

1% Logement

devient

Action Logement

Les entreprises s'engagent avec les salariés

SOMMAIRE

Emplois des fonds de la PEEC

**Décrets du 22 juin 2009
Recommandations de l'UESL du 2 décembre 2009**

- I. Dispositions générales relatives à l'emploi des fonds.
- II. Nature des emplois et règles d'utilisation.
- III. Dispositions transitoires et de mise en concordance.

Emplois des fonds de la PEEC: décret n° 2009-746 du 22 juin 2009 relatif aux emplois de la PEEC et décret n° 2009-747 du 22 juin 2009 relatif aux enveloppes minimales et maximales des emplois de la PEEC

Il est rappelé que le nouvel article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant de l'article 8 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, précise les modalités de fixation de l'emploi des fonds de la PEEC et définit les différentes catégories d'emplois (cf. 1% Logement Juridique Info n° 28 – mars 2009).

L'article L. 313-3 du CCH prévoit par ailleurs que la nature des emplois et leurs règles d'utilisation sont déterminées par décret en Conseil d'État, les enveloppes minimales et maximales consacrées annuellement à chaque emploi ou catégorie d'emplois étant fixées pour une durée de trois ans par décret simple.

Ont ainsi été pris, après concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'UESL :

- **le décret n° 2009-746 du 22 juin 2009 relatif aux emplois** de la participation des employeurs à l'effort de construction, précisant les nouvelles règles applicables aux emplois et comportant des dispositions transitoires et de mise en concordance ;
- **le décret n° 2009-747 du 22 juin 2009 relatif aux enveloppes minimales et maximales des emplois** de la participation des employeurs à l'effort de construction, fixant les enveloppes financières minimales et maximales, entendues en engagements, devant être consacrées annuellement aux différentes catégories d'emplois visés par l'article L. 313-3 du CCH, pour les années 2009, 2010, 2011 (cf. tableau récapitulatif p. 18).

Le décret « emplois » réécrit intégralement, dans son article 1^{er}, la section 2 du chapitre III du titre Ier du livre III du CCH, désormais intitulée « Emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction ».

Il ne modifie cependant pas les articles réglementaires relatifs aux conditions d'assujettissement (art. R. 313-1 à R. 313-7 du CCH) et aux modalités de la participation (articles

R. 313-8 à R-313-9-1 du CCH), des investissements (art. R. 313-38 à R. 313-40 du CCH).

De même, sont demeurées inchangées les dispositions applicables aux organismes collecteurs (articles R. 313-21 à R. 313-35 du CCH), à l'ANPEEC (articles R. 313-35-1 à R. 313-35-11 du CCH) et à l'UESL (articles R. 313-57 à R. 313-62 du CCH).

Par ailleurs, les règles découlant de l'ancien article R. 313-20 du CCH, prévoyant que la PEEC réalisée sous une autre forme que celle de la subvention doit faire l'objet d'investissements pour une durée de 20 ans et déterminant les modalités de l'obligation de réinvestissement, n'ont pas été reprises.

Ces différentes dispositions devront faire l'objet d'adaptations ultérieures afin notamment de les mettre en concordance avec les nouvelles règles applicables en matière d'emploi des fonds et de tenir compte des modifications apportées à la gouvernance de l'ANPEEC et de l'UESL.

Un décret en Conseil d'Etat devrait être pris à cet effet, tel que prévu par l'article L. 313-36 du CCH.

Le décret « emplois » du 22 juin 2009 comprend :

- des dispositions générales relatives à l'emploi des fonds (article 1^{er} du décret - articles R. 313-12 à R. 313-18-2 du CCH – cf. I) ;
- des dispositions fixant la nature et les règles d'utilisation des fonds, (article 1^{er} du décret - articles R. 313-19 à R. 313-20-3 du CCH – cf. II), les modalités de mise en œuvre de certains emplois ayant par ailleurs été précisées par recommandations du Conseil d'administration de l'UESL en date du 2 décembre 2009 ;
- des mesures transitoires et de mise en concordance (articles 2, 3 et 4 du décret – cf. III).

I. Dispositions générales relatives à l'emploi des fonds : articles R. 313-12 à R. 313-18-2 du code de la construction et de l'habitation (article 1^{er} du décret n° 2009-746 du 22 juin 2009)

Les articles R. 313-12 à R. 313-18-2 du CCH précisent les conditions générales d'utilisation des fonds de la PEEC.

Ils déterminent les règles relatives :

- au champ d'application des recommandations de l'UESL,
- à l'établissement de conventions entre les bénéficiaires des aides et les CIL/CCI,
- aux modalités d'occupation des logements financés au titre de la PEEC,
- à la possibilité de financer des opérations réalisées sous certaines formes spécifiques,
- aux délais de versement des aides,
- à l'interdiction d'accorder des aides aux dirigeants,
- au transfert des ressources issues de la PEEC,
- à la définition des zones applicables à certaines aides,
- à la fixation des contreparties aux aides accordées au titre de la PEEC.

• **Champ d'application des recommandations de l'UESL** (article R. 313-12 du CCH)

Après avoir précisé que la nature et les règles d'utilisation des emplois sont définies par voie réglementaire, l'article R. 313-12 du CCH prévoit la faculté pour l'UESL de déterminer les modalités de mise en œuvre de ces règles par recommandations, lesquelles doivent être prises dans le respect des dispositions réglementaires.

• **Contractualisation** (article R. 313-13 du CCH)

Dans la continuité des dispositions des articles 1 et 2 du décret n° 94-318 du 13 avril 1994 relatif aux clauses-types des conventions de prêts et subventions, l'article R. 313-13 du CCH prévoit l'obligation d'établir un contrat entre les organismes collecteurs octroyant des aides et les bénéficiaires de celles-ci (sauf dispositions contraires expresses).

Lorsque ces aides sont versées sous forme de prêts ou de subventions, ces contrats doivent préciser notamment, les conditions de versement des aides, les contreparties qui y sont le cas échéant associées, ainsi que les modalités du contrôle exercé par les CIL/CCI.

Ils doivent également comprendre des clauses-types approuvées par décret. Les clauses-types annexées au décret du 13 avril 1994 précité devront être mises en concordance avec les nouvelles dispositions réglementaires applicables aux emplois.

• **Occupation à titre de résidence principale des logements financés au titre de la PEEC** (articles R. 313-14 et R. 313-16 II du CCH)

L'obligation d'occuper, à titre de résidence principale, les logements financés par la PEEC, antérieurement prévue par l'ancien article R. 313-12 du CCH, est reprise par l'article R. 313-14 du même code.

L'occupation à titre de résidence principale s'entend désormais au sens des septième et huitième alinéas de l'article R. 331-66 du CCH, applicable en matière de prêts conventionnés, dans les conditions suivantes :

- le bénéficiaire de l'aide, son conjoint, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint, doivent occuper personnellement le logement au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ;
- l'occupation doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant, soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition des logements si celle-ci est postérieure à ladite déclaration.

L'occupation à titre de résidence principale peut être différée ou suspendue dans les conditions prévues aux huitième et neuvième alinéas du même article à savoir :

- le délai maximum d'un an visé ci-dessus peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par le bénéficiaire du prêt dès sa mise à la retraite ou dès son retour d'un département ou territoire d'outre-mer ou de l'étranger ;
- lorsque les « *bénéficiaires de prêts conventionnés ne peuvent plus destiner le logement à leur résidence principale, ils peuvent le donner en location pour une période maximale de six ans* ».

La condition d'occupation à titre de résidence principale ne s'applique pas :

- aux structures d'hébergement et aux RHVS ;
- aux structures collectives mentionnées à l'article L. 353-19-2 du CCH, c'est à dire aux logements conventionnés APL y compris conventionnement Anah social et très social, loués par des bailleurs (hors bailleurs HLM) à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier ;
- aux logements meublés destinés aux salariés ou aux stagiaires en mobilité tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre 3 mois et 1 an, ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale.

L'article R. 313-14 du CCH prévoit également l'interdiction d'occuper des logements financés par la PEEC à titre d'accessoire à un contrat de travail.

Cette interdiction ne s'applique cependant pas lorsque les logements sont loués meublés à des salariés ou des stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre 3 mois et 1 an, ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale.

La transformation des logements en locaux industriels, commerciaux, artisanaux ou professionnels est également interdite, cette interdiction s'appliquant aussi aux logements dépendant, pour leur accès, uniquement de locaux de cette nature.

