

RECOMMANDATIONS SUR LES CONDITIONS D'INTERVENTIONS DES CIL DANS LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET INTERMEDIAIRE

1. LES OBJECTIFS PRIORITAIRES DES FINANCEMENTS PROPOSES A TOUS LES BAILLEURS PAR ACTION LOGEMENT

Les Partenaires sociaux d'Action Logement gèrent, au sein des CIL, les fonds que les entreprises consacrent au logement de leurs salariés : c'est pourquoi notre priorité est de répondre aux difficultés de logement liées à l'emploi.

La question du logement est un frein dans l'accès à l'emploi, en particulier dans les situations de mobilité professionnelle, comme le démontre une étude récente du Credoc effectuée auprès de Pôle Emploi : 500 000 refus de mobilité au cours des dernières années sont motivés par un obstacle lié au logement.

Ce constat conduit Action Logement à orienter ses concours financiers du logement vers les bassins d'emploi situés en zone tendue et il légitime un effort particulier vers les jeunes salariés, apprentis, étudiants en alternance, ... car emploi et logement sont les clefs de l'insertion dans la vie active.

2. LES PRINCIPALES MODALITES DE MISE EN OEUVRE

- a) Les territoires prioritaires d'Action Logement pour le développement de la construction et de l'accès au logement locatif sont les zones d'emplois où il est difficile pour les jeunes ou les salariés de trouver un logement (parfois à titre temporaire) à l'occasion d'un contrat de travail, d'apprentissage, ou d'une mobilité. Il s'agit principalement des bassins d'emplois des principales aires urbaines (80% des emplois sont concentrés dans 40 aires urbaines (cf. carte Insee), des pôles de compétitivité, mais aussi de territoires impactés par la réalisation de grands chantiers. Les plus fortes tensions d'habitat sont localisées dans les zones A et B1 du zonage Scellier. Mais ce zonage étant imparfait, l'UESL le corrigera, en tant que de besoin, à partir des propositions des bassins d'emplois relayés par des conférences régionales de l'UESL.

Dans certains bassins d'emplois, la réduction du temps de trajet domicile/travail peut être un enjeu partagé par les entreprises, les salariés et les collectivités locales et justifier à ce titre des financements d'Action Logement.

- b) Les publics prioritaires pour bénéficier des investissements en logements d'Action Logement sont les salariés des entreprises de plus de 10 salariés et particulièrement des salariés en situation de précarité, les salariés en mobilité professionnelle, les saisonniers et les jeunes.

- c) En 2012, l'objectif de développer la production neuve se traduira par :
- Un objectif national des financements de construction neuve en zones tendues A et B1 de 80% des financements.
 - L'arrêt de financements d'acquisition d'immeubles occupés sauf dérogation de l'UESL.

3. LA REPARTITION DES EMPLOIS FINANCIERS PAR TYPE DE PRODUITS

Les différentes enveloppes décrites ci-dessous ont vocation à financer les projets répondant aux critères de priorités définies par les Partenaires sociaux dans le cadre d'accords nationaux interprofessionnels et de l'UESL, sans distorsions entre les opérateurs.

- a) L'enveloppe de subventions et fonds propres est globalisée et s'élève à 220 M€. Compte tenu de la réduction de cette enveloppe, le Conseil de surveillance de l'UESL a fléchi les allocations de subventions vers le logement des jeunes, des salariés en mobilité et des saisonniers.
- b) Une enveloppe spécifique de 330 M€ de prêts in fine et de titres de créances subordonnés (obligations notamment) est créée en compensation de la réduction des subventions. Bien entendu, le choix entre les produits relève de l'accord entre les parties. En particulier le recours à des titres de créances subordonnés de quelque nature que ce soit, ne peut être imposé à un emprunteur qui souhaiterait obtenir un prêt in fine.
- c) L'enveloppe de prêts amortissables permettant de financer les logements sociaux, intermédiaires, la location-accession (PSLA) et la réhabilitation s'élève à un montant de 245 M€ contre 270 M€ en 2011. Elle est accessible à tous les opérateurs dans les mêmes conditions que l'enveloppe ci-dessus.
- d) L'enveloppe de prêts aux structures collectives, de 90 M€ (135 M€ en 2011) sera affectée à 50% aux foyers de travailleurs migrants et saisonniers. Concernant l'hébergement des jeunes, les CIL pourront mobiliser des fonds en provenance de l'enveloppe « accès au logement des jeunes » (21 M€) pour financer des résidences hébergeant des jeunes en supplément de l'enveloppe dédiée aux prêts structures collectives et à titre complémentaire en subvention pour assurer l'équilibre de l'opération en zones tendues et sur avis préalable de l'UESL.

4. LES CONTREPARTIES LOCATIVES

Les règles de valorisation des contreparties sont définies en conférence régionale dans le cadre des règles communes afin de prendre en compte les spécificités régionales.

Il est rappelé que la valeur des contreparties locatives dépend de plusieurs critères :

- La tension locative de la zone géographique.
- Le type du logement.
- La qualité du logement (normes de performance énergétique, ancien/neuf ...).
- La durée du droit de suite.

Les dispositions de cette recommandation s'intègrent dans les recommandations « Financement à personnes morales » et « Structures collectives ».