

**Avenant à la convention du 14 mai 1997 pour l'emploi de la participation des
employeurs en faveur du logement des populations ayant des difficultés
particulières**

Entre l'Etat, représenté par la ministre de l'emploi et de la solidarité, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le ministre délégué à la ville, la secrétaire d'Etat au logement

et

l'Union d'économie sociale pour le logement représentée par son président habilité par une délibération en date du 11 octobre 2001 du conseil d'administration, sur proposition du comité paritaire des emplois

Article 1- Plan quinquennal pour les foyers de travailleurs migrants.

Les dispositions de l'article 1 de la convention du 14 mai 1997 (dite ci-après "la convention") sont prorogées jusqu'à la date d'expiration du présent avenant. Toutefois, à compter du 1er janvier 2002, les versements effectués au titre de cet article seront imputés sur l'engagement financier prévu à l'article 2 de cette convention.

Article 2- Extension du dispositif d'aide à l'accès et au maintien dans les logements locatifs.

Les aides consenties au titre du premier alinéa du 1.2.2 de l'article 2 de la convention - complétée par la convention du 3 Août 1998 et son avenant du 7 mars 2001 - sont élargies en droits ouverts aux étudiants boursiers d'Etat. Elles ne s'imputent plus à compter du 1^{er} janvier 2002 au titre de l'article 2 de la convention. Toutefois, les décaissements correspondants aux aides consenties aux seuls étudiants boursiers d'Etat non salariés présentent un caractère libératoire au regard des obligations 1/9^{ème} des associés collecteurs.

Pour l'application de cet article, sont considérés comme salariés, les étudiants justifiant :

- d'un contrat à durée déterminée d'une durée minimale de trois mois, en cours au moment de la demande d'aide ;
- ou au cours des six mois précédant la demande d'aide, d'un ou plusieurs contrats à durée déterminée pour une durée cumulée de trois mois, [ou d'au moins 280 heures];
- ou d'une convention de stage d'au moins trois mois en cours au moment de la demande d'aide.

Pour couvrir les dépenses induites par l'ouverture d'un dossier de financement de dépôt de garantie (avance LOCA-PASS) ou de garantie de loyers (garantie LOCA-PASS), les associés

CONVENTIONS

collecteurs de l'UESL peuvent, dans la limite de 450 F [68,6 euros] par ménage bénéficiaire d'une seule ou des deux aides, opérer un prélèvement sur fonds réglementés constituant un produit déductible du ratio de coût de fonctionnement défini par l'UESL.

Article 3- Copropriétés dégradées.

L'intervention du 1% logement au titre de l'article 2 de la convention peut concerner deux types de publics :

- tout propriétaire occupant ;
- tout propriétaire bailleur personne physique ;

et ce quelle que soit la nature des travaux réalisés à l'intérieur d'un périmètre ciblé. Les opérations de requalification des copropriétés peuvent être conduites dans leur mise en œuvre par un opérateur ad hoc qui a été choisi par la maîtrise d'ouvrage et dont la rémunération peut être prise en charge au titre de l'article 2 de la convention.

A cet effet, les prêts PASS-TRAVAUX sont étendus et portés à un montant maximal de 18 000 euros pour permettre la résorption des copropriétés dégradées :

- faisant l'objet d'une convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat définie à l'article L 303-1 du Code de la construction et de l'habitation et limitée à un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot ou soumis au régime de la copropriété ;
- ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde défini aux articles L 615-1 à L 615-5 du CCH ;
- ou situées dans le périmètre d'un GPV (Grand Projet de Ville) ou d'une ORU (Opération de Rénovation Urbaine) ;
- ou dont l'immeuble entier ou les parties communes ou un ou plusieurs logements sont frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril en application de la loi solidarité et renouvellement urbain.

Pour les travaux concourant à la remise en état des parties communes et des équipements communs des copropriétés, le prêt financera les travaux et les honoraires techniques y afférents. Les travaux peuvent également porter sur les parties privatives. Ils doivent être réalisés par des entreprises. Dans le cas où les travaux portent exclusivement sur les parties communes ou les équipements communs, les prêts peuvent alors être versés au syndicat de copropriétaires pour le compte des copropriétaires personnes physiques.

Le prêt PASS-TRAVAUX, accordé en droits ouverts sur les fonds réglementés, est d'un montant maximal de 18 000 euros par lot dans la limite du montant total des travaux et honoraires techniques restant à charge. Le profil du prêt (durée, différé d'amortissement et/ou d'intérêt) peut être adapté en fonction des capacités de remboursement de l'emprunteur selon les critères de taux d'effort définis par l'UESL pour l'octroi des prêts PASS-TRAVAUX.