En vertu de l'article R. 313-16 II du CCH, les conditions d'occupation fixées règlementairement doivent être maintenues :

- pendant la durée du prêt, si l'aide est accordée sous forme de prêt destiné à une personne physique au titre du *a*) de l'article L. 313-3 du CCH (aides aux personnes physiques) ; à défaut, le prêt doit être remboursé par anticipation ;

- pendant la durée de conventionnement du logement ou pour une durée minimale de neuf ans à défaut de conventionnement, si l'aide est accordée au titre du *b*) ou du *c*) de l'article L. 313-3 du CCH (financement à personnes morales ou financement social et très social).

- **Possibilité de financer des opérations réalisées sous certaines formes spécifiques** (article R. 313-15 du CCH)

L'article R. 313-15 du CCH prévoit la possibilité de financer des logements faisant l'objet d'un démembrement de la propriété, de baux emphytéotiques, à construction ou à réhabilitation.

Il assimile par ailleurs à la construction de logements, les acquisitions de droits à construire et les acquisitions de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation suivies de leur transformation en logements.

Les travaux d'agrandissement ou de réhabilitation de logements sont assimilés à des travaux d'amélioration.

De ce fait, les prêts « Agrandissement », (précédemment visés par l'ancien article R. 313-15 I *e*) du CCH et l'article 9 de l'arrêté du 16 mars 1992 désormais abrogé) qui étaient assimilés à des prêts ACCESSION, sont à présent qualifiés de prêts TRAVAUX. Les nouveaux articles R. 313-19-1 III et R. 313-20-1 III du CCH précisant la nature et les règles d'utilisation des prêts ACCESSION leur sont donc applicables (cf. II).

- **Délais de versement des aides** (article R. 313-16 I du CCH)

L'aide accordée au titre de la PEEC doit être versée au plus tard :

- pour les opérations de construction de logements ou d'acquisition de logements neufs : un an après la délivrance de la déclaration d'achèvement des travaux de l'opération considérée ou 3 mois après la première occupation du logement, étant précisé qu'est pris en considération celui des deux délais dont le terme est le plus éloigné ;
- pour les opérations d'amélioration de logements : trois mois après l'achèvement des travaux ;

- pour les opérations d'acquisition de logements existants : trois mois après l'acquisition ou la décision favorable visée à l'article R. 331-3 du CCH (subventions et prêts ouvrant droit à l'APL), ce délai étant porté à 24 mois lorsque l'aide accordée finance également des travaux d'amélioration.
- entre organismes collecteurs associés de l'UESL,
- entre organismes collecteurs associés de l'UESL et sa section de fonctionnement au titre du prélèvement mentionné à l'article L. 313-25 du CCH (frais de fonctionnement de l'Union) ou les différents fonds gérés par l'UESL.

- **Dirigeants et aides accordées au titre de la PEEC** (article R. 313-17 du CCH)

L'article R. 313-17 du CCH confirme l'interdiction, pour les dirigeants d'entreprise, de bénéficier directement ou indirectement des aides accordées au titre de la PEEC.

Il est rappelé que cette interdiction, précédemment posée par l'ancien article R. 313-13 du CCH, vise :

- les associés en nom et les membres des sociétés de personnes et des sociétés en participation qu'elles aient ou non opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux (articles 39-3 du CGI et 211 bis du même code),
- les gérants des sociétés à responsabilité limitée qui n'ont pas opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes et des sociétés en commandite par actions (article 211 bis du CGI),
- le directeur général, l'administrateur provisoirement délégué, les membres du directoire et tout administrateur ou membre du conseil de surveillance chargé de fonctions spéciales dans les sociétés anonymes (article 211 bis du CGI).

Le décret étend par ailleurs cette interdiction aux dirigeants des organismes collecteurs agréés, c'est-à-dire aux membres de l'organe délibérant et au directeur général de l'organisme.

Le conjoint du dirigeant de société ou d'organisme collecteur agréé et leurs enfants non émancipés sont cependant susceptibles de bénéficier des aides accordées au titre de la PEEC, s'ils sont salariés d'une autre entreprise.

- **Transfert des ressources issues de la PEEC** (article R. 313-18 du CCH)

L'article R. 313-18 du CCH prévoit la possibilité de transférer les ressources issues de la PEEC sous forme de subvention ou de prêt :

En revanche, la possibilité dont disposaient les CIL/CCI de souscrire au capital social de l'Union sur leurs fonds règlementés, antérieurement prévue par l'article R. 313-31 16° du CCH, n'est pas reprise expressément.

- **Zonage** (article R. 313-18-1 du CCH)

La référence aux zones I, II, III résultant de l'arrêté du 17 mars 1978 modifié, antérieurement visée par l'ancien arrêté du 16 mars 1992, est remplacée par l'application du zonage A, B1, B2 et C de l'article 2 terdecies B de l'annexe III du CGI (dispositif Robien recentré).

Ces zones sont définies en annexe à l'arrêté du 10 août 2006 (*Journal Officiel* du 11 août 2006) relatif au classement des communes par zones, modifié pour certaines aides, notamment le PASS-FONCIER®, par l'arrêté du 29 avril 2009.

- **Fixation des contreparties** (article R. 313-18-2 du CCH)

Il est rappelé que l'article L. 313-3 du CCH prévoit que les ressources consacrées aux catégories d'emplois visées aux *b)*, *c)*, *d)* et *e)* doivent donner lieu à des contreparties pouvant prendre la forme de droits de réservation portant sur des logements locatifs, dans les conditions prévues par l'article L. 313-26 du même code.

L'article R. 313-18-2 du CCH précise les modalités d'application de cette disposition. Il indique que les contreparties aux financements accordés doivent être déterminées de manière proportionnée et compte tenu des spécificités de chaque emploi, par accord entre les bénéficiaires et l'UESL ou les organismes collecteurs.

II. Nature et règles d'utilisation des emplois : Articles R. 313-19 à R. 313-20-3 du code de la construction et de l'habitation - Recommandations de l'UESL du 2 décembre 2009

Les articles R. 313-19 à R. 313-19-7 du CCH fixent les règles relatives à la nature des emplois, les articles R. 313-20 à R. 313-20-3 du même code déterminant leurs règles d'utilisation (cf. note de présentation schématique du décret « emplois » du 22 juin 2009, consultable sur le site Internet de l'Union – Espace Juridique).

Par recommandations en date du 2 décembre 2009, le Conseil d'administration de l'Union a précisé les modalités de mise en œuvre de certains emplois (cf. tableau récapitulatif en annexe). D'autres recommandations seront prises ultérieurement.

Les recommandations sont consultables sur le site de l'Union – Espace Juridique – rubrique « recommandations ».

Ces recommandations sont applicables pour les interventions réalisées au moyen de fonds règlementés ou non règlementés, hors participation volontaire, les aides dont les modalités de mise en œuvre sont précisées étant les seules susceptibles d'être accordées pour les différentes catégories d'emplois correspondantes. Celles-ci ne préjugent pas des arbitrages en cours de réflexion dans le cadre de la mise au point du cadrage financier 2010 (cf. lettre de l'UESL du 3 décembre 2009).

Seront successivement examinés :

- les aides aux personnes physiques,
- le soutien au logement locatif,
- les interventions sociales et très sociales,
- les interventions au titre du PNRU,
- les interventions au titre du PNRQAD et le soutien à l'amélioration de l'habitat,
- la participation aux actions de formation et d'information,
- la participation au fonds GURL.

Aides aux personnes physiques

En application de l'article L. 313-3 a) du CCH, les articles R. 313-19-1 et R. 313-20-1 du même code précisent la nature et les conditions d'utilisation des aides aux personnes physiques détaillées ci-après :

- **PASS-FONCIER[®]** (articles R. 313-19-1 I et R. 313-20-1 I du CCH)

Les dispositions réglementaires applicables au dispositif PASS-FONCIER[®], sous forme de prêt ou de bail à construction, ont fait l'objet d'un commentaire dans le 1% Logement Juridique Info n° 29. Les recommandations du 21 février 2007 et du 27 mai 2009, applicables au dispositif, devraient faire ultérieurement l'objet d'une actualisation.

- **Prêts ACCESSION** (articles R. 313-19-1 II et R. 313-20-1 II du CCH)

Des prêts à taux réduit peuvent être accordés à des personnes physiques pour le financement de l'acquisition, suivie ou non de travaux d'amélioration, ou de la construction d'un logement affecté à leur résidence principale ou à celle de leur conjoint, de leurs ascendants ou descendants.

