communes ne respectant pas le seuil de 20 % de logements sociaux fixé par la loi SRU, en réalisant des logements sous conditions de ressources et de loyers.
- Elle devra à terme réaliser 40 % de ses investissements dans les zones de démolition.
- Dans les zones où l'offre de logements locatifs est insuffisante, et notamment en « secteur SRU », les logements seront soumis à des conditions d'occupation sur la base des principaux critères suivants :
 - les logements seront soumis aux conditions de ressources et de loyers du PLS et seront éligibles au taux réduit de TVA (5,5 %) avec une quotité dérogatoire minimale de prêts PLS ; ils feront l'objet d'un conventionnement APL sans contingent de réservation et relèveront du secteur 2 locatif ;
 - un objectif global d'occupation est assigné à la Foncière avec un tiers de ménages ne dépassant pas 60 % des plafonds de ressources des logements sociaux (équivalent PLA-I), un tiers de ménages entre 60 % et 100 % de ces plafonds (équivalent PLUS), et un troisième tiers entre 100% et 130% de ces plafonds (équivalent PLS) ; des adaptations seront possibles à titre expérimental sur certains bassins d'habitat en fonction de la demande ou de besoins exceptionnels de mobilité professionnelle ;
 - dans les communes soumises par la loi SRU à l'obligation d'accroître leur parc de logements sociaux, le nombre de logements réalisés par la Foncière sera limité à 30% de l'accroissement minimum fixé, afin d'assurer un équilibre entre les différents types de logements locatifs sociaux.
- Le conventionnement des logements sera maintenu jusqu'à leur transfert au bénéfice des régimes de retraites.
- Une clause de garantie - à valider par l'Etat - pour les locataires en place sera introduite dans la convention de transfert entre la Foncière et les régimes de retraite.

• Alimentation financière

- Les subventions, prévues à hauteur de 7 milliards de francs par an à moyen terme, proviendront du fonds d'intervention de l'UESL selon des modalités qui seront fixées ultérieurement.
- Les emprunts complémentaires de la Foncière ne pourront dépasser un maximum annuel de 200 % des subventions de l'UESL en 2002 et 2003, et de 150 % ensuite.
- Les conditions et les coûts de garantie des emprunts de la Foncière feront l'objet d'une étude juridique et financière particulière.

II - LA PARTICIPATION DU 1 % LOGEMENT A LA POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN (Art. 2)

• De 2003 à 2006

- La participation annuelle du 1 % Logement à hauteur de 3 MdF, servira :
 - En premier lieu au financement de la bonification de l'enveloppe de 15 milliards de francs de prêts pour le renouvellement urbain (PRU) distribués par la Caisse des Dépôts et Consignations.
 - Puis au financement, pour 300 MF environ, des opérations de démolition dans les copropriétés dégradées (50 à 100 MF) et de l'amélioration de l'équilibre financier des opérations « PLUS construction-démolition » (200 à 250 MF), de façon à maintenir un loyer raisonnable pour les locataires.
 - Et pour le solde, au financement des opérations de démolition de logements sociaux avec :
 - à hauteur d'1/3 maximum, une subvention de base pour toutes les opérations autorisées par l'Etat, sans contrepartie pour la Foncière ;
 - à hauteur du solde restant, une subvention complémentaire pour les opérations intégrées à des projets de renouvellement urbain (GPV, ORU, contrats de ville notamment) avec contrepartie pour la Foncière.
- Les contreparties des subventions complémentaires prendront la forme de terrains ou de droits à construire pour la Foncière ; elles seront négociées au niveau local par opération sur la base d'une moyenne de 25 %, dans une fourchette de 0 à 50 %, des droits rendus disponibles par le projet de renouvellement urbain.

- Une convention par opération sera signée fixant la valeur de la subvention complémentaire et la valeur des contreparties, selon que celles-ci seront apportées à titre gratuit ou à titre onéreux.
- En cas d'insuffisance d'investissement, d'autres affectations seront possibles en lien avec des actions de renouvellement urbain.

■ En 2002

- Les subventions de 200 MF (3 MdF - 2,8 MdF versés au budget de l'Etat comme indiqué page 8), seront destinées à compléter, suivant le rapport 2 pour 5, la dotation apportée par l'Etat aux opérations de démolition.
- Une affectation partielle au financement des copropriétés dégradées en plan de sauvegarde sera possible.