CONVENTIONS

Article 4 – Accédants en difficulté.

Sur la base de l'examen des situations individuelles, les associés collecteurs définissent dans le cadre des recommandations de l'UESL, les solutions à mettre en œuvre pour ces populations selon le processus suivant :

1^{er} niveau : une démarche préventive de droit, le prêt "SECURI-PASS" ;

2^{ème} niveau : une démarche curative, en coordination avec les FAAD, par le biais des aides existantes destinées aux salariés en situation de déséquilibre financier du § 1.2.2 de l'article 2 de la convention ;

3^{ème} niveau : le financement du rachat des logements des accédants en grande difficulté.

1^{er} niveau : le prêt SECURI-PASS.

Un avenant à la convention du 3 août 1998 et à sa convention d'application du 4 février 1999 relative à la sécurisation des accédants à la propriété sera mis en chantier avant le 31 décembre 2001 afin d'adapter le second volet de la sécurisation des accédants à la propriété. Ce produit sera étendu en droits ouverts à tous les salariés en situation de déséquilibre financier des entreprises du secteur assujetti, dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources pour l'éligibilité au prêt à taux zéro.

L'aide prendra la forme d'une avance remboursable à la fin de la durée d'amortissement du prêt principal.

Les interventions du niveau 1 ne s'imputent pas au titre de la convention.

2^{ème} niveau : le refinancement de prêts plus onéreux.

Dans le respect de l'autonomie des partenaires et sous la responsabilité des partenaires sociaux, le bénéfice du 3^{ème} alinéa du point 1.2.2 de l'article 2 de la convention est élargi aux accédants occupant un lot dans une copropriété visée à l'article 3 du présent avenant.

Le 1% Logement, peut, en lien avec les FAAD lorsqu'ils existent, permettre le refinancement des emprunts immobiliers onéreux dans la limite de 40 000 euros. L'aide apportée par les associés collecteurs n'est pas un droit ouvert mais résulte d'un examen objectif de la faisabilité du redressement. L'instruction des dossiers, la définition des moyens à mettre en œuvre (quotité, différé d'amortissement ou d'intérêt,...) font l'objet d'une concertation étroite avec les FAAD lorsqu'ils existent. Les modalités financières du concours du 1% Logement feront l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration de l'UESL.

Le pouvoir de décision reste de la responsabilité des associés collecteurs. Pour les cas les plus difficiles, il peut être envisagé la possibilité de traiter les impayés de charges d'emprunt immobilier liées au logement concerné lorsque ces derniers sont causés par une situation économique (chômage, pré-retraite,...) ou familiale (séparation, divorce, décès,...). L'intervention du 1% Logement, qui peut aller jusqu'à 100% des sommes dues dans la limite de 40 000 euros, doit conduire à un taux d'effort maximal de 35% net.

Les associés collecteurs sont membres de droit des FAAD.

Les interventions du niveau 2 font l'objet d'une mutualisation par le biais de l'UESL.

3^{ème} niveau : financement du rachat des logements des accédants en grande difficulté.

CONVENTIONS

Pour les dossiers les plus difficiles, les associés collecteurs peuvent faciliter les changements de statut en finançant les opérations de rachat des logements d'accédants et de transformation en logements locatifs.

Cette prise en charge globale des accédants en difficulté permet au 1% Logement, par le biais d'un service financier adapté, d'améliorer l'efficacité des différentes aides mobilisables au profit de ces populations en difficulté. Une coordination sera en outre mise en place avec les commissions de surendettement.

Article 5 – Opérations innovantes.

Dans le cadre des opérations innovantes, un effort particulier est consenti pour financer les opérations suivantes, imputables au titre de l'article 2 de la convention :

- la production (construction neuve, acquisition-amélioration, transformation de logements sociaux de petites dimensions) de grands logements (à partir du T5) faisant l'objet d'une convention fixant les plafonds de loyer et de ressources au niveau de celui du PLUS et destinés à de grandes familles actuellement très mal logées ou en mobilité professionnelle est encouragée. L'intervention du 1% Logement se traduit par des prêts à conditions privilégiées, notamment en dépassant les quotités réglementaires ;

- certaines populations en difficulté ont besoin d'être impliquées dans un projet global autour du logement qui les aide à la fois à stabiliser leur parcours d'insertion et à avoir un rapport plus respectueux avec leur habitation. Dans ce cadre, les micro-réalisations labellisées de type "IGLOO" (en accession ou en locatif) peuvent être financées par le 1% Logement au titre de la présente convention, que ce soit au titre de l'aide à la pierre, de l'ingénierie, de l'accompagnement social ;

- les opérations PALULOS ayant une réelle contrepartie sociale pour les locataires, notamment celles se traduisant par une réduction individuelle de leur quittance, peuvent faire l'objet de financement sur fonds du 1% logement.

