



La Lettre du 1% Logement

N° 34 • Septembre 2005

Sommaire

■ À LA UNE

Concours « 1 % Relance ».....2

Prêts « 1 % Rénovation urbaine »

.....3

Gouvernance des ESH.....4

■ ACTIVITÉ

Aides aux ménages.....4

Services CIL-PASS.....6

■ CHANTIER

Garantie des risques locatifs.....7

■ À NOTER

Regroupements.....7

Nominations.....7

■ EN BREF

actions Réseau n°18.....7

Annuaire.....7

■ ACCIL-FORMATION

Stages.....8

Éditorial

L'heure de la rentrée est souvent l'occasion de dresser un bilan des premiers mois de l'année et de présenter les projets et chantiers qui sont devant nous.

L'actualité récente a montré la place majeure qu'occupe désormais le Mouvement 1% Logement dans les deux volets de la politique nationale du logement : le plan de rénovation urbaine (ANRU, Foncière Logement, prêts 1% à conditions privilégiées,...), le volet logement du plan de cohésion sociale (concours « 1 % Relance », Foncière Logement,...)



Je voudrais insister sur la mise en œuvre du concours « 1% Relance ». Dès le début de l'année, les CIL/CCI ont montré leur mobilisation et, sans attendre la signature de tous les accords régionaux, se sont engagés dans des négociations avec les bailleurs sociaux. Dans chaque région, des règles communes permettent aujourd'hui aux CIL/CCI d'optimiser leurs interventions en toute transparence. Les premiers résultats sont dans la plupart des régions d'ores et déjà significatifs même s'il reste encore un effort important à accomplir pour répondre aux objectifs qui ont été proposés par les Pouvoirs publics.

La mise en place des premières délégations des aides publiques à la pierre est aussi l'occasion pour notre Mouvement d'envisager de nouveaux modes de collaboration avec les collectivités locales. Dans cet esprit deux accords ont été signés, d'autres sont en cours de négociation.

Enfin la nouvelle gouvernance des ESH, désormais en application, doit nous permettre de tenir pleinement notre rôle dans cette action collective, en parfaite coopération avec les autres acteurs concernés, dans le respect des devoirs qui nous lient aux entreprises et aux salariés.

Daniel DEWAVRIN
Le Président

UESL

110, rue Lemercier
75848 Paris Cedex 17
Tél. : 01 44 85 81 00
Fax : 01 46 27 21 97
Email : uesl@wanadoo.fr
Site internet : www.uesl.fr

■ Concours « 1% Relance » :

Les CIL/CCI sont fortement mobilisés

Depuis fin mars, les CIL/CCI disposent de tous les éléments concernant le dispositif de mise en œuvre du concours « 1% Relance » pour la relance du logement locatif social en dehors des zones ANRU.

Rappelons que ce dispositif intègre la nécessité de s'articuler avec la nouvelle architecture des compétences et responsabilités en matière de logement issue de la loi de décentralisation, avec un rôle central désormais dévolu aux collectivités locales.

Après la première répartition régionale de la dotation initiale de 80% de l'enveloppe

nationale pour 2005, le fait marquant des premiers mois de l'année a été l'élaboration de règles communes propres à chaque région ; ceci afin de faciliter les négociations locales, et d'assurer une cohérence d'action des CIL/CCI dans les régions et une intervention la plus transparente possible à l'égard de leurs partenaires. Ces règles fixent les quotités maximales d'intervention des CIL/CCI, ainsi que les montants plafonds des droits de réservations sur les logements. Elles tiennent compte du caractère plus ou moins tendu des différents bassins d'habitat et de la demande des salariés des entreprises privées. ■

■ État d'avancement des négociations entre les CIL/CCI et les bailleurs sociaux...

Des réunions avec les Représentants régionaux désignés par l'UESL, qui assurent la coordination et le suivi des actions au niveau régional, se tiennent régulièrement à l'Union. Elles ont notamment permis d'échanger sur les initiatives prises ou les difficultés rencontrées dans chaque région.

