

CONVENTION ENTRE
L'ETAT, L'Anah ET L'UESL
en faveur de la mobilisation du parc locatif privé vacant

Entre l'Etat, représenté par le ministre du logement et de la ville, le ministre de l'économie, des finances et de l'emploi, le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique,

et

L'Agence Nationale de l'Habitat, désignée par le sigle Anah, représentée par son président,

et

L'Union d'Economie Sociale pour le Logement, désignée par le sigle UESL, représentée par son président, sur proposition du comité paritaire des emplois du 17 septembre 2007.

Préambule

Le logement constitue actuellement une des préoccupations prioritaires des politiques publiques, compte tenu notamment de l'impact de l'évolution de la demande sociale dans ce domaine et du contexte de l'offre locative.

La demande de logement évolue sous l'effet :

- des transformations du rapport au travail, avec la multiplication des différentes formes de contrat de travail qui fragilise les demandeurs de logement et conduisent au besoin de sécuriser les bailleurs ;
- de nouveaux modes de vie et des situations familiales plus complexes qui multiplient les besoins en logements ;
- de la pénurie de logements : en 2007, il manque 900 000 logements économiquement et socialement accessibles.

L'offre locative se durcit et limite l'accès du plus grand nombre au logement locatif, ce qui se traduit par :

- une grande prudence des bailleurs privés, représentant 6,5 millions de logements sur un total de 11 millions de logements locatifs, face aux risques d'impayés qu'ils peuvent encourir en faisant entrer dans leur logement des populations fragilisées ;
- un accroissement des exigences des bailleurs en terme de garanties : revenus du locataire trois fois supérieurs au montant du loyer, assortis d'un contrat de travail à durée indéterminée et de la caution de personnes physiques ou morales.

Les priorités de l'Anah s'inscrivent dans ce contexte et la production de logements à loyer maîtrisé constitue l'un de ses objectifs majeurs, en particulier en mobilisant des logements vacants remis sur le marché.

L'Anah met en oeuvre des moyens pour permettre l'engagement des propriétaires privés en fonction de la localisation du logement et du niveau de loyer pratiqué ; des déductions spécifiques des revenus fonciers sont possibles pour les bailleurs qui signent une convention avec l'Anah. En outre, pour favoriser l'application rapide de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, l'Anah majore ses primes pour la remise sur le marché de logements vacants qui sont pris en charge par des organismes compétents pour les sous-louer et assurer un accompagnement adapté des ménages.

En complément de ces dispositifs, une sécurisation des propriétaires bailleurs est nécessaire pour faciliter une production massive de logements à loyers modérés. De même, la sécurisation des organismes assurant la sous-location de logements est une condition de réussite. De manière générale, des aides permettant d'améliorer les plans de financement des propriétaires privés sont nécessaires pour susciter une offre nouvelle de remise sur le marché de logements vacants.

L'action de l'UESL s'inscrit dans les objectifs du plan de cohésion sociale et dans la mise en oeuvre de la loi instituant le droit au logement opposable. Elle s'inscrit également dans le cadre de la convention Etat-UESL signée le 20 décembre 2006 relative à l'intervention du 1% Logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières.

Les partenaires sociaux gérant le 1% Logement au sein de l'UESL souhaitent apporter une contribution active à l'atteinte des objectifs de ces textes et plus particulièrement de ceux dont l'Anah a la charge.

Dans ce contexte, ils ont d'ores et déjà fait évoluer la GARANTIE LOCA-PASS[®], et ont mis en place une garantie complémentaire de produits d'assurance dans le cadre d'un dispositif global de garantie des risques locatifs ; cette garantie, dénommée PASS-GRL[®] permet de rassurer les bailleurs et les incite à louer leurs appartements à des populations modestes. Ce faisant, le PASS-GRL[®] fluidifie le marché de l'offre locative et augmente la mise en location. Par ailleurs, il propose un volet d'accompagnement social à destination des locataires qui se trouvent en difficulté (problème d'emploi, de santé, de changement de situation familiale, ...).

Le PASS-GRL[®] marque ainsi une nouvelle étape de l'intervention des partenaires sociaux dans les dispositifs de financement du logement et contribue à la réalisation des objectifs de l'Anah.

L'objet de la présente convention est de définir d'une part les engagements de l'UESL pour contribuer à la mise en œuvre des priorités concernant l'habitat privé, particulièrement celui des personnes rencontrant des difficultés pour accéder ou se maintenir dans un logement locatif, et d'autre part les modalités d'intervention de l'Anah.