L'article R. 313-20 - 1 II du CCH fixe les montants, durées et taux maximum applicables à ce type de financement.

Par recommandation du 2 décembre 2009, ont été précisées les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et les caractéristiques des prêts ACCESSION, dans le neuf et dans l'ancien, avec ou sans travaux.

Il est précisé que :

- les prêts « Agrandissement », antérieurement visés par l'ancien article 9 de l'arrêté du 16 mars 1992 et assimilés à des prêts ACCESSION dans le neuf, rentrent à présent dans le cadre de l'article R. 313-19-1 III du CCH (prêts « Travaux »). En effet, les travaux d'agrandissement sont assimilés à des travaux d'amélioration en vertu de l'article R. 313-15 du CCH ;
- le prêt spécifique PSLA (ancienne convention Etat/UESL du 15 juillet 2004) est désormais intégré dans les dispositions applicables aux prêts ACCESSION dans le neuf et traité dans les mêmes conditions, notamment de montant, quotité, durée et taux.

Par ailleurs, les aménagements suivants sont apportés aux conditions antérieurement applicables :

- la notion de primo-accession est désormais alignée sur celle appliquée dans le cadre du PASS-FONCIER® (primo-accession au sens du NPTZ) ;
- la quotité applicable est portée à 30% du coût total de l'opération (au lieu de 50% du prix de revient final de l'opération tel que prévu par l'ancien arrêté du 16 mars 1992), les montants planchers et plafonds antérieurement applicables étant toutefois maintenus avec application du nouveau zonage A, B1, B2, C ;
- la possibilité d'accorder un complément de prêt notamment en cas de mobilité professionnelle (ancien arrêté du 16 mars 1992) est supprimée. En revanche, la possibilité d'accorder une majoration pour les travaux spécifiques d'accessibilité, à hauteur de 16 000 € dans la limite de 50% des travaux spécifiques et du respect des plafonds réglementaires, est confirmée.

Les modalités d'application de la condition de performance énergétique du logement, prévue par l'article R. 313-19-1 II du CCH qui impose a minima le respect des normes fixées en application des articles L. 111-9 et L. 111-10 du même code, sont définies par la recommandation de l'UESL du 2 décembre 2009.

Par conséquent, les logements doivent :

- pour les prêts ACCESSION dans le neuf, respecter les normes de performance énergétiques découlant du décret du 24 mai 2006 (Règlementation thermique 2005) ; l'accédant peut justifier du respect de cette condition notamment au moyen d'une attestation délivrée par le constructeur ou la production d'une notice descriptive annexée aux contrats de vente ou de construction ;
- pour les prêts ACCESSION dans l'ancien sans travaux, respecter les normes correspondant au minimum au niveau D du diagnostic de performance énergétique, visé à l'article L. 134-1 du CCH, établi lors de la vente ;
- pour les prêts ACCESSION dans l'ancien avec travaux, respecter les normes de performance énergétiques découlant du décret du 24 mai 2006 (RT 2005).

Pour finir, il est précisé que la référence aux plafonds de ressources PAS applicables aux prêts ACCESSION dans l'ancien sans travaux est maintenue.

A ce propos, il est rappelé que l'arrêté du 21 octobre 2008 a revalorisé, à compter du 1er novembre 2008 et jusqu'au 31 décembre 2009, ces plafonds, portés au niveau des plafonds de ressources applicables au prêt à taux zéro.

A compter du 1^{er} janvier 2010, les plafonds de ressources PAS (hors PAS dans les DOM) correspondront aux plafonds PLUS (cf. 1% Logement Juridique Info n° 27 - janvier 2009).

- **Prêts TRAVAUX** (articles R. 313-19-1 III et R. 313-20-1 III du CCH)

Des prêts à taux réduit pour la réalisation de travaux d'amélioration à des personnes physiques sont susceptibles d'être accordés, en priorité à des personnes placées ou dont le logement est placé dans l'une des situations particulières suivantes :

- personnes en situation de handicap au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles,
- propriétaires occupants réalisant des travaux ouvrant droit à une subvention de l'Anah,
- logements situés au sein de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et comportant des actions destinées aux copropriétés dégradées,
- logements ou immeubles placés dans une situation d'insalubrité avérée, selon des modalités définies par le règlement général de l'Anah et pour l'amélioration desquels les propriétaires occupants obtiennent une subvention de l'agence,
- logements dont l'habitabilité est compromise à la suite d'une catastrophe naturelle,
- logements faisant l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Les aides accordées en faveur des personnes en situation de handicap peuvent également prendre la forme de subventions, comme cela était le cas dans le cadre du dispositif « maintien à domicile des grands infirmes » (ancienne convention Etat/UESL « 10% » du 20 décembre 2006).

Par ailleurs, elles sont susceptibles d'être accordées à des personnes physiques ou à des bailleurs et peuvent financer la réalisation de logements locatifs adaptés ou de travaux nécessaires à l'adaptation de logements ou d'immeubles existants.

L'article R. 313-20-1 III du CCH prévoit que le montant maximal de ces prêts peut s'élever à 100 % du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 20 000 € par logement.

La durée maximale des prêts est fixée à 15 ans, leur taux d'intérêt annuel ne devant pas excéder pas 1,5 %.

Toutefois, une recommandation de l'UESL devra préciser les modalités d'application de ces dispositions.

Il est pour finir rappelé que la décision adoptée le 26 novembre 2008 par le Conseil de l'Union de suspendre la diffusion des PRETS PASS-TRAVAUX® (y compris « copropriété dégradée » ou prêt Travaux majorés dans le cadre des opérations de l'Anah) demeure applicable.

- **AIDES LOCA-PASS®** (article R. 313-19-1 IV et V du CCH)

Des prêts à taux nul sont susceptibles d'être consentis pour financer le dépôt de garantie afin de permettre aux bénéficiaires l'accès à un logement locatif (AVANCE LOCA-PASS®). Le cautionnement des risques de non-paiement du loyer et des charges locatives peut également être accordé (GARANTIE LOCA-PASS®).

Par recommandation de l'UESL du 2 décembre 2009, ont été précisées les conditions d'application de ces dispositions.

La recommandation simplifie la règle du délai de présentation des demandes d'AIDES LOCA-PASS®, celui-ci étant porté à deux mois à compter de l'entrée dans les lieux dans tous les cas. Elle précise par ailleurs le régime applicable aux AIDES LOCA-PASS® accordées dans le cadre de la colocation et confirme les conditions antérieurement applicables à l'AVANCE LOCA-PASS®.

Pour la GARANTIE- LOCA-PASS® :

A compter du 1^{er} janvier 2010, le champ d'application de la garantie est recentré sur les logements appartenant à des personnes morales (hors SCI « familiales ») et faisant l'objet d'une convention au titre de l'article L. 351-2 du CCH (APL) ou d'une convention signée avec l'Anah.

Par conséquent, ne rentrent plus dans le champ d'application de la garantie les logements, conventionnés ou non, appartenant à des bailleurs personnes physiques, ainsi que les logements appartenant à des bailleurs personnes morales (sociaux ou privés) lorsqu'ils ne sont pas conventionnés APL ou Anah (cf. lettre de l'UESL du 3 décembre 2009).

Par ailleurs, le régime spécifique antérieurement applicable aux « logements privés conventionnés », prévoyant notamment le prolongement de la durée de la garantie jusqu'à 36 mensualités en contrepartie d'une réservation locative pour certains bénéficiaires, a été supprimé.

Pour finir, il est précisé que le décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009 confirme la possibilité pour les organismes collecteurs d'accorder des cautionnements aux bailleurs personnes morales, en application de l'article 55 de la loi du 25 mars 2009.

Les documents d'application mis à jour à utiliser à compter du 1^{er} janvier 2010 pour les AIDES LOCA-PASS® sont consultables sur le site de l'Union – Espace Juridique.

- **AIDES MOBILI-PASS® et MOBILI-JEUNE®** (article R. 313-19-1 VI du CCH)

Des prêts ou subventions sont susceptibles d'être accordées à des salariés ou des personnes âgées de trente ans au plus, en situation d'accès à l'emploi, de formation professionnelle ou de mobilité professionnelle, afin de supporter les coûts supplémentaires liés à l'accès au logement, à une double charge de logement ou au changement de logement.

