

La Lettre

du 1 % Logement

n° 40
Avril 2008

sommaire

À LA UNE

AVANCE LOCA-PASS®	2
PASS-GRL®	3
PASS-FONCIER®	4

ACTIVITÉ

Aides aux ménages	5
Concours « 1 % Relance »	6
Prêts « 1 % Rénovation Urbaine »	6
Foncière Logement	7
Services CIL-PASS®	7

À NOTER

Regroupements	8
Nominations	8

Flash



Une campagne de promotion pour le PASS-GRL®

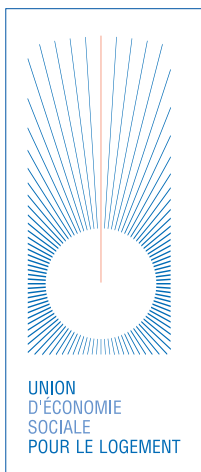
Faire connaître et promouvoir le PASS-GRL® est une priorité pour contribuer au développement d'une offre de logements pour le plus grand nombre. Tel est l'objectif de la campagne de communication qui a démarré le 7 avril.

La campagne s'adresse aux propriétaires qui disposent de logements inoccupés, et qui hésitent encore à les louer par crainte de dégradations ou d'impayés de loyer. Le message délivré porte sur les garanties renforcées du contrat d'assurance PASS-GRL® pour les inciter à remettre leurs logements sur le marché.



Elle est programmée jusqu'à fin avril dans la presse quotidienne nationale et régionale, dans une sélection de news magazines, de radios et de sites d'information.

En appui, un N° de téléphone dédié le **0811 36 01 02** (coût d'un appel local) et un site Internet passgrl.fr permettent aux bailleurs, aux professionnels de l'immobilier (assureurs et administrateurs de biens) et aux locataires d'obtenir de plus amples informations.



UNION
D'ÉCONOMIE
SOCIALE
POUR LE LOGEMENT

L'AVANCE LOCA-PASS® étendue à tous les locataires

Convention Etat - UESL du 21 décembre 2007

Depuis le 9 février 2008, date de publication de la loi pour le pouvoir d'achat adoptée par le Parlement le 31 janvier 2008, tous les ménages entrant dans un logement locatif, du parc privé ou social, peuvent bénéficier de l'AVANCE LOCA-PASS® du 1 % Logement pour financer le dépôt de garantie correspondant dorénavant au montant prévu dans le bail, dans la limite de 2 300 €.

La généralisation de l'AVANCE LOCA-PASS® à tous les publics résulte de la volonté des partenaires sociaux du 1 % Logement d'apporter une réponse concrète à la demande du Président de la République de voir alléger le taux d'effort consacré au logement dans le budget des ménages. Une initiative qui s'est concrétisée le 21 décembre dernier par la signature d'une

nouvelle convention entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL).

Rappelons que l'AVANCE LOCA-PASS®, mise en place en 1998 à l'initiative des partenaires sociaux du 1 % Logement, était jusqu'à présent accordée aux jeunes de moins de 30 ans, en formation, en situation ou recherche d'emploi, aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole et aux étudiants boursiers d'Etat.

Dorénavant, ce dispositif généralisé bénéficie à tous les locataires, y compris les Rmistes, les retraités, les étudiants, les fonctionnaires. Une recommandation de l'UESL a été adressée à tous les CIL/CCI, leur précisant les modalités de mise en œuvre de cette généralisation.

420 000

AVANCES LOCA-PASS®
accordées en 2007

2,4 millions

de ménages en ont bénéficié
depuis 10 ans

Caractéristiques de l'AVANCE LOCA-PASS® :

Prêt sans intérêt du montant du dépôt de garantie, dans la limite d'un plafond de 2 300 €, remboursable en 36 mensualités maximum, avec :

- un différé de paiement de 3 mois,
- une mensualité minimale de 15 €,
- une obligation de remboursement anticipé en cas de départ du logement avant 3 ans.

