

*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Circulaire UHC/FB/7 n° 2001-23 du 11 avril 2001 relative aux dispositions concernant la mise en œuvre du concours privilégié du 1 % logement

NOR : EQUU0110078C

Texte source : convention quinquennale du 3 août 1998 modifiée par l'avenant du 7 mars 2001.

Mots clés : logement social, participation des employeurs à l'effort de construction.

Publication : *Bulletin officiel*.

La secrétaire d'Etat au logement à Mesdames et Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement [pour attribution]) ; ANPEEC (pour information) ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (pour attribution) ; conseil général des ponts et chaussées (pour information) ; mission interministérielle d'inspection du logement social (pour information).

Le succès de la programmation du milliard de fonds 1 % consenti à des conditions privilégiées (voir l'avenant du 7 mars 2001) dépend d'une bonne coordination au niveau local dans la programmation et la mise en œuvre du plan de relance dans chaque département en concertation avec les organismes collecteurs du 1 %. A cet effet, il a été convenu avec l'UESL, organe central des organismes collecteurs du 1 %, une démarche commune pour optimiser l'emploi sur le terrain du concours privilégié du 1 % logement pour le financement du PLUS.

1. Programmation régionale des fonds 1 %

L'enveloppe de concours privilégié pour votre région vous a été notifiée par ailleurs. Celle-ci a été calée au prorata de la répartition des crédits PLUS, de façon à vous donner les moyens de réaliser vos objectifs. Les organismes collecteurs ont également été destinataires de cette programmation.

De façon à améliorer les synergies entre l'Etat et les collecteurs au plan local, l'UESL donnera avant le 20 avril à la DGUHC les coordonnées d'une personne ressource par région, qui sera affectée au suivi et à l'animation de la procédure d'engagement du concours privilégié. Les coordonnées de cette personne relais vous seront communiquées sans délai.

Réciproquement et sauf avis contraire de votre part, la DGUHC communiquera à l'UESL le nom des chefs de service habitat des DDE et DRE destinés à être les contacts privilégiés des collecteurs.

Sur la base des informations ci-dessus, vous tiendrez à l'issue de la répartition des crédits au niveau départemental, une réunion de lancement de la programmation du concours privilégié du 1 % à laquelle seront conviés les associés collecteurs. Cette réunion se tiendra en lien étroit avec l'URCIL, groupement régional des collecteurs, animée par la personne relais qui vous aura été indiquée. Les orientations arrêtées lors de cette première réunion seront ensuite relayées par des réunions au niveau départemental, dans l'optique de dégager une liste d'opérations privilégiées dans les meilleurs délais et en toute hypothèse avant le 1^{er} juin. Cet exercice de programmation doit bien évidemment se faire en contact étroit avec les organismes HLM.

Je vous rappelle que le concours privilégié devra être utilisé pour des opérations agréées comprenant notamment : les opérations d'acquisition suivies, le cas échéant, de travaux et les opérations réalisées dans les communes inscrites dans les PLH d'agglomération ainsi que dans les communes en contrat de ville. Par ailleurs, il vous est demandé de privilégier les opérations inscrites dans les contrats de relance de la production de logement social. Vous pourrez également choisir certaines opérations d'un intérêt social particulier.

Le critère principal qui doit déterminer l'attribution du concours privilégié est l'équilibre prévisionnel de l'opération. Dans le cadre des orientations précisées par l'avenant du 7 mars 2001, dont vous trouverez copie en annexe, les opérations bénéficiant de peu de subvention des collectivités territoriales, ou de peu de fonds propres, ou encore ayant des difficultés d'accès au 1 % devront ainsi être prioritaires. Vous veillerez bien entendu à ce que le bénéfice du concours privilégié du 1 % ne soit en aucun cas prétexte de désengagement aux apports de financement de droit commun (1 % « ordinaire », fonds propres, participation des collectivités locales) mais bien un plus par rapport aux pratiques habituelles.

Il est rappelé en outre que les services n'ont pas à se préoccuper du mécanisme de réservation associé ou non à l'attribution du concours privilégié. Ce mécanisme est géré par le collecteur en liaison avec l'organisme bailleur : en aucun cas il ne doit être un frein à l'attribution de ce concours.