Par ailleurs, les prêts contractés avant la signature des présentes pour réaliser des programmes d'insertion, par des associations, ou tout autre structure émanant de celles-ci, ayant besoin d'une assistance financière sur des opérations difficiles et d'un intérêt social particulier, peuvent être refinancés notamment en subvention. L'ANPEEC peut apporter des compléments de financement à ces opérations spécifiques avec le 1/9^{ème} et les retours de prêts 1/9^{ème} qu'elle gère. Ces compléments ne sont pas imputables au titre de l'article 2 de la convention.

Article 6 – Financement du locatif très social.

Les associés collecteurs s'engagent à maintenir au niveau atteint en 2000 leurs financements au titre de l'obligation "10%", pour les opérations PLA-I. En contrepartie, pour le financement des opérations PLUS, les investissements au titre de l'obligation 10% peuvent, dans des

CONVENTIONS

conditions fixées conjointement par l'Etat et l'UESL, ne pas être accompagnés de fonds "hors 10%".

L'UESL prendra toute mesure nécessaire en cas de non respect de cet engagement qui ne trouverait pas son origine dans un affaiblissement de la consommation de PLA-I.

Article 7 – Logement des saisonniers.

Le financement des opérations locatives réalisées sur le parc public ou privé et destinées principalement aux salariés dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L .122.1.1 du code du travail peuvent être imputées au titre de l'article 2 de la convention si les logements font l'objet d'une convention fixant des plafonds de loyer et de ressources au niveau de ceux du PLUS et d'une durée équivalente à celle du prêt 1% logement. Dans le cadre des ORIL (opérations de rénovation d'immobilier de loisir), ces opérations pourront bénéficier d'un prêt PASS-TRAVAUX selon la procédure prévue à l'article 3 pour les copropriétés dégradées, dans la limite de 8 millions d'euros pour la durée de la convention.

L'intervention du 1% se traduit par des prêts à conditions privilégiées, notamment en dépassant les quotités réglementaires. Ces opérations peuvent être conduites par un opérateur ad hoc qui a été choisi par la maîtrise d'ouvrage parmi les organismes agréés par le Préfet dans le cadre du PDALPD pour des actions d'accompagnement des jeunes ou des demandeurs d'emploi vers l'accès et le maintien dans le logement et dont la rémunération pourra être prise en charge au titre de cette convention. Le financement des loyers d'occupation des résidences sociales nouvelles pourra, dans le cadre d'une expérimentation dont un bilan sera dressé après trois années d'application, s'imputer exclusivement au titre de l'article 2 de la convention dans la limite de 50 % de leurs coûts réels, et pour un montant annuel total maximum de 150 000 euros pour l'ensemble des opérations concernées.

Article 8 – Suivi de la convention.

La réussite des objectifs poursuivis par le présent avenant nécessite un suivi commun des actions au niveau national comme au niveau local. A cet effet, une commission de suivi réunit 2 fois par an l'Etat, l'UESL et l'ANPEEC.

Article 9 – Durée de la convention.

La durée de la convention est alignée sur celle de la convention du 3 août 1998 modifiée.

Article 10 -

L'ensemble des dispositions de la convention sont maintenues, à l'exception de celles modifiées par le présent avenant. Celui-ci prendra effet le 1^{er} janvier 2002 sous réserve de la signature de l'avenant de prolongation de la convention du 3 août 1998 devant intervenir avant le 31 décembre 2001. Toutefois, l'extension du dispositif LOCA-PASS aux étudiants boursiers visée à l'article 2 est anticipée à la date de signature du présent avenant.

CONVENTIONS

Fait à Paris, le

Pour l'Etat :

*Le Ministre de l'Equipement, des Transports
et du Logement,*

Jean-Claude GAYSSOT

La Ministre de l'Emploi et de la Solidarité,

Elisabeth GUIGOU

Le Ministre délégué à la Ville,

Claude BARTOLONE

La Secrétaire d'Etat au logement,

Marie-Noëlle LIENEMANN

Pour l'Union d'Economie Sociale pour le Logement :
Le Président du conseil d'administration,

Louis G. PELLOUX