

**CONVENTION « 10% » ETAT/UESL DU 20 DECEMBRE 2006 RELATIVE A
L'INTERVENTION DU 1% LOGEMENT EN FAVEUR DES POPULATIONS
AYANT DES DIFFICULTES PARTICULIERES**

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

La présente note a valeur de recommandation au sens de l'article L. 313-19 (3°) du code de la construction et de l'habitation et de l'article 3 (3°) des statuts de l'UESL et a pour objet de fixer les modalités de mise en œuvre de la convention signée entre l'État et l'UESL le 20 décembre 2006 en faveur des populations ayant des difficultés particulières.

Elle annule et remplace toutes les conditions de mise en œuvre antérieures adoptées par le Conseil d'administration au titre de la convention du 14 mai 1997 et ses avenants.

I. PLAN DE TRAITEMENT DES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS
(*convention, art. 1*)

➤ **Foyers éligibles** (*art.1^{er}, § 1-2*)

Le document cadre définissant les critères d'éligibilité et les modalités d'intervention fait l'objet d'un document séparé.

➤ **Engagement financier** (*art.1^{er}, § 1-3*)

A partir du programme annuel d'emploi des fonds établi par l'ANPEEC, l'UESL procède aux appels de fonds nécessaires auprès des CIL/CCI. Les versements correspondant à ces appels de fonds sont imputés à 100% sur l'obligation « 10% » de l'année où ils sont effectués. Le montant appelé au titre d'un programme annuel est calculé au prorata des sommes reçues des entreprises l'année précédente au titre des fonds 1/9^{ème}. Les versements prennent la forme d'avances non rémunérées et sont consolidées une fois par an avec une répartition en subvention et prêt. La partie prêt est stipulée sans intérêt.

Le CIL/CCI appelé à intervenir sur une opération est désigné par l'ANPEEC. Il effectue les versements au maître d'ouvrage sur autorisation de celle-ci. Il se refinance auprès du fonds d'intervention sous forme de prêt ne portant pas intérêt ou de subvention.

Pour les foyers relevant du champ d'intervention de l'ANRU, le montant imputé sur l'obligation « 10% » une année est égal à 50% du montant total des subventions

attribuées par l'ANRU l'année précédente, réparti entre les CIL/CCI au prorata des fonds collectés pondérés.

Pour les opérations validées par la CILPI et ayant reçu un avis favorable de l'ANPEEC avant le 1^{er} janvier 2007, l'imputation des financements accordés au titre de l'article 2 de la convention du 14 mai 1997 sont comptabilisés en décaissement au titre de l'année où ils sont effectués.

Pour la capitalisation de la société anonyme HLM destinée à devenir propriétaire d'un certain nombre de foyers, les appels de fonds sont imputables à 100% sur l'obligation « 10% » selon une répartition qui sera définie ultérieurement.

II. ACTIONS EN FAVEUR DES SALARIES ET DEMANDEURS D'EMPLOI CONFRONTES A DES PROBLEMES PARTICULIERS D'ACCES OU DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT (*convention, art. 2*)

➤ **Publics prioritaires** (*art. 2, § 2-1*)

Définition des salariés du secteur assujetti

Est considéré comme salarié au titre de la convention toute personne titulaire d'un contrat de travail dans une entreprise du secteur assujetti à la participation des employeurs à l'effort de construction, quelles que soient la nature de ce contrat et la durée de celui-ci.

Définition des demandeurs d'emploi

Sont considérés comme demandeurs d'emploi les personnes inscrites auprès de l'ANPE, les personnes en formation alternée (dans le cadre par exemple du contrat insertion RMA) ou celles qui bénéficient d'un dispositif d'accompagnement (par exemple, projet personnalisé d'accès à l'emploi).

Jeunes de moins de trente ans

Appréciation de l'âge

L'âge du bénéficiaire est apprécié à la date de la demande d'aide, qu'il s'agisse d'une demande de logement locatif ou d'une aide directe.

Notion d'activité

Un jeune est considéré en activité au sens de la convention dès lors qu'il est titulaire d'un contrat de travail dans une entreprise appartenant au secteur assujetti à la participation des employeurs à l'effort de construction.

Les jeunes titularisés dans un emploi permanent de la fonction publique de l'Etat, territoriale ou hospitalière ne sont pas éligibles aux aides prévues par la convention sauf si leur employeur appartient au secteur assujetti.

Apprentissage et formation en entreprise

Sont éligibles aux aides prévues par la convention les jeunes en contrat d'apprentissage, c'est-à-dire ayant signé un contrat qui associe une formation effectuée pour partie en entreprise et pour partie dans un centre de formation pour apprentis ou tout autre établissement habilité à cet effet, ainsi que les jeunes en formation professionnelle ou en formation en alternance, par exemple dans le cadre d'un contrat de professionnalisation.

Notion de contrats aidés

Sont concernés les contrats destinés à favoriser l'insertion professionnelle des jeunes, tels que les contrats de professionnalisation, les contrats initiative - emploi, les contrats jeune en entreprise,....

Etudiants exerçant une activité professionnelle

Il s'agit des étudiants pouvant justifier :

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

Salariés du secteur assujetti en mobilité professionnelle nécessitant un hébergement temporaire en logement meublé

Définition des situations concernées

Cette notion recouvre les situations suivantes :

- le déplacement d'un salarié dans le cadre de l'exercice d'une activité temporaire (formation, travail saisonnier,...); dans ce cas, la durée d'hébergement ne peut être supérieure à celle de la mission ou du contrat (saisonniers, stagiaires...);
- la période de recherche d'une solution stable d'occupation d'une résidence principale autonome à la suite d'une embauche ou de la reprise d'un emploi ; dans ce cas, la durée d'hébergement ne peut être supérieure à 12 mois.

Aucun critère de délai, de distance ou de trajet n'est requis.