Dans le même ordre d'idée, la gestion financière du concours relève entièrement des associés collecteurs. En fonction des ressources des collecteurs locaux et de celles des collecteurs des autres régions, l'UESL assurera la gestion du mécanisme, à charge pour les services d'évoquer à la DGUHC les difficultés éventuelles. En cas de manque de fonds

disponibles localement par rapport à l'enveloppe régionale, vous pourrez faire remonter les besoins à l'administration centrale (DGUHC/FB1), qui assurera la coordination avec l'instance centrale des associés collecteurs, l'UESL.

2. Evaluation des résultats

De façon à optimiser la répartition du concours privilégié du 1 %, il sera tenu compte à mi-parcours des premiers résultats obtenus au niveau régional. En juin, la programmation des enveloppes 1 % arrêtée au niveau régional pourra être revue par le ministère, en fonction de l'état d'avancement des objectifs fixés par la circulaire de programmation pour le PLUS.

En cours d'année, vous aurez à faire remonter mensuellement les engagements pris par les associés collecteurs en distinguant ceux pris au titre du concours privilégié des autres. Les modalités de cette remontée vous seront très prochainement précisées. Une adaptation du format des états PR vous permettra de distinguer trois catégories de crédit 1 % selon que le financement relève du 10 %, du 8/9^e ou du concours privilégié. Les consolidations effectuées à la DGUHC de ces remontées seront portées à votre connaissance.

Le contrôle définitif des engagements pris au titre du concours privilégié fera l'objet en 2002 d'un examen en commun entre l'UESL et la DGUHC. Le respect des objectifs de l'année 2001 sera évalué en deux étapes :

- les associés collecteurs déclareront avant le premier mars 2002 aux DDE la liste des opérations engagées ;
- ensuite, chaque DDE établira avant le premier octobre 2002 le bilan des opérations réellement engagées.

Pour le secrétaire d'état au
logement :
*Le directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
F. Delarue*

Avenant du 7 mars 2001 à la convention quinquennale du 3 août 1998 relative à la modernisation du 1 % logement et à la convention d'application du 4 février 1999 relative aux prêts à l'emménagement

Entre l'Etat, représenté par le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'Etat au logement et le secrétaire d'Etat au budget,
et

l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL), représentée par son président habilité par délibération en date du 6 février 2001 du conseil d'administration, sur proposition du comité paritaire des emplois.

Vu la convention quinquennale du 3 août 1998 relative à la modernisation du 1 % logement conclue en application de l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la convention du 4 février 1999 relative aux prêts à l'emménagement conclue en application de l'article 1^{er} (B-2) de la convention quinquennale du 3 août 1998 relative à la modernisation du 1 % logement ;

Vu la convention du 1^{er} septembre 1999 relative au financement des opérations dans le parc locatif privé conventionné conclue en application de l'article 1^{er} (B-4) de la convention quinquennale du 3 août 1998 relative à la modernisation du 1 % logement.

Préambule

Au terme du premier exercice de mise en œuvre, la convention du 3 août 1998 a fait l'objet au cours du premier semestre 2000 d'une évaluation. Cette dernière montrait un démarrage plus lent que prévu des nouveaux produits et constatait des résultats contrastés selon les associés collecteurs de l'UESL et globalement insuffisants. Elle faisait apparaître la nécessité de rendre plus lisibles les nouveaux produits, de prévoir des mesures d'incitation pour leur mise en œuvre et de mettre en place une réelle stratégie de dynamisation en s'appuyant sur une plus grande cohérence d'actions locales des associés collecteurs et sur le développement de nouveaux partenariats.

Dans ce contexte, le présent avenant a pour objet d'adapter deux des nouveaux produits créés par la convention du 3 août 1998 et de fixer le cadre des mesures d'incitation nécessaires à leur développement. Il précise également les modalités des concours du 1 % logement dans le secteur locatif social et prévoit la mise en place d'une aide spécifique à la mobilité pour raisons professionnelles et d'un financement pour les ADIL.

C'est pourquoi il est convenu ce qui suit :

Article 1^{er}

Adaptation des produits

A. - Aides à l'accès au logement locatif (Loca-Pass)

Les bénéficiaires sont, pour tous les secteurs du parc locatif :

- les salariés d'entreprises du secteur assujetti à la participation des employeurs à l'effort de construction, quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise et quelle que soit la nature de leur contrat de travail ;

– les jeunes de moins de trente ans en recherche ou en situation d'emploi.