Par recommandation du 2 décembre 2009, le Conseil de l'Union a confirmé les dispositions antérieurement applicables aux AIDES MOBILI-PASS® et MOBILI-JEUNE®, lesquelles sont demeurées inchangées.

- **Prêts relais-mobilité** (article R. 313-19-1 VII du CCH)

Sont susceptibles d'être consentis des prêts à taux réduit à court terme, pour l'acquisition ou la construction du logement d'un salarié en situation de mobilité professionnelle ou d'accès à l'emploi prenant l'engagement de vendre son logement précédant dont l'occupation est incompatible avec l'exercice de son activité professionnelle dans un nouveau lieu de travail.

La recommandation de l'UESL du 2 décembre 2009 confirme les conditions de montant et durée résultant de l'arrêté du 3 mai 1982 désormais abrogé.

En revanche, elle modifie le taux d'intérêt nominal annuel applicable, porté à 1,5%, y compris pendant la période de renouvellement du prêt.

Soutien au logement locatif

En application de l'article L. 313-3 b) du CCH, les articles R. 313-19-2 et R. 313-20-2 du même code précisent la nature et les conditions d'utilisation des aides susceptibles d'être accordées pour le soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires.

- **Souscription ou acquisition de titres** (article R. 313-19-2 I et II du CCH)

Sont susceptibles d'être financées la souscription ou l'acquisition de titres de société ou de titres de créance subordonnés et à long terme des ESH, sociétés coopératives de production d'HLM, SEM exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux ainsi que de SACICAP.

Peuvent également être financées la souscription ou l'acquisition de titres de société ou de titres de créance subordonnés et à long terme de toute société dont les organismes collecteurs associés de l'Union ont ou prennent, seuls ou collectivement, le contrôle au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce.

En vertu de cette disposition, le contrôle découle des droits, contrats ou autres moyens qui confèrent, seuls ou conjointement et compte tenu des circonstances de fait ou de droit, la possibilité d'exercer une influence déterminante sur l'activité d'une entreprise et, notamment :

- des droits de propriété ou de jouissance sur tout ou partie des biens d'une entreprise,
- des droits ou des contrats qui confèrent une influence déterminante sur la composition, les délibérations ou les décisions des organes d'une entreprise.

Sont ainsi concernées les filiales (sur fonds réglementés ou non réglementés) des organismes collecteurs, ainsi que les filiales de celles-ci dans l'hypothèse où ces dernières rentrent dans le champ d'application de l'article L. 430-1 III du code de commerce.

Cette disposition vise également les sociétés dans lesquelles les organismes collecteurs détiendraient des participations lorsqu'un accord (notamment pacte d'actionnaire) permet à l'organisme d'en avoir le contrôle.

Les dispositions de l'article R. 313-19-2 I et II du CCH relatives à la souscription et l'acquisition de titres par les CIL/CCI seront applicables à compter de la publication d'un décret modifiant le décret n° 90-392 relatif aux clauses statutaires-types applicables aux CIL (article 3 du décret « emplois » du 22 juin 2009).

- **Subventions au titre du Concours « 1% Relance »** (articles R. 313-19-2 III et R. 313-20-2 I du CCH)

Des subventions peuvent être accordées pour financer des opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, ou de construction de logements locatifs, bénéficiant des prêts mentionnés aux articles R. 331-14 et R. 372-1 du CCH (PLUS, PLAI, prêts aidés dans les DOM), dans les conditions suivantes :

- montant n'excédant pas 30% du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 30 000 € par logement en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1, 50 000 € en zone A et 70 000 € en zone A bis ;
- répartition à l'échelle nationale de ces subventions effectuée par l'UESL en tenant compte de la programmation des agréments et des aides de l'Etat en faveur des logements concernés ;
- répartition à l'échelle régionale présentée par l'UESL ou l'un de ses associés collecteurs au Conseil Régional de l'Habitat.

Par décision du 2 décembre 2009, le Conseil de l'UESL a confirmé pour 2009 que les conditions de mise en œuvre de ce dispositif, en vigueur avant le 23 juin 2009, étaient maintenues (en particulier les règles communes régionales).

Pour 2010, les modalités de fixation des objectifs individuels et les conditions de la mutualisation seront précisées ultérieurement (cf. lettre de l'UESL du 3 décembre 2009).

- **Prêts à propriétaire bailleur personne physique** (articles R. 313-19-2 IV et R. 313-20-2 II du CCH)

Par recommandation du 2 décembre 2009, l'UESL a fixé les conditions de mise en œuvre des prêts pour travaux d'amélioration à propriétaire bailleurs personnes physiques. Ces dispositions s'appliquent aux SCI constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, qui sont assimilées à des personnes physiques.

Les principales dispositions antérieurement applicables (quotités, montants plafonds) résultant de l'ancien arrêté du 16 mars 1992) ont été maintenues.

En revanche, seuls pourront désormais être financés les logements entrant dans le champ de l'APL et soumis aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au prêt locatif social (PLS).

Pour l'ensemble des opérations :

- le taux d'intérêt annuel est fixé à 1,5% au maximum,
- la quotité d'intervention est, dans tous les cas, de 50% du prix prévisionnel des travaux, dans la limite de 9 600 € par logement réhabilité, montant porté à 14 400 € pour les logements très sociaux (PLAI, conventionnement Anah très social) ; le montant de 12 800 € antérieurement applicable au secteur locatif intermédiaire privé (plafond de loyers PLI) n'est pas repris ;
- les travaux finançables sont ceux visés aux annexes I, II et III de l'arrêté PALULOS du 30 décembre 1987, quel que soit l'âge de l'immeuble.

- **Prêts pour la production ou la réhabilitation de logements locatifs sociaux** (articles R. 313-19-2 IV et R. 313-20-2 II du CCH)

Des prêts peuvent être accordés pour des opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, de construction ou d'amélioration de logements locatifs, lorsque ces logements bénéficient des prêts PLUS, PLS, PLAI, prêts aidés dans les DOM et logements conventionnés.

Par recommandation du 2 décembre 2009, l'UESL a précisé les conditions de mise en œuvre de ces financements.

Les quotités finançables suivantes, antérieurement applicables, sont maintenues :

- 25% du prix de revient prévisionnel de l'opération pour les opérations de production de logement, porté à 60% pour le très social,
- 50% du prix de revient prévisionnel de l'opération pour les opérations d'amélioration dans la limite de 9 600 € par logement réhabilité, porté à 14 400 € pour les logements très sociaux.

De même, les durées précédemment applicables (12 ans pour les opérations de logements et 25 ans pour les opérations de création de logements) ont été reprises.

La possibilité de préfinancer les opérations, dans les mêmes conditions de taux que les prêts à long terme, dans la limite du coût de l'opération et d'une durée de trois ans est par ailleurs confirmée.

En revanche, les précisions ou aménagements suivants ont été apportés :

- confirmation de la possibilité de financer l'usufruit locatif social,
- limitation de la possibilité d'octroyer des financements aux seuls logements entrant dans le champ de l'APL et soumis aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au prêt locatif social (PLS) ;
- plafonnement des financements pour les opérations de production de logements y compris en PSLA (application des dispositions du décret « emplois » prévoyant un montant plafond maximum par zone) ;
- fixation d'une limite de durée à 40 ans pour les opérations de création de logements de niveau PLAI (avec maintien des durées existantes de 25 ans pour les autres opérations de création de logements et de 12 ans pour les opérations d'amélioration de logements) ;
- uniformisation des taux d'intérêt annuels entre 1% et 1,5% (au lieu de 2% maxi pour les opérations hors PLUS, PLAI et 10%).

Il est également précisé que **le prêt spécifique, complémentaire au PSLA**, accordé pendant la phase locative à l'opérateur, issu de l'ancienne convention du 15 juillet 2004, est à présent intégré dans les dispositions relatives aux prêts pour la production ou la réhabilitation de logements locatifs sociaux. Le taux d'intérêt applicable est désormais fixé entre 1% et 1,5% au lieu de 1% précédemment.

Cependant, ont été maintenues :

- les quotités maximum d'intervention applicables antérieurement au financement des opérations en PSLA,
- la durée maximale du prêt, fixée à 15 ans avec un différé d'amortissement d'au plus 4 ans.