AVANCE LOCA-PASS® est une marque déposée pour le compte du 1 % Logement.

www.avanceloca-pass.fr

PASS-GRL®

L'implication des CIL/CCI dans le traitement social

L'affectation par territoire des CIL/CCI agréés pour le traitement social du PASS-GRL® a été arrêtée fin janvier par l'UESL sur proposition de l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL).

Comprendre et s'approprier les procédures

Afin de permettre l'appropriation des procédures APAGL par les référents au sein des CIL/CCI et recueillir les interrogations sur l'organisation nouvelle que ce dispositif implique, l'APAGL organise, avec GRL Gestion, des sessions de présentation/formation sur le PASS-GRL® (une quinzaine de sessions entre janvier et avril). Les référents sont ainsi initiés aux mécanismes du

traitement social et à la pédagogie requise vis-à-vis des locataires en impayés.

Les dirigeants des CIL/CCI ont quant à eux été sensibilisés dès janvier sur le nécessaire renforcement des équipes affectées au traitement social (recrutement, formation, sous-traitance) et sur la promotion du dispositif qu'ils peuvent faire auprès des salariés et des entreprises.

Pour en savoir plus :

actions Réseau N°24 – décembre 2007
Le dossier y détaille le volet traitement social du dispositif PASS-GRL® pour les locataires en difficulté.



► + de **100 000**
logements assurés
par l'intermédiaire
des professionnels de l'immobilier

► **2 500**
contrats souscrits
par des propriétaires particuliers

► **13**
compagnies d'assurances
adhérentes

Se donner les moyens

Les participants ont à cette occasion pu mesurer l'importance du respect des délais de traitement, la rapidité étant le gage de succès de la démarche pour résorber au plus vite l'impayé et rétablir la situation du locataire.

L'outil informatique ad hoc construit pour standardiser les procédures sera exploitable par les CIL/CCI à partir de juin. Il doit permettre de répondre aux interrogations relevées par les CIL/CCI quant au volume des dossiers à traiter. L'APAGL veillera à informer les référents sur la montée en charge du dispositif qui devrait être progressive.

Convention de partenariat Val de Seine - UESL signée le 11 janvier 2008

Objectif : vaincre les réticences des propriétaires à mettre leur bien en location et réinjecter sur le marché plusieurs centaines de logements.

La Communauté d'agglomération propose ainsi à tous les propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans, de prendre en charge le coût de l'assurance PASS-GRL®. Pour se renseigner sur le dispositif, un numéro vert et une permanence en mairie ont été mis en place.

PASS-GRL® est une marque déposée pour le compte du 1 % Logement.

www.passgrl.fr

Mise en œuvre de la Convention Etat - Anah - UESL pour mobiliser le parc privé vacant

Des financements privilégiés du 1% Logement

Cette convention, signée le 19 septembre 2007, a pour objectif de remettre sur le marché des logements en mobilisant le parc locatif privé vacant et en sécurisant les propriétaires bailleurs contre les risques locatifs.

La convention prévoit un renforcement des interventions du 1 % Logement en proposant des prêts complémentaires aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat

(Anah), à des conditions avantageuses, pour la réalisation de travaux par les bailleurs remettant un logement vacant sur le marché à des conditions de loyers maîtrisés et s'engageant à souscrire un contrat PASS-GRL®.

Une recommandation de l'UESL fixant les conditions de mise en œuvre de ces financements privilégiés vient d'être adressée aux CIL/CCI.

Le 1 % Logement consacrerait 90 millions d'euros à ce programme, dont 15 % pour les logements très sociaux.

Objectif : 70 000 logements du parc privé à loyer maîtrisé remis sur le marché en 6 ans (2008/2013).



Dépliant
pour les
bailleurs privés



PASS-FONCIER®



Plusieurs accords ont déjà été signés avec Valenciennes Métropole, la ville de Montereau-Fault-Yonne, le Grand Angoulême, le département des Pyrénées Atlantiques, Hérouville-Saint-Clair...