Le premier volet consiste à financer le dépôt de garantie sous forme d'une avance non rémunérée. Cette aide peut également prendre la forme d'un engagement envers le bailleur de verser les fonds à la première demande justifiée. L'aide est consentie jusqu'au départ du locataire.

Le second volet consiste en une garantie du loyer et des charges locatives d'un montant maximal de dix-huit mois pour une durée d'engagement de trois ans. Dans le parc locatif conventionné, le montant maximal est porté à 3 ans en contrepartie d'une réservation locative.

Dans le parc libre, le montant du loyer servant au calcul de l'avance et de la garantie ne peut excéder le loyer maximum du statut du bailleur privé conventionné pour les salariés dont les revenus sont supérieurs aux plafonds de ressources dudit statut, à l'exception des jeunes et des salariés en mobilité professionnelle.

Les aides sont attribuées selon la procédure de droits ouverts prévue au dernier alinéa de l'article 2-A de la convention du 3 août 1998.

Les dispositions ci-dessus, applicables au premier jour du trimestre civil qui suit la signature du présent avenant, se substituent aux dispositions correspondantes de l'article 1^{er}-B-3 de la convention du 3 août 1998.

B. - Prêts à l'amélioration du logement (Pass-Travaux)

Les bénéficiaires sont les salariés d'entreprises du secteur assujetti à la participation des employeurs à l'effort de construction, quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise et quelle que soit la nature de leur contrat de travail. Ils sont locataires ou propriétaires occupants de leur résidence principale.

Les prêts sont accordés par les associés collecteurs de l'Union sur les fonds réglementés aux conditions suivantes :

- bénéficiaires dont les revenus imposables sont au plus égaux à 60 % des plafonds de ressources ouvrant droit à un prêt à taux zéro : montant des travaux finançable à 100 % dans la limite de 60 000 F ;
- bénéficiaires dont les revenus imposables sont supérieurs à 60 % des plafonds de ressources ouvrant droit à un prêt à taux zéro : montant des travaux finançable à 100 % dans la limite de 50 000 F ;
- durée de référence de dix ans modulable d'un commun accord entre l'associé collecteur et l'emprunteur.

Ils peuvent financer les travaux réalisés sur les parties communes et équipements communs des copropriétés. Ils peuvent alors être versés au syndicat de copropriétaires pour le compte des copropriétaires éligibles.

Dans tous les cas, une facture d'entreprise est exigée.

Les prêts peuvent être cumulés avec les prêts à l'accession sur fonds réglementés, dans le respect du total des plafonds applicables à chaque nature de prêt.

L'arrêté du 16 mars 1992 sera modifié en conséquence.

Un fonds « Pass-Travaux » est créé au sein du fonds d'intervention de l'UESL dans les conditions prévues à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation. Il est alimenté par les associés collecteurs de l'union sous forme de subvention afin de permettre la réalisation d'un objectif annuel de production de 4 à 5 MF. Pour la réalisation de l'objectif mentionné ci-dessus, seuls sont comptabilisés les prêts attribués dans un délai de cinq ans suivant l'entrée dans les lieux.

Les prêts sont attribués selon la procédure de droits ouverts prévue au dernier alinéa de l'article 2-A de la convention du 3 août 1998.

Les dispositions ci-dessus, applicables au premier jour du trimestre civil qui suit la signature du présent avenant, se substituent aux dispositions correspondantes de l'article 1^{er}-B-2 de la convention du 3 août 1998 et à celles de la convention d'application du 4 février 1999.

C. - Mesures d'incitation à la mise en œuvre des produits

Un objectif national de distribution des aides à l'accès au logement locatif (avances et garanties cumulées) est fixé chaque année par le conseil d'administration de l'UESL permettant d'atteindre en fin de convention un rythme annuel de 150 000 aides.

L'UESL répartit l'objectif national entre ses associés collecteurs. L'organisme qui n'a pas atteint son objectif doit verser un montant forfaitaire par aide non réalisée à l'UESL qui redistribue ces sommes aux organismes ayant dépassé leur objectif. Ce montant forfaitaire par aide unitaire non réalisée est fixé par l'UESL en fonction des montants moyens constatés au cours de l'exercice précédent.