Définition des travailleurs saisonniers du tourisme

Sont considérés comme saisonniers du tourisme, au sens de l'article L.122-1-1 (3°) du code du travail, les salariés en contrat à durée déterminée exerçant des travaux normalement appelés à se répéter chaque année à date à peu près fixe, en fonction du rythme des saisons ou des modes de vie collectifs et qui sont effectués pour le compte d'une entreprise dont l'activité obéit aux mêmes variations.

Salariés du secteur assujetti en mobilité professionnelle à la demande de l'entreprise ou en reprise d'emploi

Définition des situations concernées

Cette notion recouvre la situation des salariés tenus de changer de résidence principale soit dans le cadre d'une mutation au sein d'une entreprise nécessitant un changement du lieu de travail, soit à l'occasion d'une embauche ou de la reprise d'un emploi.

Aucun critère de délai, de distance ou de trajet n'est requis.

Salariés du secteur assujetti en situation ou en recherche d'emploi ayant des difficultés particulières d'accès ou de maintien dans le logement

Définition de l'absence de domicile fixe

Est considérée en situation d'absence de domicile fixe une personne qui n'a pas de résidence effective dans un lieu déterminé où elle est installée durablement seule ou avec sa famille (par exemple camping, hébergement provisoire à l'hôtel ou chez des tiers, ou hébergement temporaire proposé par des associations et organismes spécialisés...).

Définition des travailleurs migrants

Sont considérés comme travailleurs migrants toutes les personnes non ressortissantes de l'Etat français, titulaires d'un titre de séjour, et qui exercent sur le territoire national une activité rémunérée régulière, ou sont demandeurs d'emploi.

Définition du logement en surpeuplement ou indigne

Un logement est considéré en situation de surpeuplement s'il comporte un nombre de pièces insuffisant compte tenu du nombre de personnes qui y résident. La norme d'occupation retenue est pour chaque ménage :

- une pièce de séjour ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour chaque célibataire de 19 ans ou plus ;

- une pièce pour deux enfants de moins de 19 ans, à condition qu'ils soient de même sexe, sauf s'ils ont tous deux moins de 7 ans.

Il y a surpeuplement soit lorsque le logement compte au moins une pièce de moins que la norme, soit lorsque la superficie par personne est inférieure à 14 m². Les cas de surpeuplement résultant d'un logement comptant au moins deux pièces de moins que la norme sont traités en priorité.

Entrent dans la notion de logement indigne non seulement les logements insalubres ou menaçant ruine, mais également tous ceux qui ne répondent pas aux conditions fixées par la réglementation relative aux caractéristiques du logement décent (sécurité physique des occupants, éléments d'équipements et de confort, existence d'une pièce principale d'au moins 20 m³).

Notion de surendettement et de difficultés financières

La situation de surendettement est caractérisée par l'impossibilité manifeste pour le débiteur de bonne foi de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir ainsi qu'à l'engagement qu'il a donné de cautionner ou d'acquitter solidairement la dette d'un entrepreneur ou d'une société dès lors qu'il n'a pas été en droit ou en fait, dirigeant de celle-ci (*code de la consommation, art. L. 330-1*).

La notion de difficultés financières recouvre les situations de salariés ou demandeurs d'emploi dont l'accès à un logement locatif social peut être refusé en raison du faible niveau de leurs ressources. Sont notamment concernés les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux seuils fixés pour l'accès aux logements de type PLAI. Sont également concernés les ménages en situation de déséquilibre financier, c'est-à-dire les ménages qui, du fait d'un événement personnel (maladie, chômage, éclatement de la cellule familiale...), subissent :

- une diminution de leurs revenus d'au moins 30% ;
- ou une augmentation de leurs charges faisant passer leurs charges à caractère immobilier à plus de 40% de leurs revenus ;
- ou qui ont saisi la commission de surendettement d'une demande tendant au traitement de leur situation de surendettement.

Les charges à caractère immobilier à prendre en compte sont :

- pour les propriétaires : les remboursements d'emprunts immobiliers ; les charges de copropriété, de chauffage, d'eau, d'électricité, de gaz ; l'assurance habitation ; les impôts locaux ;
- pour les locataires : le loyer ; les charges locatives, de chauffage, d'eau, d'électricité, de gaz ; l'assurance habitation ; les impôts locaux.

Notion de congé locatif pour vente

Cette notion recouvre la situation du locataire ayant reçu de son bailleur, dans le respect des conditions de forme et de délai prévues par la loi, un congé avec offre de vente du logement qu'il occupe.

➤ **Financements destinés à la production de logements** (art. 2, § 2-2)

Principes généraux (art. 2, § 2-2-1)

Opérateurs concernés

Il s'agit des organismes HLM et SEM de construction, des sociétés filiales de CIL/CCI, des associations et UES ainsi que toute personne morale ou physique participant à la production de logements.

Opérations finançables

Les financements imputables sur l'obligation « 10% » peuvent concerner des opérations de production de logements quelle que soit leur nature :

- construction ou acquisition de logements neufs, l'aménagement à usage de logements de locaux non destinés à l'habitation étant assimilé à la construction d'un logement ;
- acquisition de logements existants, libres ou occupés, avec ou sans travaux ;
- bail à construction ou à réhabilitation ;
- logements individuels ou collectifs ;
- logements ordinaires, meublés ou structures collectives (foyers, résidences sociales, maisons relais, logements des saisonniers...).

Sont également finançables toutes les formes d'hébergement temporaire proposées notamment par des associations ou organismes à but non lucratif dont l'un des objets est l'insertion ou le logement de personnes défavorisées, bénéficiant le cas échéant de l'allocation spécifique pour le logement temporaire des personnes défavorisées (ALT), ainsi que tout autre type d'hébergement assuré par un tiers.

Les logements produits doivent respecter les normes en vigueur concernant les règles constructives, la qualité et le confort.

L'intervention des CIL/CCI au titre de la convention est possible quelle que soit la nature du financement principal : prêt réglementé (PLUS, PLAI, PLS,...), prêt du secteur libre, fonds propres...

