

CONVENTION

entre l'Agence nationale de l'habitat et l'Union d'économie sociale du logement
conclue en application du e) de l'article L. 313-3 du code de la construction et de
l'habitation

L'Agence nationale de l'habitat, désignée ci-après par le sigle Anah, représentée par son président et sa directrice générale, habilités par une délibération du Conseil d'administration en date du 15 septembre 2009.

Et

L'Union d'économie sociale du logement, désignée ci-après par le sigle « UESL », représentée par son président habilité par une délibération du conseil d'administration en date du 22 juillet 2009.

Préambule

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion fixe les catégories d'emplois des ressources du 1% Logement. Le e) de l'article L.313-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit notamment le soutien à l'amélioration du parc privé.

Deux décrets, en date du 22 juin 2009, précisent notamment la nature des emplois, leurs règles d'utilisation ainsi que les enveloppes minimales et maximales qui sont affectées, sur la période 2009 à 2011, au soutien à l'amélioration du parc privé.

Le 1% Logement devenant ainsi, dans le cadre de cette contribution annuelle au budget de l'Anah, le principal financeur de l'agence, l'Anah et l'UESL se sont rapprochés pour fixer les principes d'une coopération durable entre les deux entités, dans le souci de concilier les attentes des partenaires sociaux à l'égard du parc privé et les objectifs et contraintes opérationnelles de l'Agence.

Ainsi, les partenaires sociaux ont souligné, par le protocole national interprofessionnel du 17 septembre 2008, la nécessité de développer une offre de logements économiquement accessibles pour répondre à la crise du logement. Outre un effort important de construction, ce protocole souligne également la nécessité d'une meilleure mobilisation du parc existant.

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public de l'État, a par ailleurs pour mission le développement du parc de logements privés. Son action s'inscrit dans le cadre des ambitions du Gouvernement de développer une offre à loyers maîtrisés en secteur tendu, de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, de

soutenir les propriétaires occupants impécunieux en particulier pour l'adaptation de leur logement à l'âge et au handicap.

Il convient de préciser les contreparties telles que prévues à l'article L.313-3 précité, qui peuvent prendre la forme de droits de réservation portant sur des logements locatifs, dans les conditions prévues à l'article L.313-26 du même code.

C'est l'objet de la présente convention qui précise les contreparties dans le cadre des dispositions rappelées ci-dessus.

Conformément aux dispositions des articles R. 313-19-4 et R. 313-19-5, et après concertation entre l'Etat et l'UESL, un arrêté interministériel annexé, à titre d'information, à la présente convention, fixe l'échéancier des versements des contributions financières de l'UESL à l'Anah, conformément au montant de l'enveloppe financière annuelle prévue au titre de ces emplois pour la période 2009-2011.

Conformément au résultat des discussions entre l'État et les partenaires sociaux tenues en octobre 2008, l'État accorde une participation plus étroite des partenaires sociaux à la gouvernance de l'Anah. Cette participation est précisée par voie réglementaire.

Il est donc convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser la nature et les conditions de mise à disposition des contreparties auxquelles donnent lieu ces subventions. Il est précisé que la mise à disposition des contreparties n'est pas directement liée aux conditions de versement des subventions mais demeure une obligation.

Article 2 – Contreparties en termes de droits de réservation instaurés lors de l'octroi d'aides aux propriétaires bailleurs

Article 2-1 – Principe du dispositif de droits de réservation

L'Anah s'engage à mettre en place un dispositif de conventionnement modifié vis-à-vis des propriétaires bailleurs pour développer le mécanisme de réservations de logements destinés aux associés collecteurs de l'UESL selon la procédure suivante :

- Pour les bailleurs propriétaires demandant une subvention pour 5 logements et plus, hors filiales non HLM des associés collecteurs de l'UESL, le mécanisme sera obligatoire et prévoira un droit de réservation de 20 % instauré au profit de l'Anah sur le parc entrant dans le champ du conventionnement modifié.

- Pour les bailleurs propriétaires demandant une subvention pour moins de 5 logements, le mécanisme sera incitatif et prendra la forme d'un complément de subvention subordonné à la signature d'une convention de réservation au profit de l'Anah.

L'Anah délègue, selon des modalités définies par convention avec l'UESL, la gestion des droits de réservation ainsi établis aux associés collecteurs de l'UESL.

Article 2-2 - Nature des droits de réservation

Pour chaque logement entrant dans le champ du conventionnement avec droits de réservation prévu à l'article 2-1 de la présente convention, ces droits prennent la forme de droits de suite définis selon des clauses types qui précisent notamment le délai dans lequel le réservataire propose des candidats au bailleur et les modalités d'affectation du logement à défaut de proposition au terme de ce délai.

Ces droits de réservation ne préjugent pas des contreparties que les associés collecteurs peuvent négocier au titre des prêts complémentaires qu'ils peuvent accorder directement au bailleur dans le cadre du plan de financement du programme.

Article 2-3 - Durée des droits de réservation

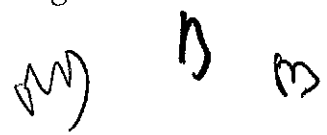
Le droit de réservation est consenti pour une durée égale à la durée de la convention conclue entre l'Anah et le bailleur.