- **Prêts pour la construction, l'acquisition suivie ou non d'amélioration de logements locatifs intermédiaires** (articles R. 313-19-2 V et R. 313-20-2 III du CCH)

Des prêts peuvent être accordés pour des opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, ou de construction de logements locatifs, lorsque ces logements bénéficient d'un PLI, sont soumis aux conditions de loyers et de ressources prévues aux articles R. 391-7 et R. 391-8 du CCH (PLI), font l'objet d'une convention avec l'Anah, ou bénéficient de l'avantage fiscal prévu au 1) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (dispositif Scellier).

Les opérations d'amélioration seules ne sont désormais plus finançables.

Par recommandation du 2 décembre 2009, l'UESL a précisé les conditions de mise en œuvre de ces financements et a confirmé la possibilité de financer ce type d'opération, exclusivement lorsqu'elles :

- bénéficient d'un PLI,
- ou sont soumises aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au PLI,
- ou font l'objet d'une convention avec l'Anah.

Ont été apportées les modifications suivantes :

- plafonnement des financements pour les opérations de production de logements et quotité passant de 40 à 30 %,
- application d'une durée maximum des financements fixée à 25 ans,
- uniformisation des taux d'intérêt annuel entre 1% et 3% (au lieu de 2% antérieurement).

Le différé d'amortissement dans la limite de 5 ans et la possibilité de préfinancement, dans les mêmes conditions de taux que les prêts à long terme, dans la limite du coût de l'opération et d'une durée de trois ans sont maintenus.

- **Foncière Logement** (articles R.313-19-2 VII et VIII et R. 313-20-2 V du CCH)

Les dispositions réglementaires applicables prévoient la possibilité pour l'UESL d'accorder à Foncière Logement des financements qui progressivement doivent être transformés de subventions en prêts.

La durée des prêts ne doit pas excéder 50 ans et leur taux 1,5 % par an.

Une nouvelle convention entre la Foncière et l'UESL précise le cadre de la redéfinition du modèle économique de la Foncière et les modalités de financement de celle-ci par l'Union dans la limite du plafond fixé par le décret "emploi".

- **Interventions des collecteurs non associés de l'UESL** (R. 313-19-2 IX du CCH)

Les interventions des collecteurs non-associés de l'UESL (collecteurs HLM/SEM) doivent être réalisées sous forme d'opérations d'acquisition, de construction ou d'amélioration de logements locatifs, lorsque ces logements bénéficient des prêts aidés mentionnés à l'article R. 331-1 (PLUS, PLAI, PLS), à l'article R. 372-1 (prêts aidés dans les DOM), à l'article R. 391-1 (PLI) du CCH ou relèvent du champ d'application de l'article L. 353-1 du même code (conventionnement APL).

Ces dispositions remplacent le 1^{er} alinéa de l'ancien article R. 313-35 du CCH et imposent désormais que les logements financés par les fonds de la PEEC bénéficient des financements rappelés ci-dessus.

Interventions sociales et très sociales

En application de l'article L. 313-3 c) du CCH, les articles R. 313-19-3 et R. 313-20-3 du même code précisent la nature et les conditions d'utilisation des interventions sociales et très sociales.

Un compte rendu annuel de l'ensemble de ces interventions doit être réalisé dans chaque département au plus tard le 30 avril dans le cadre du PDALPD.

- **Subventions ou prêts pour la production ou la réhabilitation de structures collectives** (articles R. 313-19-3 I et R. 313-20-3 I du CCH)

Sont susceptibles d'être accordées des subventions ou prêts à taux réduit pour le financement d'opérations de construction, d'acquisition suivies ou non de travaux d'amélioration, de réhabilitation d'immeubles,

destinés en tout ou partie à des salariés, des demandeurs d'emplois ou des stagiaires rencontrant des difficultés particulières pour se loger, ou tenus, pour des raisons professionnelles ou de formation, de se loger hors de leur résidence principale ou à des personnes ou des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH sous l'une des formes suivantes :

- logements-foyers faisant l'objet d'une convention APL ou ALT ;
- structures d'hébergement ;

Ces structures comprennent les établissements prévus au 8° de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles (c'est-à-dire les établissements ou services comportant ou non un hébergement, assurant l'accueil, notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse), ainsi que les établissements d'hébergement destinés aux personnes sans domicile mentionnées à l'article L. 322-1 du même code et faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale.

- RHVS ;
- logements meublés pour salariés en mobilité professionnelle ou saisonniers ; les logements meublés doivent être destinés à des salariés ou des stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre 3 mois et 1 an ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale, les conditions de loyers et ressources des locataires étant celles applicables au PLS.

Le montant des subventions ne doit pas excéder 30% du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 30 000 € par logement ou par lit en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 ou 50 000 € en zone A et 70 000 € en zone A bis.

Pour les prêts :

- ces quotités et montants maximum sont doublés,
- leur durée ne doit pas excéder 50 ans et le taux d'intérêt applicable 1% par an.

Les aides accordées au titre du plan de traitement des FTM donnent lieu à une programmation annuelle approuvée par l'Etat.

Le 2 décembre 2009, le Conseil de l'UESL a confirmé que les conditions de mise en œuvre de ces aides, en vigueur avant le 23 juin 2009, étaient maintenues. Une recommandation de l'UESL devrait préciser ultérieurement les modalités d'application des articles R. 313-19-3 I et R. 313-20-3 I du CCH.

- **Subventions ou prêts pour logements indignes** (articles R. 313-19-3 II et R. 313-20-3 II du CCH)

Sont susceptibles d'être accordés aux HLM/SEM des subventions ou prêts à taux réduit pour l'acquisition et la réhabilitation d'habitats indignes faisant l'objet d'un conventionnement et destinés au logement principalement des salariés, dans les conditions suivantes :

- la quotité d'intervention prévue règlementairement ne doit pas excéder 30% du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 30 000 € par logement en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 ou 50 000 € en zone A et 70 000 € en zone A bis ;
- la durée des prêts ne doit pas excéder pas 50 ans et le taux d'intérêt 1,5% par an.

Les modalités de ce nouveau type de financement devront être précisées par recommandation de l'Union.

- **Ingénierie sociale, intermédiation locative et gestion locative sociale** (article R. 313-19-3 III du CCH)

Sont susceptibles de faire l'objet d'un financement certaines activités en faveur du logement ou de l'hébergement des personnes et des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH (public prioritaire DALO). Ces interventions étaient antérieurement visées par l'article 3-3 de la convention « 10% » du 20 décembre 2006 ainsi que par l'ancien article 4-2 de l'arrêté du 14 février 1979 relatif au prélèvement 2% « insertion sociale ».

Les activités finançables doivent relever :

- de l'ingénierie sociale, financière et technique et être réalisées par des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-3 du CCH,
- de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale et être réalisées par des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-4 du CCH.

La condition d'agrément à laquelle est subordonnée la possibilité de financer les organismes visés aux articles L. 365-3 et L. 365-4 du CCH ne s'appliquera qu'à compter du 1^{er} janvier 2011.

Un décret en cours d'examen devra en effet au préalable préciser les conditions d'obtention de cet agrément, lequel doit obligatoirement être accordé pour une durée de cinq ans renouvelable.

Les aides peuvent également prendre la forme de garanties de loyers et charges dus aux propriétaires des logements par des organismes mentionnés à l'article L. 365-4 du CCH exerçant des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, lorsque ces organismes sous-louent lesdits logements à des personnes et des familles éprouvant des difficultés particulières au sens du II de l'article L. 301-1 du même code.

Une recommandation de l'UESL devrait préciser ultérieurement les modalités d'application de l'article R. 313-19-3 III du CCH.

- **Financement de l'APAGL** (article R. 313-19-3 IV du CCH)

L'article R. 313-19-3 IV du CCH prévoit la possibilité de financer le coût de fonctionnement l'APAGL avec les fonds de la PEEC.

Afin de permettre la mise en place du nouveau dispositif GRL et la prise en compte du processus de regroupement de l'APAGL et de la SAS GRL Gestion, l'article 3 du décret du 22 juin 2009 permet le financement, pour les années 2009 et 2010, de la SAS GRL Gestion (cf. III).

Une nouvelle convention entre l'UESL et l'APAGL de décembre 2009 détermine les modalités de ce financement dans la limite du plafond fixé par le décret "enveloppe".

- **Prêts ou aides à personnes physiques en difficultés** (article R. 313-19-3 V du CCH)

Sont susceptibles d'être accordés des prêts ou aides à des personnes physiques, accédant à la propriété ou locataires de leur résidence principale, rencontrant des difficultés financières ou une évolution défavorable de leur situation.