Modalités d'intervention

Les quotités d'intervention sont appréciées par rapport au prix de revient prévisionnel des opérations et doivent respecter les textes réglementaires en vigueur ou les recommandations de l'UESL pour la mise œuvre de politiques d'emploi spécifiques¹.

Tout dossier dérogeant à ces principes est soumis au comité « 10% ».

A l'exception des opérations de logements meublés, le loyer des logements réservés au titre de la convention en contrepartie des financements accordés et les ressources des ménages auxquels ces logements sont destinés ne peuvent excéder les plafonds fixés pour le PLUS, quelle que soit la nature du financement. Pour les logements ne faisant pas l'objet d'une convention APL, le plafond de loyer ou de redevance pris en compte est celui fixé pour le PLUS dans la circulaire annuelle du ministère chargé du logement au titre de l'année d'entrée dans les lieux du ménage.

Production d'une offre de logements meublés (art. 2, § 2-2-2)

L'objectif est de faciliter la production d'une offre de logements permettant de répondre aux difficultés rencontrées par les salariés confrontés au développement de la mobilité professionnelle. Les modalités d'intervention des CIL/CCI sont définies en annexe 1.

Financement de la réhabilitation de logements locatifs sociaux (art. 2, § 2-2-3)

Opérations finançables

Les financements qui peuvent être imputés sur l'obligation « 10% » doivent concerner des opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux ; il peut s'agir de logements privés lorsqu'ils font l'objet d'un conventionnement ANAH ouvrant droit à l'APL.

Les opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux doivent être localisées dans le champ d'intervention de l'ANRU ; en dehors de ce champ, elles doivent répondre à l'un des critères suivants :

- taux de vacance de plus de 15% ;
- proportion de ménages bénéficiant d'une aide personnelle au logement supérieure à 65%.

¹ Voir notamment, dans le cadre du concours « 1% Relance » la note d'application du 20 avril 2005 sur le financement des structures collectives et la recommandation du 6 juillet 2005 sur les logements d'insertion en diffus acquis par les associations et UES.

Travaux d'économie d'énergie

Les travaux réalisés visant à favoriser les économies d'énergie sont ceux afférents à l'installation d'équipements ouvrant droit à un crédit d'impôt dans les conditions prévues à l'annexe IV, article 18 bis, pris pour l'application des articles 200 quater et 200 quater A du code général des impôts.

Critères d'intervention

Les quotités d'intervention sont appréciées par rapport au prix de revient prévisionnel des opérations et doivent respecter les textes réglementaires en vigueur, sauf dérogation du comité « 10% ».

Réservations locatives (art. 2, § 2-2-4)

Le financement apporté par un CIL/CCI dans une opération est imputable sur l'obligation « 10% » sous réserve de l'obtention de contreparties sous forme de droits de réservation.

Localisation des droits de réservation

L'objectif étant d'accroître l'offre nouvelle pour les publics prioritaires, les droits de réservation doivent concerner en priorité des logements libres de toute occupation.

La durée d'une réservation en droit de suite est calée sur la durée du prêt accordé. En cas d'intervention en subvention, la durée retenue est celle prévue dans les règles communes régionales au titre du concours « 1% Relance ».

Comme stipulé dans la convention, le principe est de négocier les réservations associées aux financements imputables au titre du « 10% » sur les programmes financés. La délocalisation des réservations est toutefois possible dans deux cas :

- pour les opérations de production nouvelle, dès lors qu'elle est prévue dans le cadre d'un accord conclu avec une collectivité délégataire des aides à la pierre (cf. article 2.6 de la convention Etat/UESL du 27 octobre 2004) ou, à titre exceptionnel, sur un programme déterminé et dans la limite de 20% du total des droits de réservation obtenus (cette quotité s'appréciant globalement, quel que soit le nombre de CIL/CCI intervenant sur l'opération) ;
- pour les opérations de réhabilitation ou en structure collective.

Tout dossier dérogeant à ces principes est soumis au comité « 10% ».

Valorisation des droits de réservation

Pour chaque opération, le montant unitaire d'une réservation est calculé en divisant le montant global d'intervention directe du 1% Logement par le nombre total de réservations en droit de suite obtenu en contrepartie. Les droits uniques sont

convertis en droits de suite par application du coefficient de proportionnalité figurant dans les règles communes régionales définies pour le concours « 1% Relance » et les prêts « 1% Rénovation urbaine ». Chaque réservation négociée au titre de l'obligation « 10% » est valorisée au niveau du montant unitaire résultant du calcul précédent, dans la limite :

- pour les interventions en subvention, du plafond prévu par les règles communes régionales précitées ;
- pour les interventions en prêt, du plafond mentionné dans l'alinéa ci-dessus divisé par 0,47 dans le cas d'une opération de construction, ou par 0,94 dans le cas des opérations de réhabilitation.

Modalités de suivi

Sur la base des informations transmises par les CIL/CCI, l'UESL dresse un bilan annuel relatif au flux des nouveaux droits de réservation obtenus en contrepartie des financements apportés permettant de distinguer :

- le nombre total de droits et le nombre dédié à chacun des publics prioritaires ;
- leur nature : droit de suite ou droit unique ;
- leur localisation : dans le programme financé ou à l'extérieur ;
- le type d'opération : logement familial, structure collective ou logement meublé.

Le bilan mentionne également le nombre de logement ayant fait l'objet d'une attribution effectuée dans l'année sur le stock des logements dédiés aux publics prioritaires, et présente la décomposition par catégorie de publics. Pour chaque CIL/CCI, ce bilan doit faire apparaître une proportion d'au moins 1/3 des logements attribués pour les publics de la quatrième catégorie.

Sauf situation particulière dûment justifiée, l'absence d'une première attribution sur un logement réservé au titre de la présente convention dans un délai de trois ans après l'imputation sur l'obligation « 10% » conduit à déqualifier l'engagement considéré.

Ce bilan est dressé par région ainsi qu'individuellement au niveau de chaque CIL/CCI.