Après une inévitable phase d'adaptation, les négociations bilatérales avec les bailleurs sont désormais engagées dans toutes les régions.

L'organisation mise en place a permis d'assurer une forte implication du terrain, et dans la plupart des régions, les résultats sont positifs. Ainsi à début septembre, les CIL/CCI se sont officiellement engagés sur 756 opérations représentant 9 700 logements.

Il sera procédé début octobre à une nouvelle répartition régionale intégrant une partie du

solde des 20% de l'enveloppe nationale pour 2005, en fonction des besoins effectifs recensés dans chaque région.

Deux groupes de travail ont été constitués autour de 2 thèmes : « enquêtes des besoins » et « communication ».

Le premier groupe travaille sur l'élaboration d'un guide pratique pour la réalisation d'enquêtes destinées à mieux cerner les besoins en logement des entreprises cotisantes. Ce document devrait être mis au point pour la fin de l'année.

Afin de mettre en avant la participation active du 1% Logement dans la relance de l'offre locative sociale, le groupe « communication » doit de son côté proposer des actions de communication adaptées tant auprès des élus que des bailleurs sociaux.

■ Et signature des premiers accords avec des collectivités territoriales

Le 1% Logement a souhaité s'inscrire dans le mouvement de décentralisation et établir une relation partenariale forte et durable avec les collectivités délégataires des aides publiques à la pierre, afin de faciliter la réalisation à

une échelle pertinente des politiques locales de l'habitat.

Les contacts pris avec les associations nationales d'élus ont permis de préparer les conditions de

mise en œuvre d'accords locaux entre les CIL/CCI et les collectivités délégataires qui le souhaiteraient.

Un protocole d'accord a été signé avec la ville de Paris, un autre avec la Communauté urbaine de Brest. Des discussions sont engagées avec

le Grand Lyon, le Grand Nancy, Châlons-en-Champagne, Orléans, Alès et Dijon.

Afin de faciliter les négociations pour la mise en place d'autres accords avec des Communautés urbaines, un échange a été instauré avec l'Association des Communautés urbaines de France. ■

■ Prêts « 1% Rénovation urbaine » :

Le dispositif est en place

Le Conseil d'administration de l'Union a validé début juin les conditions de mise en œuvre des prêts « **1% Rénovation urbaine** », préalablement discutées avec l'ANRU.

Afin d'assurer la cohérence globale des interventions du 1% Logement dans les zones de renouvellement urbain, et en particulier avec l'action menée par Foncière Logement, ces prêts doivent faire l'objet d'une validation par l'UESL qui s'effectue en deux étapes :

• 1^{ère} étape : choix de l'opération

- Une priorité générale est donnée aux opérations de construction situées, sauf rares exceptions, en dehors du périmètre des quartiers en rénovation ; là où les coûts du foncier rendent les montages financiers plus difficiles à équilibrer. Ils doivent ainsi permettre de répondre au double objectif recherché de reconstitution de l'offre et de diversification des statuts d'occupation.

- Des opérations de réhabilitation peuvent être également financées lorsqu'il s'agit d'immeubles situés dans ces périmètres, avec une priorité pour ceux jouxtant des immeubles démolis et reconstruits.

• 2^e étape : niveau d'intervention

- La convention avec l'État fixe des quotités minimales de prêts et des quotités maximales de contreparties en réservations locatives.

- Dans ce cadre, les CIL/CCI doivent calibrer le niveau de leur intervention en fonction de l'équilibre financier de chaque opération et en

cohérence avec les références retenues dans les règles communes du concours « 1% Relance ».

Plus de 50 dossiers ont d'ores et déjà été portés à la connaissance de l'UESL, ce qui laisse envisager une mobilisation importante de l'enveloppe de 170 M€ en 2005. ■

■ 2 ordonnances concernent le versement de la PEEC par les entreprises

Le Gouvernement a été habilité à prendre, par ordonnances, des mesures d'urgence pour l'emploi. Deux d'entre elles concernent les règles relatives à l'assujettissement des entreprises, avec des incidences directes sur le 1% Logement.