Par ailleurs, le financement par l'UESL du dispositif de report en fin de prêt d'une fraction des mensualités des prêts PAS consentis entre le 1^{er} avril 1999 et le 31 décembre 2003 est repris dans ce cadre, étant rappelé que ce dispositif est menacé d'extinction.

Une recommandation du l'UESL du 2 décembre 2009 définit les modalités de mise en œuvre des aides suivantes :

- PRETS SECURI-PASS[®],
- prêts pour refinancement de prêts plus onéreux,
- prêts pour allègement temporaire de quittances de loyers,
- prêts pour rachat du logement des accédants en difficulté.

Les conditions d'application de ces aides, antérieurement précisées par la convention Etat/UESL « 10% » du 20 décembre 2006, ont globalement été maintenues.

Cependant, les bénéficiaires de l'ensemble de ces aides ont été recentrés sur les salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, les retraités depuis moins de 5 ans d'une entreprise du même secteur et les demandeurs d'emploi dont le dernier employeur était une entreprise assujettie.

Par ailleurs, le taux d'intérêt du prêt pour allègement temporaire de quittance est porté à 0%, au lieu de 1% antérieurement.

Enfin, le prêt pour financement du coût supplémentaire résultant d'un changement de logement a été supprimé.

- **Interventions sur territoires spécifiques** (article R. 313-19-3 VI du CCH)

Dans les territoires présentant une situation particulièrement difficile sur le plan du logement, sont susceptibles d'être accordés des prêts ou des subventions pour la mise en œuvre d'actions spécifiques, en particulier pour favoriser l'accession sociale à la propriété et le développement de la production de logements locatifs sociaux ou pour soutenir la consolidation financière d'organismes d'HLM ou de SEM de construction ou de gestion.

Le financement d'activités d'ingénierie et d'accompagnement social dans le domaine du logement dans ces mêmes territoires est également prévu.

L'arrêté du 14 août 2009 (*Journal Officiel* du 9 septembre 2009) a établi la liste des territoires concernés, qui comprennent les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de la Réunion.

Dans l'attente d'une recommandation qui devrait préciser les modalités d'application de ces dispositions, le Conseil de l'Union a fixé, par décision du 2 décembre, les conditions du refinancement des actions dans les DOM, pour 2009.

Il a notamment décidé de maintenir les caractéristiques financières des prêts antérieurement appliquées comme suit :

- pour les LLS et LLTS : taux annuel du refinancement de l'UESL de 0,75% (0,5% à la Réunion et avec la SIKOA en Guadeloupe) pour un prêt du CIL à l'opérateur au taux annuel de 1,5% (1% à la Réunion et en Guadeloupe) sur une durée d'au plus 30 ans (35 ans à la Réunion) ;
- pour les LES : préfinancement de l'UESL à 0% sur une durée maximale de 3 ans, suivi d'une consolidation sous forme de prêt au taux annuel de 0,75% (0,5% à la Réunion) pour un prêt du CIL à l'accédant au taux de 1,5% (1% à la Réunion), sur une durée de 8 à 20 ans ;
- pour les AH : taux annuel de 0,75% (voire 0,5% à la Réunion) pour un prêt du CIL à l'accédant au taux annuel de 1,5% (1% à la Réunion), sur des durée comprises entre 2 et 15 ans.

Interventions au titre du PNRU

En application de l'article L. 313-3 d) du CCH, l'article R. 313-19-4 du même code prévoit les modalités d'intervention au titre des financements accordés pour la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine.

- **Subventions à l'ANRU** (article R. 313-19-4 I du CCH)

L'UESL contribue à la mise en oeuvre du PNRU sous forme de subventions à l'ANRU, un échéancier de versements annuel devant être établi chaque année, par arrêté du ministre chargé du logement, du ministre chargé de la ville et du ministre chargé du budget.

L'arrêté du 10 août 2009 (*Journal Officiel* du 12 août 2009) fixe pour les années 2009, 2010 et 2011 l'échéancier des versements de l'UESL à l'ANRU, établi dans le cadre des enveloppes triennales fixées par le décret "enveloppes" du 22 juin 2009.

La convention passée entre l'UESL et l'ANRU le 1^{er} octobre 2009 détermine la nature et les conditions de mise à disposition des contreparties aux subventions allouées à l'agence, au bénéfice de Foncière Logement et des associés collecteurs de l'UESL.

Elle prévoit notamment l'attribution aux associés collecteurs de l'UESL d'un contingent de réservation de 10% des logements locatifs sociaux reconstruits ou réhabilités dans le cadre du PNRU, pris sur le contingent préfectoral.

La convention est conclue pour les années 2009, 2010, 2011 et est susceptible de faire l'objet d'avenants permettant la prise en compte de l'évolution des versements effectués.

Une circulaire du 23 octobre 2009 fixe les conditions de mise à disposition de ces logements, précisant notamment le champ des logements concernés, à savoir les logements locatifs sociaux relevant du contingent préfectoral, dès lors que le programme a fait l'objet d'une décision attributive de subvention de l'ANRU à compter du 1^{er} janvier 2009. Un décret à paraître devrait préciser les nouvelles modalités de la participation d'Action Logement à la gouvernance de l'agence.

- **Prêts 1% Rénovation urbaine** (article R. 313-19-4 II du CCH)

En vertu de l'article R. 313-19-4-11 du CCH peuvent en principe être accordés des prêts à taux réduit à long terme pour financer des opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, de construction de logements locatifs sociaux, pour compenser les logements démolis dans le cadre du PNRU, ou des opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux relevant du champ d'intervention de l'ANRU, lorsque ces logements sont conventionnés APL ou bénéficient des prêts mentionnés à l'article R. 372-1 du CCH (prêts aidés dans les DOM).

Il est cependant rappelé que le Conseil d'administration de l'UESL, par décision du 26 novembre 2008, a décidé de suspendre la diffusion des prêts «1% Rénovation urbaine», les engagements pris avant cette suspension devant être soldés dans les conditions prévues par les recommandations et décisions du Conseil en vigueur au 23 juin 2009.

Interventions au titre du PNRQAD et soutien à l'amélioration de l'habitat

En application de l'article L. 313-3 e) du CCH, l'article R. 313-19- II et II du même code fixe les modalités d'intervention au titre de la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ainsi que du soutien à l'amélioration du parc privé.

- **Subventions à l'ANRU au titre du PNRQAD** (article R. 313-19-5 I du CCH)

L'UESL contribue à la mise en oeuvre du PNRQAD sous forme de subventions à l'ANRU, un échéancier des versements de l'Union à cette agence étant établi annuellement par arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget.

L'arrêté du 10 août 2009 (*Journal Officiel* du 12 août 2009) fixe, pour les années 2009, 2010 et 2011, l'échéancier de ces versements, établi conformément aux enveloppes triennales fixées le décret du 22 juin 2009.

La convention passée entre l'UESL et l'ANRU le 1^{er} octobre 2009 détermine la nature et les conditions de mise à disposition des contreparties aux subventions allouées. La circulaire du 23 octobre 2009 prise en application de celle-ci (cf. supra), est également applicable aux interventions au titre du PNRQAD.

Par ailleurs, le décret n° 2009-720 du 17 juin 2009 relatif à la Commission du PNRQAD (*Journal Officiel* du 19 juin), précisant les modalités de fonctionnement de cette instance, attribue deux sièges à des représentants de l'Union (sur un nombre total de 20 membres).

- **Subventions à l'Anah** (article R. 313-19-5 II du CCH)

L'UESL contribue au soutien à l'amélioration du parc privé sous forme de subventions à l'Anah. Un échéancier des versements de l'Union à cette agence est établi annuellement par arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget.

L'arrêté du 10 août 2009 (*Journal Officiel* du 12 août 2009) fixe, pour les années 2009, 2010 et 2011, l'échéancier de ces versements, établi conformément aux enveloppes triennales fixées par le décret n° 2009-747 du 22 juin 2009.

Les conventions des 15 septembre et 28 octobre passées entre l'UESL et l'Anah précisent pour la première, la nature et les modalités des contreparties aux financements d'Action Logement et, pour la seconde, les modalités de la délégation de la gestion des droits de réservations acquis en contrepartie d'aides Anah (cf. lettre de l'UESL du 30 novembre 2009).