Modalités d'imputation sur l'obligation « 10% »

L'imputation est comptabilisée en engagement l'année de signature des conventions de financement et de réservation entre CIL/CCI et opérateurs, sous réserve de l'obtention préalable de la décision d'agrément de l'Etat, de l'ANRU ou de la collectivité délégataire des aides à la pierre pour les opérations qui le nécessitent.

Ces conventions identifient explicitement les droits de réservation selon leur nature (droit de suite ou droit unique) obtenus en contrepartie du financement accordé, et, parmi ces droits, ceux qui sont dédiés aux publics prioritaires. Le montant d'engagement imputé sur l'obligation « 10% » est calculé au prorata des droits réservés pour les publics prioritaires ; ce montant est égal au produit entre le nombre de droits obtenus en faveur de ces publics et la valorisation correspondante telle qu'indiquée précédemment. Toutefois, compte tenu des conditions particulières de financement des opérations relatives aux logements meublés visés à l'article 2-2-2, dans ce cas l'imputation est effectuée à hauteur de l'investissement total réalisé.

Les modalités d'imputation ci-dessus s'appliquent quelle que soit l'origine du financement accordé par le CIL/CCI : financement sur trésorerie propre ou refinancement par le fonds d'intervention de l'UESL.

Pour les opérations de réhabilitation hors travaux d'économie d'énergie, le montant total imputé sur l'obligation « 10% » ne peut excéder 20% de l'obligation annuelle de chaque CIL/CCI, sauf accord du comité « 10% ».

Les préfinancements font l'objet d'un examen au cas par cas par le comité « 10% ». L'imputation sur l'obligation « 10% » est conditionnée à la conformité de l'opération aux objectifs de la convention et à la justification par le CIL/CCI de l'intérêt du préfinancement pour la réalisation de l'opération. L'écart entre le montant préfinancé et le montant consolidé s'ajoute à l'obligation « 10% » de l'année de consolidation.

Les modalités d'imputation des financements réalisés par l'intermédiaire de Foncière Logement sont précisées dans une convention séparée.

Le tableau joint en annexe 2 résume les modalités d'imputation selon la nature du financement et précise les conditions de présentation au comité « 10% ».

Les CIL/CCI déclarent à l'UESL les opérations financées dans les conditions prévues par des documents d'application définis par ailleurs.

➤ **Aides directes aux personnes physiques** (*convention, art. 2, § 2-3*)

Aide à l'accès au logement meublé des jeunes prenant ou reprenant un emploi nécessitant une mobilité (*art. 2, § 2-3-1*)

L'objectif est de faciliter le recrutement de jeunes salariés, notamment dans des secteurs d'activité où ce recrutement est difficile. Les modalités de mise en œuvre de cette aide sont définies en annexe 3.

Salariés en mobilité professionnelle ou en reprise d'emploi nécessitant une mobilité professionnelle (*art. 2, § 2-3-2*)

L'aide accordée prend la forme d'un prêt relais pour le financement temporaire du coût supplémentaire résultant d'un changement de logement en cas de mobilité

professionnelle liée ou non à une reprise d'emploi. Les modalités de mise en œuvre de cette aide sont précisées en annexe 4.

Aides aux salariés en difficulté (art. 2, § 2-3-3)

Les aides accordées peuvent prendre la forme d'un prêt pour refinancement de prêt plus onéreux, d'un prêt pour allègement temporaire de quittance, d'un PRET SECURI-PASS® ou du financement du rachat du logement. Les modalités de mise en œuvre de ces aides sont précisées en annexes 5 à 8.

Traitement des impayés locatifs

Les conditions d'imputation sur l'obligation « 10% » des financements mis en place au titre de la GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS® seront définies ultérieurement.

Sécurisation des accédants réalisant une opération d'accession sociale par portage foncier

Les conditions d'imputation sur l'obligation « 10% » des financements mis en place au titre de la sécurisation des accédants bénéficiant du PASS-FONCIER seront définies ultérieurement.

Traitement social (art. 2, § 2-3-4)

L'imputation sur l'obligation « 10% » du prélèvement autorisé au titre du service CIL-PASS assistance® intervient dès lors que l'une des trois conditions suivantes est remplie :

- octroi d'une aide prévue par la convention ;
- réalisation d'un diagnostic complémentaire ;
- mise en place d'un accompagnement social.

Modalités d'imputation sur le 10%

Pour les aides directes aux personnes physiques, la totalité du montant versé est considérée comme libératoire de l'obligation « 10% » au titre de l'année où il est effectué.

Pour le service CIL-PASS assistance®, l'imputation sur l'obligation « 10% » du prélèvement autorisé intervient l'année où il est effectué.

III. INTERVENTIONS SPECIFIQUES (convention, art. 3)

➤ **Maintien à domicile des grands infirmes** (art.3, § 3-1)

Les modalités de mise en œuvre de l'aide sont précisées en annexe 9.

Les décaissements correspondant aux aides accordées sont imputés à 100% sur l'obligation « 10% » de l'année où ils sont effectués.

➤ **Financements dans les DOM** (art.3, § 3-2)

Les actions spécifiques aux DOM et leurs conditions d'imputation sont précisées par le comité « 10% ».

➤ **Activités de conseil social et d'information sur le logement** (art.3 § 3-3)

Le financement du fonctionnement des ADIL s'effectue au moyen d'un versement plafonné, centralisé à l'UESL selon une répartition fixée par l'ANIL et qui intervient en complément des aides de l'Etat et des autres partenaires financiers, sans pouvoir excéder 30% de l'ensemble des ressources du réseau des ADIL. Les appels de fonds de l'UESL sont imputables à 100% sur l'obligation « 10% ».

Sont également imputables sur l'obligation « 10% » les financements accordés pour des structures de gestion spécifiquement dédiées aux opérations de logements meublés mentionnées à l'article 2-2-2, sous réserve qu'elles développent des actions d'accompagnement vers l'accès et le maintien dans le logement.