La 1^{ère} relève le seuil à partir duquel les employeurs du secteur privé non agricole sont assujettis à la PEEC, en le faisant passer de 10 à 20 salariés.

La 2^e prévoit d'exclure du calcul de l'effectif des entreprises les salariés âgés de moins de 26 ans, quelle que soit la nature du contrat de travail, et ce sur une période temporaire du 22 juin 2005 au 31 décembre 2007.

Le relèvement du seuil d'assujettissement aura des conséquences sur les ressources du 1% Logement, qui devraient subir une baisse estimée à plus de 10% de la collecte. Le principe d'une compensation financière versée par l'Etat à l'UESL est établi dans l'ordonnance, selon des modalités à préciser en loi de finances.

Cf. 1% Logement Juridique Info - Flash - septembre 2005

■ Gouvernance des ESH :

Le 1% Logement présent dans l'actionnariat de référence de 114 sociétés

2 août 2003 : la loi Borloo abolit la règle des dix voix et instaure une nouvelle gouvernance dans les ESH dans un délai de deux ans.

2 août 2005 : les nouveaux organes dirigeants sont en place dans la plupart des 297 ESH.

De nouveaux statuts ont été adoptés.

En 24 mois, les services de l'Union et des CIL/CCI ont travaillé à consolider les positions du Mouvement dans plus d'une centaine de sociétés, là où historiquement il était présent, conformément à la loi Borloo. Aujourd'hui, le 1% Logement participe à l'actionnariat de référence de 114 ESH pour un total de 845 000 logements. Seul, ou au sein d'un pacte d'actionnaires, il est leader de cet actionnariat de

référence dans 73 sociétés (560 000 logements). Cette position importante doit permettre au 1% Logement de participer, au-delà du seul aspect financier, à la mise en œuvre du plan de relance. ■

L'action du 1% Logement dans le monde HLM sera d'autant plus efficace qu'elle sera soutenue par une forte mobilisation des administrateurs et du personnel d'encadrement des CIL/CCI qui sont appelés à siéger dans les conseils d'administration des ESH. Afin de leur permettre d'appréhender ces missions nouvelles, ACCIL-Formation a mis en place un certain nombre de stages, qui peuvent être suivis en inter ou en intra.

Activité

■ Aides en faveur des ménages :

Hausse sensible des aides au 1^{er} semestre 2005

Au 1^{er} semestre 2005, plus de 345 000 aides aux ménages pour 773 millions d'euros versés ont été distribuées par les CIL/CCI, dont :

- **246 027 aides LOCA-PASS**, représentant 130 M€ de décaissements pour l'avance du dépôt de garantie et 816 M€ d'engagements pour la garantie de paiement des loyers et charges. L'avance augmente de +7,6% en nombre de dossiers et de +13% en montants décaissés, et la garantie de +19% en nombre de dossiers et +24% en montants engagés, par rapport au 1^{er} semestre 2004.

Le recalage progressif de l'avance se poursuit après le net fléchissement enregistré à la suite du changement de profil du produit à la mi 2003. Parallèlement, se confirme la poursuite de la croissance enregistrée sur la garantie depuis plusieurs trimestres.

Les montants versés au titre de la mise en jeu des garanties de loyers connaissent une augmenta-

tion de 10,5% par rapport au 1^{er} semestre 2004. Le stock des engagements augmente quant à lui de 13%. Au global, le taux de mise en jeu reste néanmoins stable à moins de 0,40%.

- **17 689 aides MOBILI-PASS**, représentant 32 M€.

Avec une augmentation de +11,2% en nombre de dossiers et +19,7% en montants décaissés par rapport au 1^{er} semestre 2004, l'aide MOBILI-PASS poursuit sa progression. Le montant moyen par aide s'élève à 1 790 € contre 1 663 € au 1^{er} semestre 2004.

37,3% des aides ont été délivrées à la demande des entreprises pour des salariés en cours d'embauche ou mutés, contre 44,8% au 1^{er} semestre 2004.

- **56 898 prêts PASS-TRAVAUX**, correspondant à 360 M€.