Dépliant diffusé par les CIL/CCI

2008 : l'année des premières concrétisations

Alors que l'UESL a déployé d'importants efforts dès le 1^{er} semestre 2007 pour permettre aux CIL/CCI de promouvoir ce dispositif innovant (recommandations, documents d'application, modèles d'actes authentiques, outils de communication, formations), et qu'une solution avait été validée dans l'avenant du 27 septembre 2007 pour une application dans des ensembles en copropriété, les débats parlementaires en fin d'année n'ont permis qu'une adoption partielle des dispositions législatives proposées.

A ce jour, le PASS-FONCIER® n'est de fait opérationnel qu'en maisons individuelles, hors copropriété, et repose sur le seul mécanisme du bail à construction. Même s'il ressort une forte attente au niveau des territoires (notamment ceux dans lesquels la tension sur les prix est la plus élevée) pour que le dispositif fonctionne également pour les opérations en collectif, la situation actuelle permet tout de même de couvrir un large spectre de possibilités en individuel : que ce soit en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou en Contrat de Construction de Maisons Individuelles (CCMI), en diffus ou en groupé.

Sur le plan de la fiscalité, le Parlement a retenu dans la loi de finances rectificative pour 2007 la TVA au taux réduit pour les opérations bénéficiant d'un PASS-FONCIER® dans le cadre d'un bail à construction, avec deux restrictions : une application pour les seules opérations engagées entre le 1^{er} janvier 2008 et le 31 décembre 2009 et des modalités de mise en œuvre fondées sur le mécanisme de la livraison à soi-même. Le décret d'application prévu dans la loi de finances rectificative a été pris le 5 mars

2008 et une instruction fiscale explicitant le mécanisme de livraison à soi-même doit prochainement être publiée.

Sans attendre la mise en place d'une solution alternative pour les opérations en collectif, les CIL/CCI ont donc été appelés à accentuer leur mobilisation en vue d'obtenir dès 2008 des résultats significatifs. Cela devra notamment se traduire par de nouveaux accords entre l'UESL et les collectivités locales particulièrement engagées dans une politique d'accession sociale à la propriété. Les partenariats avec les opérateurs devront être parallèlement développés. Dans cette perspective, l'UESL a signé une charte avec la FPC pour promouvoir le dispositif (cf. communiqué de presse du 24 janvier 2008).

Le Ministère du Logement et de la Ville a par ailleurs pris l'initiative du développement d'un nouveau concept « propriétaire de ma **maison** pour **15 euros par jour**® ». Ouvert à l'ensemble des constructeurs de maisons individuelles et des établissements financiers, ce nouveau concept est adossé au PASS-FONCIER®.

Il a fait l'objet d'une charte signée le 21 février 2008, à laquelle l'UESL a été associée, et qui s'est donnée un objectif de 5 000 réalisations (cf. documents sur le site internet www.uesl.fr).

Toutes ces initiatives doivent permettre de répondre aux aspirations d'un grand nombre de nos concitoyens à revenus modestes d'accéder à la propriété et de permettre aux CIL/CCI, avec le PASS-FONCIER®, d'y contribuer de manière décisive.

PASS-FONCIER® est une marque déposée pour le compte du 1% Logement

www.passfoncier.fr

Aides en faveur des ménages

Nouveau record pour le nombre d'aides accordées en 2007

Par rapport à 2006, il est enregistré une nouvelle augmentation du nombre d'aides accordées due essentiellement aux produits en droits ouverts.

Sur l'ensemble de l'année 2007, près de 970 000 aides aux ménages pour 1,89 milliards d'euros versés ont ainsi été distribués par les CIL/CCI. Cela correspond à des augmentations de 12 % en volume et 6 % en montant.

Cette croissance est principalement portée par l'évolution constatée en matière de **GARANTIE LOCA-PASS®** qui enregistre une hausse record de 23 % en nombre d'aides accordées (306 903) et de 26 % en montant engagé (6 558 M€). Le taux de mise en jeu de la garantie en 2007 s'est élevé à 1,48 %, en légère progression par rapport à celui constaté fin 2006 (1,43 %). Le nombre d'**AVANCES LOCA-PASS®** augmente de 11 % par rapport à 2006, pour atteindre 420 317 aides accordées correspondant à un montant décaissé de 372 M€. Au total, **le nombre d'AIDES LOCA-PASS® est ainsi passé à près de 727 000.** La part des bénéficiaires de moins de 30 ans ne représente plus que 51 % (contre 57 % fin 2006 et 2005) ; en revanche, la part des bénéficiaires du parc social reste stable à 29 %.