➤ **PRET PASS-TRAVAUX® dans les copropriétés dégradées** (art. 3-4)

Les modalités de mise en œuvre de l'aide sont précisées en annexe 10.

Les décaissements correspondant aux aides accordées sont imputés à 100% sur l'obligation « 10% » de l'année où ils sont effectués.

IV. ORGANISATION (convention, art.4)

➤ **Comité « 10% »** (art. 4-1)

Le comité « 10% » est composé d'un représentant :

- des organisations d'employeurs ;
- des organisations syndicales de salariés ;
- des CIL/CCI ;

Chaque institution désigne un titulaire et un suppléant. La composition du comité est approuvée par le Conseil d'administration de l'UESL.

Un représentant du commissaire du Gouvernement désigné par le ministre chargé du logement participe au comité avec voix consultative.

Au titre de son rôle d'animation et de suivi, le comité « 10% » propose au Conseil d'administration de l'UESL des recommandations de mise en œuvre, s'assure que les recommandations adoptées permettent de répondre aux objectifs fixés dans la

convention. Il est saisi des difficultés de mise en œuvre de ces recommandations ou des difficultés d'interprétation de la convention, et propose au Conseil les ajustements envisageables pour y remédier.

Toutes les propositions d'intervention présentées par les CIL/CCI au titre de la production de logements meublés visés à l'article 2-2 doivent être soumises à l'examen du comité « 10% » qui décide de les valider ou non sur délégation du Conseil d'administration.

Toute proposition d'opération « 10% » dérogeant aux principes énoncés dans les recommandations est soumise au comité « 10% » pour avis, la décision de valider ou non l'opération appartenant au Conseil d'administration. En particulier, les propositions d'opération, y compris les opérations mixtes « 10% » et 8/9^{ème}, dérogeant aux règles relatives aux opérations financières des CIL/CCI sont soumises à l'avis du comité « 10% » en lieu et place du comité des avis financiers.

➤ **CIL/CCI relais départemental** (art. 4-2)

La liste des relais départementaux fait l'objet d'un document séparé.

Dans chaque département, le nom et les coordonnées du relais départemental sont diffusés à l'ensemble des structures intervenant dans les problématiques d'accès et de maintien dans le logement des ménages en difficulté.

Le relais départemental facilite la recherche de solutions aux difficultés qui peuvent lui être signalées au niveau local au titre de l'accès ou du maintien dans le logement des publics mentionnés dans la convention. L'exercice de sa mission ne doit pas le conduire à interférer dans les relations nouées par les autres CIL/CCI sur les territoires du département.

V. ENGAGEMENT FINANCIER (convention, art. 5)

A l'exception des PRET PASS-TRAVAUX® pour le maintien à domicile des grands infirmes et dans les copropriétés dégradées, le taux d'intérêt maximum des prêts consentis au titre de la présente convention ne peut excéder 1%. Ce taux s'entend hors assurance et garanties, et sans frais de dossier.

Les transferts entre CIL/CCI afférents à des opérations relevant du champ de la convention sont imputables sur l'obligation « 10% ».

Les montants imputés par un CIL/CCI au-delà de son obligation « 10% » annuelle sont déduits de son obligation brute de l'année suivante.

Les CIL/CCI qui, au vu du bilan de l'année, n'atteignent pas leur obligation « 10% » versent au fonds d'intervention sous forme de subvention la différence entre le montant de cette obligation et le total des montants effectivement imputés.

En cas de déqualification d'un engagement, le CIL/CCI verse sous forme de subvention le montant correspondant au fonds d'intervention de l'UESL. Toutefois, lorsque cette déqualification résulte d'un évènement indépendant de la volonté du CIL/CCI et dûment justifié, le montant correspondant s'ajoute à son obligation au titre de l'année suivant celle de la déqualification.

VI. MESURES TRANSITOIRES (*convention, art. 6*)

L'excédent d'investissement d'un CIL/CCI constaté au 31 décembre 2006 au titre de la convention du 14 mai 1997 est imputable sur son obligation « 10% » des années 2007 à 2009, dans la limite de 50% de l'obligation brute annuelle les deux premières années et pour le solde la troisième année.

Pour les opérations innovantes validées par le Conseil d'administration de l'UESL au 31 décembre 2006, par exception aux modalités prévues à l'article 2-2, l'imputation sur l'obligation « 10% » peut être comptabilisée en décaissements au titre de l'année où ils sont effectués.

Liste des annexes à la recommandation du 21 février 2007

- Annexe 1 Production d'une offre de logements meublés
- Annexe 2 Règles d'imputation selon la nature du financement
destiné à la production de logements
- Annexe 3 Aide à l'accès au logement meublé des jeunes
prenant ou reprenant un emploi nécessitant une mobilité
- Annexe 4 Prêt relais pour le financement temporaire du coût
supplémentaire résultant d'un changement de logement
- Annexe 5 Prêt pour refinancement de prêt plus onéreux
- Annexe 6 Prêt pour allègement temporaire de quittance
- Annexe 7 PRET SECURI-PASS®
- Annexe 8 Financement du rachat du logement
des accédants en grande difficulté
- Annexe 9 Maintien à domicile des grands infirmes
- Annexe 10 PRET PASS-TRAVAUX® dans les copropriétés dégradées

Production d'une offre de logements meublés

Notion de logement meublé

Pour bénéficier de la qualification de location meublée, le logement doit être garni d'un certain nombre d'éléments tels que meubles, literie/matelas, ustensiles, vaisselles en nombre suffisant pour permettre la vie courante du locataire et équipements essentiels en état de marche ; sa mise à disposition doit faire l'objet d'un contrat établi par écrit.

Publics concernés

Il s'agit prioritairement des salariés du secteur assujetti en mobilité professionnelle nécessitant un hébergement temporaire (2^{ème} catégorie de l'article 2.1), sans toutefois exclure les autres publics prioritaires, notamment les jeunes.