La présente convention comprend trois volets :

- faciliter l'action des associations assurant la sous-location de logements privés remis sur le marché avec un loyer social ou très social ;
- la proposition du PASS-GRL[®] aux bailleurs s'engageant à remettre leurs biens sur le marché locatif, avec ou sans travaux de remise en état ;
- l'intervention du 1% Logement sous forme de prêts, complémentaires aux aides de l'Anah, pour la réalisation de travaux par les bailleurs remettant un logement vacant sur le marché et s'engageant à souscrire un PASS-GRL[®].

L'objectif des signataires est de permettre la mise sur le marché de 70 000 logements du parc privé avec un loyer maîtrisé, pendant la période 2008-2013.

Il est dès lors convenu ce qui suit :

Article 1 – Faciliter l’action des associations

Dans le cadre du conventionnement avec ou sans travaux, à loyer social ou très social, et afin de décliner l’objectif de droit au logement opposable prévu dans son contrat de performance, l’Anah encourage les propriétaires à louer leurs logements vacants, à des personnes en situation précaire, et en priorité à celles hébergées dans des CHRS, des structures d'urgence ou hôtels meublés, en leur proposant de louer ces logements à des associations d'aide au logement déclarées, en vue de la sous location avec ou sans bail glissant. Afin de conforter cette démarche de mobilisation du parc privé et de mise sur le marché de logements vacants, les signataires de la présente convention s’engagent à étudier la mise au point d’un système destiné à faciliter l’action de ces associations, piloté par l’Anah et qui serait financé par le 1% Logement à hauteur de 50% au maximum du montant des impayés de loyers.

Les conclusions de cette étude interviendront pour une mise en œuvre en janvier 2008 et les mesures prises s’inscriront au titre des actions prévues à l’article 3.5.1 de la convention du 20 décembre 2006 relative à l’intervention du 1% Logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières.

Article 2 – Diffusion du PASS-GRL[®]

L’Anah s’engage à informer de l’existence du PASS-GRL[®] tous les bailleurs mettant un logement sur le marché locatif et faisant appel à l’Agence, et à les orienter vers l’organisme le plus proche apte à leur proposer la signature d’une couverture PASS-GRL[®].

Pour ce faire, l’UESL fournira à l’Anah toute documentation et moyens d’information actualisés.

Article 3 – Prêts travaux du 1% Logement pour la mise sur le marché de logements vacants

3.1 Dans le cadre des OPAH, des PST, ou des PIG, un bailleur qui met un logement vacant sur le marché peut bénéficier d’un prêt d’un associé collecteur de l’UESL en complément des aides de l’Anah et des éventuelles aides locales aux conditions cumulatives énumérées ci-dessous :

- a/. Il s’engage à louer le logement, pendant toute la durée de la convention signée avec l’Anah (ou le délégataire) qui fixe des conditions de ressources et de loyer à des personnes qui sont visées par la convention du 20 décembre 2006 relative à l’intervention du 1% Logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières : soit des personnes rencontrant des difficultés d’accès ou de maintien dans un logement, soit des personnes en mobilité professionnelle ;
- b/. Il s’engage à souscrire un contrat PASS-GRL[®] pour le logement concerné ;

c/. Il s'engage à accorder à l'associé collecteur financeur un droit de réservation du logement concerné au bénéfice notamment des publics prioritaires visés dans la convention du 20 décembre 2006 relative à l'intervention du 1% Logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières :

- jeunes de moins de trente ans ;
- salariés du secteur assujetti en mobilité professionnelle nécessitant un hébergement temporaire en logement meublé ;
- salariés du secteur assujetti en mobilité professionnelle à la demande de l'entreprise ou en reprise d'emploi ;
- salariés du secteur assujetti en situation ou en recherche d'emploi ayant des difficultés particulières d'accès ou de maintien dans le logement.

Ce droit de réservation est consenti pour la durée du prêt accordé. Dans le cas où la convention prévoit des conditions spécifiques d'attribution pour les logements très sociaux, le locataire est désigné par l'associé collecteur financeur parmi les personnes considérées comme prioritaires. Sont considérées comme prioritaires les personnes qui remplissent la double condition :

- être déclarées comme prioritaires au sens du droit au logement opposable par la commission de médiation ;
- figurer parmi les publics prioritaires visés par la convention du 20 décembre 2006 relative à l'intervention du 1% Logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières, tels que définis ci-dessus.