Avec 48 631 dossiers représentant 96,7 M€,

l'**AIDE MOBILI-PASS®** connaît une progression beaucoup plus modérée que les années antérieures : après 15 % en 2004, 12 % en 2005 et 13 % en 2006, le nombre d'aides accordées augmente de 7 % ; en montant, cette progression qui s'était établie à respectivement 22 %, 19 % et 17 %, n'a été que de 10 % en 2007. La mise en place de l'aide à la demande de l'entreprise pour des salariés en cours d'embauche ou muté représente, comme en 2006, la situation la plus fréquente avec une nouvelle progression de plus de 1 point à 78 %.

La progression du **PRET PASS-TRAVAUX®** marque légèrement le pas en 2007 avec 148 645 prêts pour 961,7 M€, soit une augmentation de 8,6 % (contre 10,4 % en 2006) en nombre de dossiers et 10,5 % (stable par rapport à 2006) en montant. Le montant moyen accordé reste de l'ordre de 6 500 €. En ce qui concerne la typologie des bénéficiaires, la part de ceux dont les ressources sont inférieures à 60 % du PTZ reste stable à 22 % par rapport à 2006.

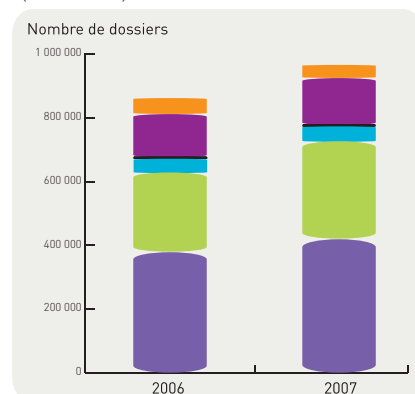
Le nombre de **prêts ACCESSION** distribué s'est quant à lui établi en 2007 à environ 41 000 pour un montant de 349 M€. Ils enregistrent une très forte baisse par rapport à 2006 : 18 % en nombre de dossiers et 15,4 % en montant.

www.locapass.fr

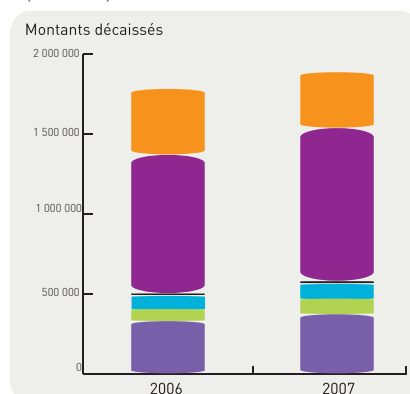
www.mobili-pass.fr

www.passtravaux.fr

■ Répartition des aides entre 2006 et 2007 (en nombre)



■ Répartition des aides entre 2006 et 2007 (en euros)



® sont des marques déposées pour le compte du 1 % Logement

Concours « 1 % Relance »

Nouvelle progression en 2007

avec près de 240 M€ engagés en équivalent subventions.

Il y a trois ans, le lancement du concours « 1 % Relance », fondé sur le principe d'une intervention en subvention des CIL/CCI dans le financement des opérations PLUS/PLAI, s'inscrivait dans le contexte du plan de cohésion sociale fixant des objectifs d'accroissement de la production de logements locatifs sociaux de près de 30 % par rapport à la tendance observée antérieurement. Tous les acteurs étaient attendus sur la manière dont ils relèveraient le défi.

Grâce à la mobilisation des CIL/CCI, les engagements pris au titre du concours « 1 % Relance » en 2007 ont atteint 224 M€ (pour un objectif arrêté d'un commun accord avec l'Etat de 225 M€) correspondant à une participation au financement de plus de 36 000 PLUS/PLAI. Il convient d'ajouter à cette enveloppe de subventions

33,4 M€ de prêts « 10 % », soit un effort total, en équivalent subvention, de près de 240 M€ (226 M€ en 2006).