Modalités d'intervention

Les opérations sont conçues dans le cadre d'un mécanisme de location de logements meublés conventionnés, quels que soient le statut du propriétaire de ces logements et la nature des opérations. Il peut s'agir de résidences hôtelières à vocation sociale. Les logements sont réputés conventionnés dès lors qu'ils sont mentionnés dans la convention prévue ci-dessous pour la définition des conditions d'affectation des logements.

L'employeur peut être locataire des logements meublés destinés aux salariés du secteur assujetti en mobilité professionnelle nécessitant un hébergement temporaire. La pratique de droits de réservation peut inclure la possibilité d'une prise en charge totale ou partielle de la quittance (loyer + charges) par l'employeur.

La quotité d'intervention dans chaque opération ne peut excéder 25 000 € par place dans la limite de 50% du prix de revient prévisionnel. Des dérogations peuvent être accordées par le comité « 10% » en fonction des caractéristiques particulières de l'opération, notamment lorsque l'opérateur prend en compte dans le programme des éléments relatifs au développement durable.

Le loyer des logements réservés au titre de la convention en contrepartie des financements accordés et les ressources des ménages auxquels ces logements sont destinés ne peuvent excéder les plafonds fixés pour le PLS, quelle que soit la nature du financement. Pour les logements ne faisant pas l'objet d'une convention APL, le plafond de loyer pris en compte est celui fixé pour le PLS dans la circulaire annuelle du ministère chargé du logement au titre de l'année d'entrée dans les lieux du ménage.

Les financements accordés pour les logements meublés peuvent faire l'objet, en tant que de besoin, d'une mutualisation au sein du fonds d'intervention de l'UESL selon des critères et des modalités définis par le comité « 10% ».

Règles minimales de confort et d'occupation

Tout logement destiné à être loué doit être un logement décent, qui satisfait aux caractéristiques fixées par les articles R.111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; il doit notamment :

- avoir une surface habitable minimale de 14 m² et un volume minimal de 33 m³ par ménage ;
- disposer de chambres individuelles isolées correspondant au nombre de ménages logés et, dans le cas de structures collectives, d'un accès à une ou plusieurs pièces offrant des services communs ;
- comporter les éléments minimum de confort retenus pour la définition des caractéristiques du logement décent tout en garantissant l'autonomie et l'intimité du salarié.

Le comité « 10% » peut accorder des dérogations en fonction de l'intérêt des opérations, notamment pour les normes de surface lorsqu'il s'agit d'opérations réalisées dans l'existant.

Conditions d'affectation des logements

Ces conditions sont garanties par deux conventions dont la durée est calée sur celle du prêt accordé par le CIL/CCI. Les cadres de ces conventions font l'objet de documents d'application spécifiques.

La première convention, que le CIL/CCI conclut avec le propriétaire et, le cas échéant, le gestionnaire, organise les conditions d'occupation des logements réservés. Le règlement intérieur de l'immeuble et un contrat type d'occupation ou d'hébergement sont obligatoirement annexés à la convention.

Dans cette première convention, le propriétaire, ou le gestionnaire, s'engage à loger les publics concernés en mobilité professionnelle nécessitant un hébergement temporaire. La convention stipule également les conditions dans lesquelles, et sans que cela puisse faire obstacle à leur attribution au bénéfice des publics précités, les logements peuvent être loués à des personnes physiques ou morales explicitement identifiées pendant les périodes où ils sont inoccupés. Dans ce cas, les plafonds de loyer et de ressources ne sont pas opposables. En revanche, l'occupation des logements ne peut être contraire à toutes les autres règles en vigueur, qu'il s'agisse de celles relatives à la sécurité des personnes et des biens, à la fiscalité ou à la concurrence. Le total des loyers annuellement perçus ne peut être supérieur à douze fois la valeur du loyer PLS de référence.

La deuxième convention, que le CIL/CCI conclut avec l'employeur et, le cas échéant, le gestionnaire, est une convention dite de réservation des logements qui fixe notamment les conditions de présentation des candidats et les modalités de prise en charge du déficit éventuel d'exploitation par l'employeur.

Règles d'imputation selon la nature du financement destiné à la production de logements

Nature de financement	Imputation 10%	Fait générateur	Comité « 10% »
<u>Concours "1% Relance"</u>			
- Subventions sur obligation individuelle	Montant des réservations « 10% » du CIL/CCI	Conventions signées précédées, le cas échéant, de l'agrément nécessaire	Dossier à présenter seulement si demande de dérogation nécessaire
- Subventions sur fonds mutualisés	Montant des réservations « 10% » du CIL/CCI	Conventions signées précédées, le cas échéant, de l'agrément nécessaire	Dossier à présenter seulement si demande de dérogation nécessaire
<u>Prêts "1% Rénovation Urbaine"</u>			
- Prêts sur fonds mutualisés	Montant des réservations « 10% » du CIL/CCI	Conventions signées précédées, le cas échéant, de l'agrément nécessaire	Dossier à présenter seulement si demande de dérogation nécessaire
<u>Autres financement sur fonds non mutualisés</u>			
<u>Logements</u>			
- PLUS/PLAI ANRU	Montant des réservations « 10% » du CIL/CCI valorisées en référence aux règles communes du concours « 1% Relance » et dans le respect des quotités réglementaires	Conventions signées précédées, le cas échéant, de l'agrément nécessaire	Dossier à présenter seulement si demande de dérogation nécessaire
- PLS			
- PALULOS			
- ANAH			
- Logements d'insertion en diffus par associations et UES			Présentation obligatoire
<u>Structures collectives</u>			
- PLUS/PLAI	Montant des réservations « 10% » du CIL/CCI valorisées en référence aux règles communes du concours « 1% Relance » et dans le respect des quotités réglementaires	Conventions signées précédées, le cas échéant, de l'agrément nécessaire	Dossier à présenter seulement si demande de dérogation nécessaire
- autres financements (PLS, PALULOS, ...)			
- Ligne d'Urgence			100% du montant de l'intervention
<u>Opérations particulières</u>			
- Logement saisonniers	100% du montant de l'intervention	Conventions signées précédées, le cas échéant, de l'agrément nécessaire	Présentation obligatoire
- Logements meublés			
- Résidences hôtelières à vocation sociale			
- Autres opérations (aide sur quittance, ...)			Présentation obligatoire
<u>Foncière Logement</u>			
- Appel de fonds	A préciser dans une convention séparée		
<u>Préfinancements</u>			
- Toute opération conforme aux objectifs de la convention	100% du montant de l'intervention	Décaissement	Présentation obligatoire

Aide à l'accès au logement meublé des jeunes prenant ou reprenant un emploi nécessitant une mobilité

Bénéficiaires

Il s'agit des jeunes de moins de 30 ans qui, à la suite d'une embauche ou de la reprise d'un emploi, sont contraints d'occuper temporairement un logement meublé durant la période nécessaire à la recherche d'une solution stable d'occupation d'une résidence principale autonome.