Les prêts PASS-TRAVAUX enregistrent une augmentation de +13% par rapport au 1^{er} semestre 2004 en nombre de dossiers, et de +10,3% en montants décaissés.

Le montant moyen accordé passe à 6 300 € par dossier contre 6 500 € au 1^{er} semestre 2004.

- **25 902 prêts ACCESSION**, correspondant à 223 M€.

Les prêts ACCESSION enregistrent une baisse de -9,6% du nombre de dossiers accordés par rapport à une forte activité au 1^{er} semestre 2004. Cette baisse est directement liée aux engagements pris par ailleurs pour l'accompagnement des politiques communes - plans de cohésion sociale et de renouvellement urbain - et à la montée en régime des décaissements à ce titre depuis le début de l'année.

Le montant moyen par dossier de 8 600 € est également en diminution par rapport au 1^{er} semestre 2004 où il s'établissait à 9 200 €.

■ Emploi et hébergement des saisonniers: Préparation d'un guide méthodologique à destination des élus

A l'initiative du ministère de l'Emploi, de la cohésion sociale et du logement et du Club des élus mer et montagne, est en cours d'élaboration à destination des élus, un guide méthodologique sur l'emploi et l'hébergement des salariés saisonniers.

La partie du guide sur l'utilisation du financement du logement des saisonniers du tourisme a pour objectif de permettre à l'ensemble des acteurs, collectivités locales, opérateurs du logement, entreprises... de dynamiser la prise en charge de la question du logement des saisonniers, en s'appropriant le nouveau dispositif, issu de la convention du 15 juillet 2004 État/UESL. Convention qui a à la fois élargi et renforcé les possibilités d'intervention du 1% Logement en faveur du logement des salariés saisonniers, avec un objectif de production de 1 000 places par an et une enveloppe annuelle de 10 M€.

[Cf. La Lettre du 1% Logement N° 33 – mars 2005](#)

	2004		2005	
	Cumul 1 ^{er} semestre	dont 2 ^e trimestre	Cumul 1 ^{er} semestre	dont 2 ^e trimestre
AVANCE LOCA-PASS				
• Nombre de dossiers	144 934	71 637	156 011	79 174
• Montants décaissés	114 530 k€	57 740 k€	129 570 k€	66 837 k€
GARANTIE LOCA-PASS				
• Nombre de dossiers	75 635	37 471	90 016	45 966
• Montants engagés	657 101 k€	330 527 k€	816 286 k€	420 237 k€
• Montants mis en jeu	26 508 k€	13 424 k€	29 287 k€	15 382 k€
• Stocks des engagements	3 457 677 k€	3 457 677 k€	3 908 154 k€	3 908 154 k€
AIDE MOBILI-PASS				
• Nombre de dossiers	15 908	7 790	17 689	8 829
• Montants décaissés	26 451 k€	13 223 k€	31 669 k€	16 105 k€
PRÊT PASS-TRAVAUX				
• Nombre de dossiers	50 355	27 347	56 898	32 537
• Montants décaissés	326 098 k€	175 692 k€	359 814 k€	204 557 k€
PRÊT ACCESSION				
• Nombre de dossiers	28 583	15 720	25 902	14 218
• Montants décaissés	262 708 k€	142 999 k€	222 934 k€	121 180 k€
TOTAL				
• Nombre de dossiers	315 416	159 965	346 516	180 724
• Montants décaissés	756 295 k€	403 078 k€	773 274 k€	424 061 k€

■ Offre de services en réseau des CIL/CCI :

Des résultats en progression au 1^{er} semestre 2005

Les résultats d'activité au 1^{er} semestre des services CIL-PASS assistance et CIL-PASS mobilité, avec l'appui des plates-formes de services, marquent une progression importante.



■ CIL-PASS assistance :

Les CIL/CCI ont réalisé plus de 3 000 diagnostics préalables, soit + de 40% par rapport au 1^{er} semestre 2004. Et les engagements réciproques ont augmenté de + de 45%.