La montée en charge des prêts à l'amélioration du logement nécessite une régulation des prêts à l'accession. L'enveloppe globale annuelle maximale de prêts à l'accession, neuf et ancien, sur fonds réglementés (préfinancements et prêts à long terme) est fixée à 4,7 MF pour 2001. Par la suite, une enveloppe annuelle maximale sera fixée chaque année par le conseil d'administration de l'UESL de façon à respecter un montant maximum cumulé de prêts à l'accession de 12 MF de 2001 à 2003.

L'UESL répartit l'enveloppe maximale entre ses associés collecteurs. Par ailleurs, elle fixe un montant minimal par prêt à l'accession.

Article 2

Concours du 1 % logement dans le secteur locatif social

L'objectif annuel d'investissement des associés collecteurs de l'UESL pour les années 2001 à 2003 est maintenu à 4,5 MF pour l'ensemble des opérations réglementées ou réalisées au moyen de prêts sur fonds d'épargne. Il inclut le financement des opérations PLI à hauteur de 300 MF, le financement des opérations PLS réalisées par les organismes d'HLM et les SEM ainsi que le financement des opérations de réhabilitation des foyers. Il prend en compte les transformations de préfinancement et le montant des ressources en attente d'emploi par les organismes d'HLM et les SEM.

Cet objectif n'inclut pas l'investissement dans les opérations locatives privées à loyer plafonné (PLS, PLI, statut du bailleur privé, conventionnement ANAH) permettant de financer la construction ou les travaux nécessaires à la remise en location, en contrepartie de réservations pour les salariés. Ce concours, dont les conditions financières sont définies dans la convention du 1^{er} septembre 1999 relative au financement des opérations dans le parc locatif privé conventionné, est pris en compte par ailleurs.

Cet objectif inclut un concours privilégié d'un montant de 1 MF, qui sera engagé chaque année à compter du 1^{er} janvier 2001 pour le financement d'opérations PLUS agréées par les DDE. Cette enveloppe doit permettre la réalisation d'environ 15 000 opérations PLUS et contribuer ainsi à la relance du PLUS.

Les opérations agréées comprennent notamment : les opérations d'acquisition suivies, le cas échéant, de travaux et les opérations réalisées dans les communes inscrites dans les PLH d'agglomération ainsi que dans les communes en contrat de ville. Les DDE privilégieront les opérations inscrites dans les plans de relance de la production de logement social et pourront également choisir certaines opérations d'un intérêt social particulier.

La quotité des prêts 1 % logement sera au minimum de 10 % du prix de revient de l'opération. Le taux du prêt est fixé à 1,25 % l'an. Il sera remboursable en 39 ans, dont 35 ans de différé d'amortissement avec une remise d'intérêt de 10 ans.

Les DDE, en concertation avec les associés collecteurs, arrêteront sur le plus tard en juin de l'année en cours une liste d'opérations, en tenant compte des sollicitations des maîtres d'ouvrage. Le ministère du logement informera l'UESL des opérations engagées au plus tard le 1^{er} octobre de l'année en cours. Cette dernière s'assurera du financement des opérations agréées par les associés collecteurs en concertation au plan local. Si cette concertation ne peut aboutir, le financement sera réalisé par mise en œuvre du fonds d'intervention de l'UESL. En cas de manque de fonds disponibles localement par rapport à l'enveloppe régionale, le ministère du logement pourra faire remonter les besoins à l'UESL.

Le contrôle des engagements pris au titre du concours privilégié fera l'objet d'un examen annuel en commun entre l'UESL et les services du ministère du logement. Le respect des objectifs d'une année sera évalué au cours de l'année suivante en deux étapes :

- les associés collecteurs déclareront avant le premier mars aux DDE la liste des opérations engagées ;
- ensuite, chaque DDE établira avant le premier octobre le bilan des opérations réellement engagées.

Le respect de l'objectif annuel de 4,5 MF s'apprécie en versement, à l'exception de l'année 2001 où il s'apprécie en engagement. Les éventuelles sous-réalisations par rapport à cet objectif viendront abonder une enveloppe supplémentaire de concours privilégié.