Les jeunes de moins de 30 ans relevant de la 2^{ème} catégorie des publics prioritaires visés à l'article 2-1 ne sont pas éligibles à l'aide lorsque la mobilité intervient au titre d'une mission, d'un emploi intérimaire ou d'un emploi saisonnier.

Logements meublés concernés

Les financements imputables sur l'obligation « 10% » doivent concerner les opérations de logements meublés qui répondent aux critères définis à l'article 2-2.

Modalités de l'aide

L'aide prend la forme d'un versement correspondant à 3 échéances de quittance ou de redevance, après déduction de l'aide personnelle au logement, dans la limite de la durée d'occupation et sans pouvoir excéder 300 € par mois.

Pour présenter sa demande d'aide à un CIL/CCI, le bénéficiaire dispose d'un délai de 3 mois à compter, selon le cas :

- de l'embauche ou de la reprise d'emploi ;
- de la sortie d'un dispositif d'accompagnement par une mission locale ou un CLLAJ, ou de l'achèvement d'un cycle d'apprentissage.

Au-delà de ce délai, la demande formulée n'est plus recevable.

Le délai maximal d'instruction du dossier supposé complet par le CIL/CCI est fixé à 1 mois. A défaut de réponse du CIL/CCI dans ce délai, l'aide est considérée comme accordée.

Il ne peut être accordé qu'une aide par bénéficiaire et par an, quel qu'en soit le montant.

Le CIL/CCI verse l'aide sous forme de subvention au propriétaire ou, le cas échéant, au gestionnaire.

L'aide est accordée selon le principe des droits ouverts lorsque l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- l'embauche ou la reprise d'emploi concerne l'un des secteurs suivants : bâtiment et travaux publics, hôtellerie, métallurgie, restauration, tourisme, transports.
- le bénéficiaire sort d'un accompagnement par une mission locale ou un CLLAJ, ou a achevé un cycle d'apprentissage.

Prêt relais pour le financement temporaire du coût supplémentaire résultant d'un changement de logement

Bénéficiaires

Il s'agit des locataires salariés relevant de la 3^{ème} catégorie des publics prioritaires mentionnés à l'article 2-1 remplissant les deux conditions cumulatives suivantes :

- en mobilité professionnelle ou en situation de perte d'emploi consécutive à un plan social ;
- supportant une double charge de logement ou une nouvelle charge de loyer plus importante.

Modalités du prêt

Le prêt est accordé dans l'un des cas suivants :

- dans le cas d'une double charge de logement (loyer et remboursements d'emprunts immobiliers ou double loyer) : avance de tout ou partie du loyer supplémentaire pris en compte pour une durée maximale d'un an.
- dans le cas d'un différentiel de coût entre le nouveau et l'ancien loyer excédant 20 % du montant de l'ancien loyer : avance de tout ou partie de cet excédent.

Dans les deux cas :

- l'avance est accordée dans la limite des plafonds de prêts Accession (17 600 € en zone I, 14 400 € en zone II, 11 200 € en zone III) ;
- les modalités de son remboursement peuvent être définies avec les entreprises concernées.

Taux d'intérêt : 1% l'an, hors frais d'assurance et garanties.

Conditions spécifiques

Pour les salariés logés gratuitement par leur employeur sur le site de départ, le montant de l'ancien loyer est déterminé par la valeur de l'avantage en nature déclaré par l'employeur au titre du logement gratuit sur le site de départ.

Prêt pour refinancement de prêt plus onéreux

Bénéficiaires

- salariés du secteur assujetti et demandeurs d'emploi en situation de déséquilibre financier ;
- accédants occupant un lot dans une copropriété dégradée.

Modalités du prêt

- 40 000 € maximum ;
- destiné au remboursement total ou partiel de tout prêt onéreux contracté pour le financement de la résidence principale du demandeur.

Taux d'intérêt : 1% l'an, hors frais d'assurances et garanties.

Conditions spécifiques

- pour les cas les plus difficiles, possibilité d'affecter le prêt, dans les mêmes limites, au remboursement total ou partiel des impayés de charges d'emprunt du logement financé avec des prêts immobiliers onéreux lorsque les impayés sont causés par une situation économique (chômage, préretraite,...) ou familiale (séparation, divorce, décès) ;
- concertation des CIL/CCI avec les fonds d'aide aux accédants en difficulté (FAAD) lorsqu'ils existent ;
- mutualisation assurée au sein du fonds « Prévention 1% Accession ».

Prêt pour allègement temporaire de quittance

Bénéficiaires

Salariés du secteur assujetti et demandeurs d'emploi en situation de déséquilibre financier.

Modalités du prêt

- destiné au financement de tout ou partie des quittances de loyers du demandeur ;
- montant ne devant pas dépasser les limites des plafonds de prêts ACCESSION sans prise en compte du capital éventuellement restant dû sur un prêt 1% Logement antérieurement accordé (soit 17 600 € en zone I, 14 400 € en zone II et 11 200 € en zone III).

Taux d'intérêt : 1% l'an, hors frais d'assurances et garanties.