3.2 Le montant du prêt 1% Logement, qui ne saurait conduire à un financement supérieur au coût des travaux, est déterminé en fonction du niveau de ressources des futurs occupants tel que prévu dans la convention signée avec l'Anah (ou la collectivité délégataire) :

- si le logement est destiné à être loué dans le cadre d'une convention à loyers maîtrisés (plafonds de ressources du dispositif Borloo populaire), le montant du prêt est plafonné à 70% du montant résiduel des travaux toutes taxes comprises, après déduction des subventions de l'Anah et éventuellement des collectivités locales ou aides d'autres organismes. Le taux du prêt est de 1,5% l'an ;
- si le logement est destiné à être loué dans le cadre d'une convention à loyers sociaux ou très sociaux (plafonds de ressources PLUS ou PLAI), ou, lorsque la réglementation et le règlement général de l'Anah le permettent, à des occupants en mobilité professionnelle éventuellement en logement meublé, le montant du prêt est plafonné à 100% du montant résiduel des travaux toutes taxes comprises, après déduction des subventions de l'Anah et éventuellement des collectivités locales ou d'autres organismes. Le taux du prêt est de 1% l'an, et son montant peut être imputé au titre de l'engagement financier fixé à l'article 5 de la convention du 20 décembre 2006 selon des modalités définies par le conseil d'administration de l'UESL.

3.3 L'enveloppe annuelle consacrée par l'UESL aux financements accordés au titre du présent article est plafonnée à 90 millions d'euros, dont 15% maximum pour les conventions à loyers très sociaux.

En tant que de besoin, le Conseil d'administration de l'UESL organise la solidarité financière entre associés collecteurs, le cas échéant en recourant au fonds d'intervention.

Article 4 – Organisation

Un comité local des engagements est créé. Il réunit au moins un associé collecteur désigné par l'UESL, un représentant de l'Anah, le cas échéant un représentant de la collectivité délégataire, un représentant des bailleurs choisi au sein de la CAH, un représentant des locataires choisi au sein de la CAH, un représentant de la collectivité locale du lieu d'implantation du logement si celui-ci est différent du délégataire.

Le comité local des engagements se réunit autant que de besoin afin, notamment, de coordonner les demandes de prêts et de subventions. En tout état de cause la décision d'octroi d'un prêt du 1% Logement reste du seul ressort de l'associé collecteur.

En cas de difficultés locales pour l'application de la présente convention, les parties signataires sont saisies aux fins de conciliation.

Article 5 – Durée et suivi de la convention

Conformément aux statuts de l'Anah, dans sa séance du 24 septembre 2007 le conseil d'administration examine cette convention pour approbation.

La convention prend effet le 1^{er} janvier 2008 pour une durée de six ans. Toutefois, en cas de modification des conditions générales régissant le 1% Logement ou l'Anah, ou en cas de désaccord sérieux sur les conditions d'exécution de la présente convention et après épuisement des procédures de conciliation, pouvant notamment conduire à la signature d'un avenant, la résiliation de la présente convention peut être demandée de plein droit par l'une des parties. Cette résiliation intervient à l'expiration d'un délai de trois mois suivant réception par les autres parties de la demande adressée par voie postale avec avis de réception.

Pendant la période mentionnée à l'alinéa précédent, les conventions de délégation des aides à la pierre et leurs avenants signés par l'Etat et par l'Anah prennent en compte la présente convention.

L'Anah et l'UESL adopteront avant le 31 décembre 2007 respectivement une instruction et une recommandation précisant les modalités pratiques d'application de la présente convention.

L'Anah et l'UESL s'engagent à fournir chaque année un bilan annuel détaillé sur les modalités de mise en œuvre des objectifs prévus dans la présente convention, au plus tard au 30 juin de l'année suivante.

*Fait à Lyon
Le 19 septembre 2007*

Pour l'Etat

Le ministre du logement et de la ville

Christine BOUTIN

*Le ministre de l'économie, des finances et de
l'emploi*

Christine LAGARDE

*Le ministre du budget, des comptes publics et de
la fonction publique*

Eric WOERTH

Pour l'Agence Nationale de l'Habitat

Le président du conseil d'administration

Philippe PELLETIER

Pour l'Union d'Economie Sociale pour le Logement

Le président du conseil d'administration

Daniel DEWAVRIN

*Vice-président du conseil d'administration,
collège salariés*

Jean-Luc BERHO

Collège employeurs

Alain SIONNEAU