Les interventions financières du 1 % logement dans le domaine du logement social doivent permettre de garantir le bon état du logement à l'entrée dans les lieux.

Article 3

Aide spécifique à la mobilité pour raisons professionnelles

Afin de faciliter le changement de logement des salariés des entreprises en situation de mobilité pour raisons professionnelles, une aide spécifique accordée sur fonds réglementés par les associés collecteurs de l'union est mise en place à effet au premier jour du trimestre civil qui suit la signature du présent avenant.

Elle est réservée aux salariés occupant un emploi permanent ou temporaire des entreprises assujetties à la participation des employeurs à l'effort de construction, quel que soit leur statut, qui sont tenus de changer de résidence principale ou d'avoir une seconde résidence à l'entrée dans l'entreprise ou lors du changement de lieu de travail au sein de l'entreprise. La distance entre l'ancienne résidence et la nouvelle doit être supérieure à 70 kilomètres.

Cette aide est destinée à couvrir six mois de loyers et charges locatives en cas de double charge de logement et certaines dépenses connexes au changement de logement (notamment frais d'agence, frais et émoluments notariés, frais de bail, intérêts intercalaires).

Elle prend la forme de deux subventions cumulables, accordées sur justificatifs des doubles charges de logement et des dépenses connexes mentionnées ci-dessus, selon la procédure des droits ouverts prévue au dernier alinéa de l'article 2A de la convention du 3 août 1998 :

- hauteur de 10 000 F sans intervention de l'entreprise ;
- hauteur de 10 000 F avec l'accord écrit de l'entreprise dans le respect des conditions d'information des règles d'utilisation du 1 % logement auprès des représentants du personnel.

Pour la mise en œuvre de cette aide, il pourra être créé un fonds spécifique au sein du fonds d'intervention de l'UESL dans les conditions prévues à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation.

L'ensemble des engagements des associés collecteurs de l'union au titre du présent article est estimé à 200 MF en 2001. Par la suite, une enveloppe maximale sera fixée chaque année par l'UESL dans la limite d'un plafond de 500 MF par an.

L'UESL fixe toutes modalités nécessaires à la mise en œuvre de cette aide.

Article 4

Convention du 14 mai 1997

La convention du 14 mai 1997 pour l'emploi de la participation des employeurs en faveur du logement des populations ayant des difficultés particulières fera l'objet d'un avenant portant notamment sur les points suivants :

- l'aide au maintien dans le logement des accédants et propriétaires occupants en difficulté (notamment dans le cadre des plans de sauvegarde des copropriétés dégradées, des OPAH copropriétés et du financement des FAAD) ;
- la prorogation de la convention ;
- la fixation d'un objectif de financement des opérations PLAI sur l'enveloppe 10 % en contrepartie de l'abandon de la condition de quotité de fonds 8/9^e pour le financement des opérations PLUS ;
- le financement du logement des saisonniers.

Article 5

Financement des ADIL

La participation des associés collecteurs de l'UESL au financement du réseau des ADIL est appelée au niveau national et versée par l'UESL aux associations selon une répartition définie par l'ANIL, dans le cadre d'une enveloppe fixée chaque année.

Pour l'année 2001, cette enveloppe sera de 30 MF. Une première mise à disposition des fonds aura lieu au cours du premier trimestre. Dans les années suivantes, l'enveloppe évoluera au prorata des dépenses supplémentaires entraînées par la création de nouvelles ADIL.

Une convention particulière entre l'Etat, l'ANIL et l'UESL organisera, au plus tard le 1^{er} juin, la coordination et le partenariat qui devront être instaurés sur le plan local entre les ADIL, l'Etat et les associés collecteurs.

Article 6

Conformément à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions du présent avenant s'imposent à tous les associés collecteurs de l'union.

Pour l'Etat :
*Le ministre de l'économie,
des finances et de
l'industrie,*
Laurent Fabius

*Le ministre de l'équipement,
des transports et du
logement,*
Jean-Claude Gayssot

*La secrétaire d'Etat au
budget,*
Florence Parly

*Le secrétaire d'Etat au
logement,*
Louis Besson

Pour l'Union d'économie sociale
pour le logement :
*Le président
du conseil d'administration,*
Louis-Gaston Pelloux