PRET SECURI-PASS®Bénéficiaires

Salariés des entreprises de 10 salariés et plus relevant du secteur assujéti, ou dont le dernier employeur était une entreprise de cette catégorie, dont les revenus au moment de la demande sont inférieurs aux plafonds de ressources PTZ de la zone A et qui se trouvent confrontés :

- au chômage
- ou à une forte réduction de leurs ressources consécutive notamment à l'éclatement de la cellule familiale, ou à la maladie ou à une baisse contrainte et non prévisible des revenus.

Modalités du prêt

- avance accordée sans intérêt et sans frais de dossier, selon le principe des droits ouverts
- d'une durée de 15 ans maximum, avec ou sans différé d'amortissement, déterminée de façon à maintenir le taux d'effort global du bénéficiaire en deçà de 35%
- destinée à faciliter le remboursement, par les accédants en difficulté, des mensualités des emprunts contractés pour le financement de la résidence principale du demandeur
- d'un montant égal à 100% maximum des mensualités nettes, dans la limite de 850 € par mensualité pendant une durée de 6 mois renouvelable une fois après examen de la situation du salarié, soit 10 200 € maximum ;
- mutualisation assurée au sein du fonds « Prévention 1% Accession ».

Financement du rachat du logement des accédants en grande difficulté

Bénéficiaires

Sont concernés les accédants :

- pouvant bénéficier d'un régime d'aides financées par les fonds départementaux d'aide aux accédants à la propriété (FAAD) ou les FSL ;
- ou faisant l'objet d'une procédure engagée devant la commission départementale de surendettement des particuliers ;
- ou faisant l'objet d'une procédure de maintien, en cas d'impayés, des allocations de logement ou de l'APL.

Opérations éligibles

Rachat, par des bailleurs sociaux, de logements des accédants en grande difficulté avec maintien, sous statut de locataire, de ces familles dans leur logement. Une coordination peut être mise en place avec les commissions de surendettement.

Modalités de financement

Le financement est effectué sous forme de prêt ou subvention dans la limite de 50% du prix de revient final de l'opération, portée à 60% dans le cas d'un financement principal en PLAI.

En cas de prêt, taux d'intérêt : 1% l'an, hors frais d'assurance et garanties.

Maintien à domicile des grands infirmes

Opérations éligibles

Les travaux doivent être réalisés au bénéfice de personnes physiques propriétaires ou locataires.

Modalités de l'aide

Prêts ou subventions accordés :

- soit directement aux personnes physiques ;
- soit aux bailleurs pour financer la réalisation de logements locatifs adaptés ou les travaux nécessaires à l'adaptation de logements ou d'immeubles existants ;
- d'un montant maximum de 9 600 € par logement dans la limite de 50% du coût des travaux, avec une majoration possible de 16 000 € en sus du financement apporté pour l'opération dans la limite de 50% du coût des travaux spécifiques (articles 6 et 8 de l'arrêté du 16 mars 1992, 6 et 7 de l'arrêté du 6 août 1993, travaux finançables définis à l'annexe III-B de l'arrêté Palulos du 30 décembre 1987) ;

Le taux du prêt est de 1% l'an, hors frais d'assurances et garanties.

Conditions spécifiques

- pour les financements demandés directement par les personnes physiques, le dossier doit faire l'objet d'un avis préalable d'un des organismes suivants :
 - AFM (Association Française contre les Myopathies)
 - ALGI (Association pour le Logement des Grands Infirmes)
 - APF (Association des Paralysés de France)
 - CICAT (Centre d'Information et de Conseil sur les Aides Techniques)
 - CNPSA (Comité National pour la Promotion Sociale des Aveugles)
 - MDPH (Maisons Départementales des Personnes Handicapées)
 - PACT-ARIM
 - UNISDA (Union Nationale pour l'Insertion des Déficients Auditifs).
- si la personne est salariée d'une entreprise du secteur assujetti, elle peut, après l'obtention de l'avis préalable visé ci-dessus, bénéficier d'un PRET PASS-TRAVAUX® dans les conditions prévues pour l'octroi de cette aide.

PRET PASS-TRAVAUX® dans les copropriétés dégradées

Copropriétés concernées

Les PRETS PASS-TRAVAUX® accordés à ce titre doivent permettre la résorption de copropriétés dégradées :

- faisant l'objet d'une convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) définie à l'article L. 303-1 du CCH et limitée à un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en sociétés coopératives de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot en propriété ou en jouissance, ou déjà soumis au régime de la copropriété ;
- faisant l'objet d'un plan de sauvegarde défini aux articles L. 615-1 à L. 615-5 du CCH ;
- situées dans le périmètre d'un GPV (grand projet de ville) ou d'une ORU (opération de renouvellement urbain) ;
- 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 SRU du 13 décembre 2000.

Bénéficiaires

Toute personne physique ayant la qualité de propriétaire occupant ou de propriétaire bailleur.

Modalités du prêt

Montant de 18 000 euros maximum par lot dans la limite du coût des travaux et des honoraires techniques y afférent.

Taux de 1,5% l'an avec éventuellement un différé d'amortissement et/ou d'intérêt, et une durée variable permettant à l'emprunteur de ne pas dépasser le taux d'effort de 35% fixé pour l'octroi des prêts PASS-TRAVAUX.

Travaux finançables

Tous travaux réalisés par des entreprises à l'intérieur d'un périmètre ciblé et concernant :

- la remise en état des parties communes et des équipements communs, le paiement pouvant s'effectuer directement au syndicat de copropriétaires pour le compte des bénéficiaires ;
- la remise en état des parties privatives.

Conditions spécifiques

- prêt accordé selon le principe des droits ouverts et faisant l'objet d'une mutualisation au sein du fonds PASS-TRAVAUX® ;
- possibilité de rémunérer l'opérateur ad hoc choisi par la maîtrise d'ouvrage ;
- assurances : compte tenu des spécificités de ces prêts (montants élevés, bénéficiaires non exclusivement salariés), possibilité d'imposer aux bénéficiaires la souscription d'une assurance couvrant les risques décès invalidité.