L'article 7 de l'annexe au Règlement général de l'Anah, approuvé par arrêté du 2 octobre 2009 (*Journal Officiel* du 11 octobre 2009) pose le principe de la conclusion, pour certaines opérations importantes de réhabilitation (OIR), d'une convention spécifique portant sur les engagements réciproques des parties et faisant état des contreparties au bénéfice des organismes collecteurs participant aux opérations.

Par ailleurs, le décret n° 2009-1090 du 4 septembre 2009 relatif à l'Agence nationale de l'habitat (*Journal Officiel* du 5 septembre 2009) précise les modalités de fonctionnement des Commissions locales d'amélioration de l'habitat, prévoyant notamment la présence d'un représentant des organismes collecteurs associés de l'UESL au sein de celles-ci.

Le décret n° 2009-1625 du 24 décembre 2009 relatif à l'Agence nationale de l'habitat détermine notamment les modalités de participation d'Action Logement à la gouvernance de l'agence, en prévoyant en particulier que l'Union doit disposer au sein du Conseil d'administration de l'Anah de deux postes, les représentants de l'Union participant également aux comités rattachés au Conseil d'administration.

Participation aux actions de formation et d'information

Au titre de la participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion menées par des associations agréées par l'État prévue par l'article L. 313-3 f) du CCH, l'UESL peut accorder des subventions :

- **à l'ANIL et aux ADIL** (article R. 313-19-6 I du CCH)

Une convention passée en juillet 2009 entre l'UESL et l'ANIL précise le montant et les modalités de ce financement ainsi que les modalités de la participation d'Action Logement au réseau ANIL/ADIL.

L'arrêté du 10 août 2009 (*Journal Officiel* du 12 août 2009) fixe, pour les années 2009, 2010 et 2011, l'échéancier des versements devant être effectués par l'UESL, établi conformément aux enveloppes triennales fixées par le décret « enveloppes » du 22 juin 2009.

- **aux structures dédiées** (article R. 313-19-6 II du CCH).

Ces subventions relèvent du reversement mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-25 du CCH prévoyant le défraiement des organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés associées de l'UESL.

Elles peuvent être allouées à des associations à but non lucratif ayant pour objet l'information, la formation et la réflexion sur le logement, sous réserve qu'elles soient agréées par le ministre chargé du logement.

Participation au fond GURL

En application de l'article L. 313-3 g) du CCH permettant le versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer qui respectent un cahier des charges, l'article R. 313-19-7 du même code prévoit le versement par l'UESL des compensations précitées.

Les textes suivants ont été publiés au *Journal Officiel* du 26 décembre 2009 :

- décret n° 2009-1620 du 23 décembre 2009 fixant les règles de gestion et de fonctionnement du fonds de garantie universelle des risques locatifs,
- décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g) de l'article L. 313-3 du CCH au titre de la garantie universelle des risques locatifs,
- décret n° 2009-1623 relatif à la garantie de l'Etat au titre de la garantie universelle des risques locatifs pris en application de l'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007.

Par ailleurs, l'arrêté du 1^{er} décembre 2009, modifiant l'arrêté du 14 février 1979 relatif aux frais de gestion des CIL, précise les conditions dans lesquelles les CIL sont susceptibles d'être rémunérés au titre de la mission de traitement social qu'ils peuvent réaliser dans le cadre du dispositif GRL.

Ces textes feront l'objet d'un commentaire détaillé dans un prochain 1% Logement Juridique Info.

III. Dispositions transitoires et de mise en concordance : Décret n° 2009-746 du 22 juin 2009 relatif aux emplois de la PEEC – articles 2, 3 et 4

Le décret n° 2009-746 du 22 juin 2009 relatif aux emplois de la PEEC abroge, **dans son article 2**, les dispositions réglementaires suivantes :

- **Fraction 1/9^{ème}**

Afin de tenir compte de la suppression des notions de fractions 1/9^{ème} et 8/9^{ème}, sont abrogés le *d* de l'article R. 313-4 du CCH, portant sur les mentions relatives au 1/9^{ème} dans le formulaire 2080, les articles R. 313-10 (destinataires des versements effectués au titre de la fraction 1/9^{ème}), R. 313-11 (absence de compensation entre le 8/9^{ème} et le 1/9^{ème}), R. 313-36 et R. 313-37 du CCH relatifs aux modalités d'utilisation des sommes recueillies au titre du 1/9^{ème}, l'arrêté d'application du 27 mars 1992, ainsi que l'arrêté du 28 mars 1988 relatif à la réserve nationale 1/9^{ème}.

- **Conditions générales d'utilisation des fonds de la PEEC**

Sont abrogés l'arrêté du 16 mars 1992, relatif aux conditions d'utilisation des sommes recueillies au titre de la PEEC, l'arrêté du 6 août 1993 modifié applicable dans les DOM ainsi que l'arrêté du 29 avril 1993 portant sur la nature des travaux d'amélioration susceptibles d'être financés au titre de la PEEC.

- **Prêt relais mobilité**

L'article R. 313-32 du CCH et l'arrêté du 3 mai 1982, pris en application de cet article, fixant les conditions dans lesquelles les organismes collecteurs peuvent consentir ce type de prêts sont abrogés et remplacés par l'article R. 313-19-1 VII du CCH (cf. II).

- **Utilisation des fonds de la PEEC**

Sont abrogés l'article R. 313-31 du CCH, ainsi que le premier alinéa de l'article R. 313-34 (utilisation des ressources de la PEEC par les CCI) et le premier alinéa de l'article R. 313-35 du même code (utilisation des ressources de la PEEC par les HLM/SEM).

- **Prélèvement « 2 % insertion sociale »**

L'article 4-2 de l'arrêté du 14 février 1979 relatif aux frais de gestion des organismes collecteurs de la PEEC prévoyait la possibilité pour les CIL/CCI de prélever sur leurs fonds collectés, un maximum de 2% des fonds collectés au titre de l'exercice précédent, afin de financer des dépenses de gestion de réservation ou d'accompagnement social pour des

personnes éprouvant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement. Cette disposition est désormais abrogée.

Toutefois, l'article R. 313-19-3- III du CCH prévoit la possibilité de financer ce type d'activité (cf. II).

L'article 3 du décret « emplois » comporte par ailleurs des dispositions transitoires relatives à certains emplois (cf. II.) et aux engagements antérieurs. Il précise que les engagements pris par l'UESL et les CIL/CCI antérieurement à sa publication et qui ne correspondent pas à des emplois qu'il prévoit, pourront cependant donner lieu à des versements jusqu'au 31 décembre 2010.

Cependant, seront honorés sans limite de délai les engagements :

- portant sur le financement de la démolition de logements locatifs sociaux ou de copropriétés dégradées ne relevant pas du champ de compétence de l'ANRU,
- pris par l'UESL envers la CDC au titre de la bonification du taux d'intérêt de certains prêts accordés par celle-ci en faveur de la rénovation urbaine.

L'article 4 du décret « emplois » comporte les dispositions de mise en concordance suivantes :

- **Modifications des clauses-types applicables aux CIL**

Les clauses statutaires figurant en annexe au décret n° 90-392 du 11 mai 1990 sont modifiées notamment afin de supprimer les renvois aux articles R. 313-31, R. 313-36 et R. 313-37 du CCH, abrogés par le décret, remplacés par un renvoi à la section II du chapitre III du titre Ier du livre III relative à l'emploi des fonds. Le décret "emplois" prévoit la mise en conformité des statuts des CIL avec ces dispositions au plus tard le 31 décembre 2009.

- **Mise en cohérence des textes fiscaux réglementaires relatifs au dispositif PASS-FONCIER®**

L'article 70 *quinquies* A et B de l'annexe III du code général des impôts (décret fiscal du 5 mars 2008 relatif au dispositif sous forme de bail à construction et décret fiscal du 20 mai 2009 relatif au prêt PASS-FONCIER®) est modifié afin de supprimer les références à la convention Etat/UESL du 20 décembre 2006 et de viser le nouvel article R. 313-19-1 I du CCH relatif au dispositif PASS-FONCIER®.