Si les données définitives relatives aux agréments accordés en 2007 ne sont pas encore connues, il est d'ores et déjà possible d'indiquer que le nombre total d'agréments au niveau national masquera d'importantes disparités régionales. C'est pourquoi il a été rappelé aux CIL/CCI la nécessité de procéder à une réelle sélectivité dans le choix des programmes retenus au titre du concours « 1 % Relance ». A cet égard, ceux qui ont le plus avancé dans les études de besoins en logements des salariés du secteur assujéti au 1 % Logement disposent d'un véritable atout.

Au-delà de l'intervention financière dans les opérations, 12 nouveaux accords de mise en œuvre du concours « 1 % Relance » avec les collectivités délégataires ont été signés en 2007. Le total des accords signés s'élève désormais à 23 et des projets avec une dizaine de collectivités délégataires sont en cours de négociation.

Les engagements du 1 % Logement en grande masse

	2007	2008
I Aides aux ménages	1 900	2 000
I Développement de l'offre locative	1 100	1 100
- dont : plan de rénovation urbaine	385	500
- dont : PCS et autres	715	600
I Foncière Logement	700	800

Prêts « 1 % Rénovation Urbaine »

Doublement de la production en 2007,

avec plus de 100 M€ engagés.

Après deux années de montée en charge liée à l'avancement du programme national de rénovation urbaine, les interventions des CIL/CCI dans les projets de reconstruction et de réhabilitation relevant de l'ANRU ont doublé en 2007 par rapport à 2006 pour atteindre un niveau d'engagements pris au titre des prêts « 1 % Rénovation urbaine » de 100 M€.

Ces engagements se répartissent en :

- 70 M€ pour 5 000 logements en reconstruction ;
- 30 M€ pour 10 000 logements en réhabilitation.

Par ailleurs, l'ensemble des mandats accordés aux CIL/CCI pour négocier avec les opérateurs une intervention sous forme de prêt « 1 % Rénovation urbaine » représentent potentiellement un engagement financier de 122 M€.

Foncière Logement

Poursuite du développement en 2007



En 2007, le patrimoine immobilier de Foncière Logement s'est accru de 4 811 logements (4 238 en acquisition VEFA et 573 en renouvellement urbain dans le cadre de CPI (Contrats de Promotion Immobilière) pour un investissement de 1 milliard d'euros. Au total ce sont **4,2 milliards d'euros** qui ont été **investis dans 20 500 logements depuis 2002**.

Au titre de sa mission de diversification des quartiers de rénovation urbaine, Foncière Logement a enregistré en 2007 une accélération particulière de son

activité. 162 dossiers dans 89 villes pour 4 000 logements sont désormais lancés et les 132 premiers logements seront effectivement livrés cette année.

Pour 2008, Foncière Logement dispose d'une capacité d'investissement de 1,4 milliard d'euros, dont 800 millions provenant du 1 % Logement et 600 millions d'emprunts.

En apportant une offre de plus en plus significative de logements locatifs libres et sociaux, Foncière Logement s'inscrit ainsi résolument au sein des politiques de développement urbain.

www.foncierelogement.com

Offre de services en réseau

Service CIL-PASS assistance®

En termes de diagnostics préalables comme d'engagements réciproques, l'activité des CIL/CCI a progressé en 2007 à un rythme encore plus soutenu qu'en 2006. Le nombre des diagnostics préalables a augmenté de 37 %, celui des engagements réciproques de 43 %, et celui des diagnostics complémentaires de 64 %.

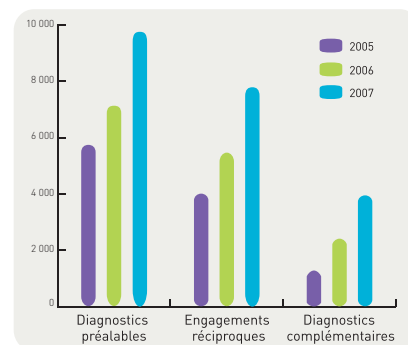
Simultanément, on note une double amélioration des « taux de transformation » :

- du diagnostic préalable à l'engagement réciproque : 80 % en 2007 (70 % en 2005) ;
- de l'engagement réciproque au diagnostic complémentaire : 51 % en 2007 (32 % en 2005).