CIL-PASS assistance	en nombre			
	2004 1 ^{er} semestre	2004 2 ^e trimestre	2005 1 ^{er} semestre	2005 2 ^e trimestre
Diagnostics préalables	2 179	1 081	3 076	1 630
Engagements réciproques	1 423	812	2 093	1 131
Diagnostics complémentaires	436	312	665	370



■ CIL-PASS mobilité :

L'activité au 1^{er} semestre est en hausse de + 15%, en nombre de dossiers, et en hausse de 27% en montants facturés par rapport au 1^{er} semestre 2004. 75 CIL/CCI ont traité plus de 3 200 dossiers au profit de 1 843 entreprises et pour un montant total facturé de 4 680 000 € HT.

CIL-PASS mobilité	en nombre			
	2004 1 ^{er} semestre	2004 2 ^e trimestre	2005 1 ^{er} semestre	2005 2 ^e trimestre
Dossiers individuels	2 789	1 606	3 215	1 764
Entreprises concernées	1 381	755	1 843	974
Montants facturés HT en €	3 669 469	2 113 533	4 680 686	2 586 406

A noter : la plate-forme Facilys a cessé son activité depuis le 1^{er} avril 2005 sur les 2 services ; les CIL/CCI adhérents se sont repositionnés sur les autres plates-formes.

■ Et mise en œuvre de la certification interne

Lancée en février dernier, la démarche de certification interne a permis l'élaboration de référentiels de qualité pour chacun des services fixant les exigences à respecter par les plates-formes et les CIL/CCI pour être conformes aux chartes.

De février à avril, plusieurs séries de réunions avec les plates-formes de services et les CIL/CCI ont permis :

- d'élaborer la méthodologie des audits « produits » ;
- de former les collaborateurs des plates-formes de services à la mise en œuvre des référentiels ;
- de présenter les référentiels à la totalité des CIL/CCI adhérents des plates-formes, et de leur fournir des précisions sur les

conditions de diffusion des services, les moyens à mettre en œuvre, les partenariats nécessaires et la rigueur indispensable au reporting.

Des audits de qualité vont être réalisés auprès de l'ensemble des CIL/CCI entre octobre 2005 et décembre 2006. Ils sont constitués d'une part d'audits « produits » réalisés avec le concours des plates-formes de services à partir d'un échantillon de dossiers terminés en 2004 et d'autre part d'audits « systèmes » diligentés par un cabinet extérieur auprès des plates-formes et des CIL/CCI. Ces audits permettront de mesurer le respect de ces exigences et de fixer en commun des axes d'amélioration. ■

■ Garantie des risques locatifs :

Poursuite de l'étude sur un nouveau dispositif

Il est rappelé qu'une étude de faisabilité a été engagée sur un nouveau système de caution par le 1% Logement – qui remplacerait la garantie LOCA-PASS actuelle - couplée à une assurance sur les impayés de loyers apportée par les professionnels du secteur.

Dans le cadre de la préparation de cette étude, une disposition a été adoptée dans la loi du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne, qui stipule :

- l'établissement d'un cahier des charges social établi par l'UESL et approuvé par décret simple,

- l'aménagement des statuts de l'Union pour assurer le financement mutualisé du dispositif,
- et l'instauration d'un crédit d'impôt pour les propriétaires de logements concernés.

Dans l'attente de la mise au point du nouveau dispositif qui nécessitera encore plusieurs mois d'étude pour sa validation, il a été demandé aux CIL/CCI de maintenir leur totale implication dans la distribution de la garantie LOCA-PASS. ■

[Cf. La Lettre du 1% Logement N° 33 – mars 2005](#)

À noter

■ Tenue des assemblées annuelles de l'UESL le 1^{er} juin

L'assemblée générale ordinaire des associés a adopté les résolutions proposées par le Conseil sur l'approbation de la gestion de l'Union et les comptes de l'exercice 2004. L'assemblée spéciale des associés collecteurs a procédé au renouvellement partiel du Comité des collecteurs avec l'élection de 14 membres, sur un total de 40.