■ Alimentation financière

- Le financement de la participation sera assuré par des subventions provenant du fonds d'intervention de l'UESL selon des modalités qui seront fixées ultérieurement.

III – LE PILOTAGE DES INTERVENTIONS AU TITRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN (Art. 3)

■ Au niveau national

- Une Commission nationale "1 % Logement et renouvellement urbain" constituée de représentants de l'Etat (DGUHC, Budget, Ville), de la Foncière, de bailleurs sociaux, du Président de l'UESL, sera chargée d'assurer dans un cadre concerté la programmation des financements du 1 % Logement aux opérations de démolition de logements sociaux.
- Chaque année, sur proposition de l'Etat, la commission établira une pré-programmation des financements du 1 % Logement dans des projets de renouvellement urbain, à négocier ensuite au niveau local dans les Comités de pilotage des projets, en vue de la programmation définitive par la Commission.
- En l'absence d'accord au sein de la Commission, la prise de décision finale sera assurée par l'Etat seul.
- La Commission devra élaborer une doctrine susceptible de guider les acteurs de terrain et qui pourra faire l'objet de recommandations.

• **Au niveau local**

- La coordination sera assurée, sous l'égide des préfets, par les Comités de pilotage des projets (GPV, ORU ...), auxquels participeront les relais territoriaux de la Foncière.
- Dans les agglomérations ne disposant pas de comités de pilotage, il sera demandé au préfet de constituer une instance de concertation ; en Ile-de-France, une instance de concertation sera créée dans chaque département.

IV – LE RESPECT DES GRANDS PRINCIPES ET L'ÉVALUATION DE LA CONVENTION DU 11 OCTOBRE 2001 (Art. 4)

• **Respect des grands principes de la convention**

- Un bilan annuel d'application entre les Partenaires sociaux et l'Etat sera établi, et pourra donner lieu à un ajustement de la convention.
- Un droit d'alerte pourra être exercé par les Commissaires du Gouvernement auprès de la Foncière et par les représentant des Partenaires sociaux au sein de la Commission nationale sur les décisions prises par ces différentes instances, ce droit d'alerte prévoyant le cas échéant une saisine des Ministres concernés et des organes dirigeants des Partenaires sociaux.

• **Evaluation de la convention en 2004**

- Une évaluation de la convention est prévue en 2004 entre l'Etat et les Partenaires sociaux qui s'appuieront sur le travail d'un Comité d'Evaluation.
- Le Comité d'Evaluation, présidé par un Conseiller-maître à la Cour des Comptes nommé par son premier président et comprenant 6 experts nommés conjointement par les Partenaires sociaux et l'Etat, sera chargé d'évaluer notamment les actions de renouvellement urbain et les activités de la Foncière par rapport aux objectifs de la convention, et de proposer les éventuelles adaptations nécessaires.

V – LES RELATIONS AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX (Art. 5)

• Enveloppe spécifique de prêts pour la réhabilitation lourde

- Au sein de l'enveloppe annuelle de 4,5 milliards de francs destinée au financement du logement locatif social, une enveloppe de 500 MF aux conditions du "concours privilégié PLUS" sera mise en œuvre pour la réhabilitation lourde des immeubles préservés des démolitions.

• Code de bonne conduite

- Avant le 31 décembre 2002, un code de bonne conduite entre les Partenaires sociaux, l'Union nationale HLM et la Fédération des SEM devra être élaboré.

VI – LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT (Art. 6)

• Le versement des 2,8 milliards de francs au budget de l'Etat en 2002 sera effectué en trois tranches :

- 25 % avant la fin du premier trimestre ;
- 25 % avant la fin du deuxième trimestre ;
- le solde avant la fin de l'année ;

ces sommes étant réparties entre les CIL/CCI au prorata des fonds collectés.

- Une convention Etat/UESL/CDC sur les subventions destinées à la bonification de l'enveloppe de prêts de renouvellement urbain (PRU) devra être signée avant le 30 juin 2002.
- Une convention Etat/UESL sur la fixation de l'objectif du ratio de coût de fonctionnement et l'adaptation de son mode de calcul pour tenir compte des nouvelles missions des CIL/CCI devra être signée avant le 31 décembre 2002.

Les conventions passées entre l'Etat et l'UESL sont disponibles
sur le site internet : www.uesl.fr