Article 2-4 - Gestion des droits de réservation délégués

En fonction de la localisation des logements concernés, l'UESL désignera un associé collecteur de l'UESL pour la gestion des droits de réservation délégués au 1% Logement. Les principes de la gestion des droits délégués sont arrêtés par recommandation de l'UESL en conformité avec les clauses types mentionnées à l'article 2-2.

Article 3 - Contreparties relatives aux aides aux propriétaires occupants relevant du secteur du 1%

Dans la cadre de son action pour la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation au vieillissement et au handicap, et, plus généralement le soutien aux propriétaires occupants impécunieux, l'Anah s'engage à ce que ces aides répondent à des exigences de solidarité en faveur de ménages très modestes (la moitié des plafonds PLUS) relevant du 1% Logement (salariés des entreprises du secteur privé non agricole, y compris les travailleurs saisonniers ou anciens salariés retraités depuis moins de 5 ans, et ce, quels que soient leur ancienneté, la nature de leur contrat de travail et le nombre de salariés employés), dans la limite de 4 500 ménages.



Article 4 – Contreparties bénéficiant aux filiales non HLM des associés collecteurs de l'UESL intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne.

Le II de l'article R. 313-19-3 du code de la construction et de l'habitat prévoit l'emploi de financement du 1% Logement pour l'acquisition et la réhabilitation d'habitats indignes, faisant l'objet d'un conventionnement APL et destinés au logement, principalement, de salariés.

L'article R. 313-19-2 du code de la construction et de l'habitat permet notamment l'emploi de financement du 1% Logement pour des opérations d'acquisition suivie de travaux d'amélioration ou pour des travaux d'amélioration, portant sur des logements locatifs sociaux ou intermédiaires existants, et qui peuvent relever de la lutte contre l'habitat indigne.

L'Anah s'engage à faire bénéficier les filiales non HLM des associés collecteurs de l'UESL d'une enveloppe annuelle de 50 M€ de subventions de l'agence pour des opérations de rénovation d'immeubles très dégradés acquis en vue de leur rénovation par le 1% Logement qui s'engage à utiliser à cet effet 100 M€ par an. La subvention accordée est définie au niveau local, opération par opération.

Article 5 – Relation avec les délégataires de compétence

L'Anah mettra en place un groupe de travail avec l'UESL, l'AMF, l'ADCF et l'ADF pour définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention en cas de délégation de compétence.

Article 6 – Conciliation

En cas de difficulté locale pour l'application de la présente convention, les parties signataires sont saisies aux fins de conciliation, le ministère chargé du logement intervenant en tant que tiers conciliateur.

Article 7 – Entrée en vigueur et durée de la présente convention

La date d'effet de la présente convention est fixée au 1^{er} janvier 2009. Elle concerne tous les programmes bénéficiant d'une décision attributive de subvention de l'Anah à compter de la date de signature de la convention.

Toutefois, elle ne sera applicable aux propriétaires bailleurs qu'après l'entrée en vigueur des textes réglementaires nécessaires à la mise en œuvre des contreparties (décret relatif au conventionnement modifié qui nécessite la définition de

conventions types et, le cas échéant, arrêté portant approbation du règlement général de l'Anah modifié) prévue au plus tard le 15 octobre 2009.

La présente convention est conclue pour les années 2009, 2010 et 2011.

Elle peut faire l'objet d'avenants permettant notamment la prise en compte d'évolutions quant au niveau des versements de l'UESL à l'Anah.

Article 8 - Suivi et évaluation

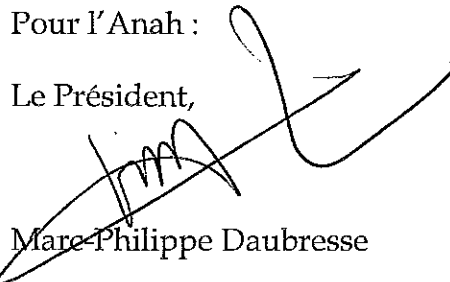
Un bilan des droits de réservation mis à disposition du 1% Logement en application de la présente convention est réalisé par l'UESL et par l'Anah au plus tard le 1^{er} mars de chaque année. Ce bilan fait l'objet d'une présentation aux conseils d'administration de l'UESL et de l'Anah aux fins d'évaluation et d'adaptation en tant que de besoin.

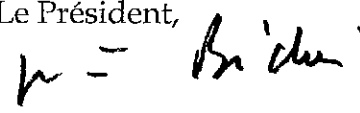
Article 9 - Résiliation


La présente convention peut être résiliée par l'une des parties avec un préavis de 6 mois. Toutefois, une telle résiliation ne peut intervenir que pour un motif réel et sérieux et après épuisement des procédures de conciliation prévues à l'article 6.

Fait en deux exemplaires originaux.

A Paris, le 15 septembre 2009

Pour l'Anah :
Le Président,

Marc-Philippe Daubresse

Pour l'UESL :
Le Président,

Jérôme Bédier

La Directrice générale,

Sabine Baïetto-Beysson