Ce qui traduit de nouveaux efforts consentis par les CIL/CCI pour accompagner les salariés en difficulté, avec le renforcement des compétences des personnels en place

et l'embauche de personnels formés à l'accompagnement social, permettant de mieux cerner les besoins des salariés en difficulté et de leur proposer des solutions plus élaborées et mieux adaptées à leur situation.

Service CIL-PASS assistance®



Près de **20 000**

salariés des entreprises ont bénéficié d'un service CIL-PASS® en 2007.

CIL-PASS assistance® est une marque déposée pour le compte du 1 % Logement.

www.cil-passassistance.fr

Activité

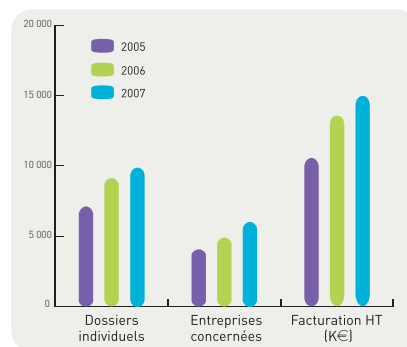
Offre de services en réseau

Service CIL-PASS mobilité®

L'activité des CIL/CCI pour l'accompagnement des salariés en mobilité professionnelle est toujours en progression : +9 % en termes de salariés aidés et + 10 % en termes de chiffre d'affaires, mais à un rythme moins soutenu qu'en 2006.

Les chiffres recueillis permettent toutefois d'estimer que les opérateurs mobilité liés au 1 % Logement représenteraient environ la moitié du marché de l'accompagnement des salariés en mobilité professionnelle.

Service CIL-PASS mobilité®



CIL-PASS mobilité® est une marque déposée pour le compte du 1 % Logement

www.cil-passmobilité.fr

A noter

Nominations Derniers regroupements

Agnès BEKOURIAN,

Présidente d'ALIANCE 1 % Logement (Vandœuvre-lès-Nancy) en remplacement de Lucie ARTIS nommée Vice-présidente.

Jean-Claude CROCQ,

Président du CIL HABITAT OUEST (Rennes) en remplacement de Daniel GUERIN.

Robert HAUSER,

Président de CILGERE EST (Metz) en remplacement d'Yves DOHET.

Daniel MOULIN, Président d'EPERGOS

(Grenoble) en remplacement de Paul CHANUT nommé Vice-président.

Bertrand SUCHET,

Président du CIL du RHIN (Mulhouse) en remplacement de Pierre ROESLER

Laurence VIEIRA,

Présidente du CIL Horizon (Angoulême) en remplacement de Nicole TEXIER.

Jean-Luc VINCENT,

Président de l'URCIL Pays de Loire en remplacement de Roland COYARD.

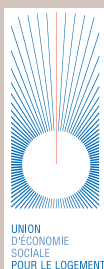
Le CIL Manche (La Glacière) a repris l'activité 1 % Logement de la CCI Centre et Sud Manche, et a changé de dénomination à cette occasion (anciennement CIL 50).

PLURIAL (Reims) a repris l'activité 1 % Logement de la CCI 52.

L'UESL compte désormais 116 associés collecteurs (102 CIL et 14 CCI), contre 203 (162 CIL et 41 CCI) à sa création en 1997.

Distinctions

Dans la promotion du 14 juillet 2007 de l'Ordre National du Mérite, **Pierre BERGERON, Président du CIPL de la Haute Loire** a été nommé au grade de Chevalier.



LA LETTRE DU 1 % LOGEMENT
AVRIL 2008

Éditée par l'UESL
Directeur de la publication : Bertrand Goujon
Rédactrice en chef : Anne du Boucher
Conception et réalisation : Obea Communication
UESL - Heron Building
66, avenue du Maine - 75682 Paris Cedex 14
Tél. : 01 44 85 81 00 - Fax : 01 46 27 21 97
Email : dpre@uesl.fr