■ Derniers regroupements

Le CIL de Rouen et le CIPL de Dieppe ont fusionné en juin sous le nom de **CILiance**.
L'OCIL et l'APEC 1% Logement fusionneront de façon opérationnelle le 1^{er} octobre, sous le nom d'**Astria**.

UESL comptera alors 130 associés collecteurs (109 CIL et 21 CCI), contre 203 (162 CIL et 41 CCI) à sa création en 1997.

■ Nominations

- **Pierre ALLOIN**, Président du CILAV (Villefranche-sur-Saône) en remplacement de Daniel TREMBLAY
- **Jean-Paul DEO**, Président de la CCI de Digne en remplacement de Didier BARDOT
- **Joseph GRIMAUD**, Président de la CCI du Choletais en remplacement de Jean-Louis CLOCHARD
- **Robert HAUSER**, Président de CILGERE Inter-entreprises (Paris) en remplacement de Noël GIROD.
- **Daniel LENOIR**, Président du CICL (Sarcelles) en remplacement de Patrice JOLIVET.
- **Michel THOMAS**, Directeur Général du 1% ALSACE (Colmar) en remplacement de Gérard HUG
- **Hugues DURAND**, Directeur Général de CILGERE Centre Est (Chalon-sur-Saône) en remplacement de David CORNET.

En bref

■ actions Réseau

Parmi les sujets abordés dans actions Réseau N°18 diffusé mi-septembre, le dossier traite de l'engagement du 1% Logement dans les projets ANRU.

■ Dépliant 1% Logement carte d'identité

L'Union a procédé à la réédition du dépliant institutionnel qui a été largement diffusé en mai dernier.



■ Annuaire

CIL/CCI : Le mini-annuaire mis à jour chaque année par l'Union vous sera adressé d'ici à fin octobre.

■ 1 stage sur le nouveau contexte du logement locatif social

Le rôle des CIL/CCI dans le nouvel environnement du logement locatif social

Les nouveaux mécanismes de financement après la loi du 13 août 2004.

Le 1% Logement et les plans de cohésion sociale et de rénovation urbaine.

> 5-6 octobre 2005

Animateur : Jean-Pierre TROCHE - Ville & Habitat

■ 1 stage sur le renouvellement urbain

Le montage d'une opération de renouvellement urbain

Les différents intervenants et procédures propres à ces interventions.

Les modalités d'intervention du 1% Logement dans ce dispositif.

> 10-11 octobre 2005

Animateur : Jean-Pierre TROCHE - Ville & Habitat

■ 1 stage sur le concours « 1% Relance »

Le concours « 1% Relance » et les prêts « 1% Rénovation urbaine »

La convention du 27 octobre 2004 et ses modalités d'application.

> 24 novembre 2005

Animateur : Frédéric NOBLE - UESL

■ 3 stages sur la gouvernance des ESH

CIL/CCI actionnaires de référence des ESH et les autres catégories d'actionnaires

Les différentes catégories d'actionnaires, l'organisation propre au 1% Logement

> 11 octobre 2005

Animatrice : Laurence COTTET - UESL

La fonction d'administrateur dans une ESH

L'environnement des ESH, les enjeux de leurs activités.

Les documents comptables et financiers spécifiques.

> 20-21 octobre 2005

Animateurs : Pierre SUDANT - Fédération Nationale des SA et fondations HLM
Jean-Marc CATOIS - MMP Audit

CIL/CCI actionnaires d'une ESH : les responsabilités de leurs représentants

Les responsabilités civile et pénale des administrateurs d'ESH.

> 13 décembre 2005

Animatrice : Laurence COTTET - UESL

■ Pour vous inscrire, adressez-vous à :

- Françoise DEMARET ☎ 01 44 85 81 50
- Sonia YOUNSI ☎ 01 44 85 81 55

L'ensemble du catalogue des formations est consultable sur le site internet :

www.uesl.fr "espace pro"

Éditée par l'UESL

Directeur de la publication :
Bertrand Goujon

Rédactrice : Anne du Boucher

Conception et réalisation :
PANAME Corporate