**Décrets du 22 juin 2009 n° 2009-746 et n° 2009-747 relatifs aux emplois et aux enveloppes
Récapitulatif**

Articles du CCH		Dispositions générales prises en l'application de l'article L. 313-3 CCH					
R. 313-12	Nature et règles d'utilisation des emplois						
R. 313-13	Contractualisation						
R. 313-14	Occupation des logements financés au titre de la PEEC						
R. 313-15	Possibilité de financer des opérations réalisées sous certaines formes spécifiques						
R. 313-16 I	Délais de versement des aides						
R. 313-16 II	Conditions d'occupation des logements financés						
R. 313-17	Dirigeants et aides accordées au titre de la PEEC						
R. 313-18	Transfert des ressources issues de la PEEC						
R. 313-18-1	Zonage						
R. 313-18-2	Fixation des contreparties						
Nature des emplois	Nature et règles d'utilisation prises en l'application de l'article L. 313-3 CCH	Enveloppes minimales (en M€)			Enveloppes maximales		
		2009	2010	2011	2009	2010	2011
Aides aux personnes physiques – Article L. 313-3 a)							
R. 313-19-1 I R. 313-20-1 I	PASS-FONCIER®	700 dont 400 pour le I	800 dont 600 pour le I	700	900	1000	900
R. 313-19-1 II R. 313-20-1 II	Prêts ACCESSION						
R. 313-19-1 III R. 313-20-1 III	Prêts TRAVAUX	0	0	0	200	200	200
R. 313-19-1 IV à VII	Autres aides en faveur des personnes physiques	343	314	285	378	346	315
Soutien du logement locatif - Article L. 313-3 b)							
R. 313-19-2 I et II	Dotations en fonds propres et quasi-fonds propres	90	135	135	110	165	165
R. 313-19-2 III R. 313-20-2 III	Subventions 1% relance	285	285	285	315	315	315
R. 313-19-2 IV R. 313-20-2 II	Prêts au logement social et intermédiaire	270	270	270	330	330	330
R. 313-19-2 VI	Préfinancements	90	90	90	110	110	110
R. 313-19-2 VII R. 313-20-2 V	Subventions en faveur de l'AFL	400	400 dont 200 pour le VIII	0	500	500 dont 250 pour le VIII	0
R. 313-19-2 VIII R. 313-20-2 V	Prêts en faveur de l'AFL		400	500			
Interventions sociales et très sociales - Article L. 313-3 c)							
R. 313-19-3 I R. 313-20-3 I	Structures collectives	135	135	135	165	165	165
R. 313-19-3 II R. 313-20-3 II	Aides en faveur du traitement des logements indignes	27	45	90	33	55	110
R. 313-19-3 III et V	Aides à caractère social	36	36	36	44	44	44
R. 313-19-3 IV art. 3, 4°	Financement de l'APAGL	10	9	9	12	11	11
R. 313-19-3 VI	Actions dans des territoires spécifiques	27	27	27	33	33	33
Interventions au titre du PNRU - Article L. 313-3 d)							
R. 313-19-4I	Financement du PNRU	770	770	770	770	770	770
Interventions au titre du PNRQAD et soutien à l'amélioration de l'habitat – Article L. 313-3 e)							
R. 313-19-5 I	Financement du PNRQAD	10	45	95	10	45	95
R. 313-19-5 II	Financement de l'ANAH	480	480	480	480	480	480
Participation aux actions de formation et d'information - Article L. 313-3 f)							
R. 313-19-6 I	Financement de l'ANIL et des ADIL	9	9	9	11	11	11
R. 313-19-6 II	Financement de structures dédiées	1	1	1	1	1	1
Participation au fonds GURL - Article L. 313-3 g)							
R. 313-19-7	Financement de la garantie des risques locatifs	32	63	90	39	77	110

Recommandations relatives aux emplois adoptées par le Conseil de l'UESL le 2 décembre 2009
Récapitulatif*

Intitulé	Produits ou interventions	Références réglementaires CCH
Prêts ACCESSION	Prêts Accession dans le neuf.	R. 313-19-1 II R. 313-20-1 II
	Prêts Accession dans l'ancien sans travaux.	
	Prêts Accession dans l'ancien avec travaux.	
Aides aux ménages en difficulté	Prêts pour le refinancement de prêts immobiliers plus onéreux	R. 313-19-3 V a) à c)
	Rachat du logement des accédants en grande difficulté	
	Prêts pour l'allégement temporaire de quittance de loyers	
	PRET SECURI-PASS®	
Aides à la mobilité	AIDE MOBILI-PASS®	R. 313-19-1 VI R. 313-19-1 VII
	AIDE MOBILI-JEUNE®	
	Prêts relais mobilité	
Prêts à propriétaires bailleurs personnes physiques	Prêts pour travaux d'amélioration à propriétaires bailleurs personnes physiques	R. 313-19-2 IV R. 313-20-2 II
Aides LOCA-PASS®	AVANCE LOCA-PASS®	R. 313-19-1 IV
	GARANTIE LOCA-PASS®	R. 313-19-1 V
Financements locatifs à personnes morales	Prêts pour la production ou la réhabilitation de logements locatifs sociaux	R. 313-19-2 IV R. 313-20-2 II
	Prêts pour la production ou la la réhabilitation de logements locatifs intermédiaires	R. 313-19-2 V R.313-20-2 III

* cette liste sera complétée en fonction des recommandations adoptées ultérieurement.

Textes législatifs et réglementaires relatifs aux emplois de la PEEC adoptés en 2009

30 janvier 2009	Circulaire Ministère de la relance économique et Ministère du logement sur la programmation des aides pour le logement et mise en œuvre du volet logement du Plan de relance
25 mars 2009	Loi n° 2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (articles 8, 52, 55)
29 avril 2009	Arrêté relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement
20 mai 2009	Décret n° 2009-576 pris pour l'application de l'article 278 sexies du CGI relatif aux ventes et constructions d'habitations principales faisant l'objet d'un prêt à remboursement différé (prêt PASS-FONCIER®)
20 mai 2009	Arrêté modifiant l'arrêté du 16 mars 1992 relatif aux conditions d'utilisation des sommes recueillies au titre de la PEEC en application des articles R. 313-15 et R. 313-17 du CCH (prêt PASS-FONCIER®)
20 mai 2009	Décret n° 2009-577 relatif aux subventions aux collectivités territoriales et à leurs groupements soutenant l'accession populaire à la propriété (PASS-FONCIER®)
17 juin 2009	Décret n° 2009-720 relatif à la commission du PNRQAD
22 juin 2009	Décret n° 2009-746 relatif aux emplois de la PEEC pris pour l'application de l'article L. 313-3 du CCH
22 juin 2009	Décret n° 2009-747 relatif aux enveloppes minimales et maximales des emplois de la PEEC
10 août 2009	Arrêté fixant les conditions des garanties de rachat et de relogement prévues dans le cadre du PASS-FONCIER®)
10 août 2009	Arrêté relatif à l'échéancier de versement des subventions de l'UESL à l'Anah pour le soutien à l'amélioration du parc privé
10 août 2009	Arrêté relatif à l'échéancier de versement des subventions de l'UESL à l'ANRU pour la mise en oeuvre du PNRU
10 août 2009	Arrêté relatif à l'échéancier de versement des subventions de l'UESL à l'ANRU pour la mise en oeuvre du PNRQAD
10 août 2009	Arrêté relatif à l'échéancier de versement des subventions de l'UESL à l'ANIL et aux ADIL
14 août 2009	Arrêté du 14 août 2009 fixant le montant de la partie des ressources de la PEEC gérée à titre transitoire par l'ANPEEC
14 août 2009	Arrêté fixant la liste des territoires présentant une situation particulièrement difficile sur le plan du logement pris en application du VI de l'article R. 313-19-3 du CCH
4 septembre 2009	Décret n° 2009-1090 relatif à l'Agence nationale de l'habitat
2 octobre 2009	Arrêté portant approbation du règlement général de l'Anah (article 7)
26 octobre 2009	Décret n° 2009-1293 relatif au financement des RHVS et à la création d'établissements d'hébergement
23 octobre 2009	Circulaire relative à la mobilisation des attributions des associés collecteurs de l'UESL en faveur du DALO et aux contreparties de la participation d'Action Logement au budget de l'ANRU
1^{er} décembre 2009	Arrêté du 1 ^{er} décembre 2009 modifiant l'arrêté du 14 février 1979 relatif aux frais de gestion des organismes collecteurs de la PEEC mentionnés à l'article R. 313-19 2°, a et b du CCH
23 décembre 2009	Décrets n° 2009-1620, 2009-1621 et 2009-1623 relatifs au dispositif GRL