

Paris, le 25 février 2008

Destinataires : .Présidents et Directeurs des CIL/CCI
.Partenaires sociaux

Convention "10 %" du 20 décembre 2006

Note de précisions concernant la notion de logement meublé

Monsieur le Président,
Monsieur le Directeur,

Lors de sa séance du 20 février, sur avis favorable du comité des collecteurs, le Conseil d'administration de notre Union a validé une note ayant valeur de recommandation au sens de l'article L.313-19 (3e) du code de la construction et de l'habitation et de l'article 3 (3e) des statuts de l'UESL.

Cette note met à jour la note de précisions concernant la notion de logement meublé adoptée le 4 juillet 2007 en la complétant par une annexe qui précise les règles minimales de confort et d'occupation de cette catégorie de logements. Au-delà des règles prévues par le code de la construction et de l'habitation, pour les logements meublés mentionnés à l'article 2.2.2 de la convention « 10% » et appelés à héberger plusieurs salariés isolés, un financement par le 1% Logement sera conditionné au respect des contraintes suivantes :

chaque salarié doit disposer d'une chambre individuelle d'au moins 9 m² ;
les WC sont isolés et fermés, de manière à être indépendants de la pièce destinée à la toilette corporelle ;
le nombre maximum de salariés isolés pouvant être hébergés dans un même logement est limité à quatre.

Ces éléments constituent la référence qu'il convient désormais de porter à la connaissance des maîtres d'œuvre pour la conception des opérations et la préparation des dossiers à soumettre à l'approbation du comité « 10% ».

Vous trouverez en pièce jointe cette recommandation également disponible sur le site Internet de l'Union.

Pour la mise en œuvre opérationnelle de vos projets, vous pouvez contacter à l'Union, selon la localisation géographique des opérations, Jean-Marie le GOASTER (☎ : 01.44.85.81.46) ou Aude PARMENTIER-MEYSSONNIER (☎ : 01.44.85.81.33).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Président, Madame, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Directeur général,
Bertrand GOUJON

PJ. : Précisions concernant la notion de logement meublé (hors RHVS)
Logements meublés destinés aux salariés en mobilité professionnelle (annexe à la note de précision mise à jour du 4 juillet 2007)

Convention « 10% » du 20 décembre 2006**Précisions concernant la notion de logement meublé (hors RHVS)**

S'appuyant sur le bilan positif tiré de l'expérimentation engagée en 2004 sur le logement des salariés saisonniers du tourisme, la nouvelle convention « 10% » du 20 décembre 2006 prévoit un élargissement des conditions d'intervention des CIL/CCI aux opérations destinées à l'hébergement temporaire de salariés dont la mobilité professionnelle n'est pas exclusivement liée à la saisonnalité de leur activité. La recommandation modifiée du 21 février 2007 précise notamment que la mobilité peut résulter de l'une des situations suivantes :

- le déplacement 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.

Pour faciliter la production de logements meublés adaptés aux difficultés de ces salariés, la convention offre des souplesses d'intervention aux CIL/CCI selon des modalités précisées en annexe 2 de la recommandation.

Toutefois, une extension de ces souplesses d'intervention à toute opération qui présenterait les caractéristiques techniques prévues dans cette annexe, notamment en matière d'équipement des logements et de règles minimales de confort, serait contraire à l'esprit de la convention.

Il importe donc de rappeler que pour bénéficier la qualification de « logement meublé » au sens de l'article 2.2.2 de la convention, les critères suivants doivent être cumulativement respectés :

- présence des équipements nécessaires à la vie courante du locataire ;
- respect de règles minimales de surface, de volume, de confort et d'occupation, notamment en matière d'autonomie et d'intimité des salariés, telles que précisées en annexe à la présente note ;
- plafonnement des niveaux de ressources et de loyer (sans pouvoir excéder le niveau du PLS) ;
- affectation dans le cadre d'une convention entre CIL/CCI, propriétaire, et, le cas échéant, gestionnaire, à laquelle sont annexés :
 - le règlement intérieur de l'immeuble
 - un contrat type d'occupation ou d'hébergement (cf. documents d'application UESL) ;
- si nécessaire en cas de déficit d'exploitation, conventions de réservation conclues entre entreprises et gestionnaire, ou propriétaire en cas de location directe (cf. document d'application UESL) ;

En cas d'intervention dans un programme immobilier de logements meublés accessibles à des publics autres que des salariés en mobilité professionnelle, le respect de ces critères nécessite de concevoir un aménagement dans lequel les logements dédiés aux salariés sont groupés de manière à constituer un ensemble autonome du reste du programme.

LOGEMENTS MEUBLES DESTINES AUX SALARIES EN MOBILITE PROFESSIONNELLE

REGLES MINIMALES DE CONFORT ET D'OCCUPATION

Les opérations destinées à créer une offre dédiée aux salariés en mobilité professionnelle doivent privilégier la production de logements ayant vocation à accueillir un salarié isolé, le cas échéant avec sa famille.

Un logement, qu'il soit isolé ou compris dans un bâtiment abritant plusieurs logements, y compris les foyers, destiné à être loué meublé aux salariés en mobilité professionnelle doit être un logement décent qui satisfait aux caractéristiques précisées par l'article R111-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 et au décret n°2005-69 du 31 janvier 2005.

A cet effet, le logement devra, en vue d'assurer la sécurité physique, la santé et le **respect de l'autonomie et de l'intimité des salariés**, comprendre d'une part, une ou plusieurs pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées, et d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance.

Par ailleurs, un logement pouvant être partagé par plusieurs salariés isolés, qu'il soit neuf ou ancien, doit offrir la garantie d'une chambre individuelle par salarié, d'un cabinet d'aisance isolé et fermé indépendant de la pièce destinée à la toilette corporelle. **Le nombre de salariés isolés hébergés dans un même logement partagé ne peut excéder quatre.**

Les normes de surface et volume applicables aux logements neufs ou anciens, ainsi que leurs éléments d'équipement et de confort sont détaillés dans les tableaux ci-dessous. Le comité « 10% » peut accorder des dérogations dans le cadre de l'examen des dossiers qui lui sont présentés.

	LOGEMENTS NEUFS	LOGEMENTS ANCIENS
NORMES DE SURFACE ET DE VOLUME *	<p>Tout logement (au sens d'appartement) doit présenter au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une surface et un volume habitables de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes *. <p>Lors de l'établissement du programme de construction, pour les logements destinés à être partagés par plusieurs salariés isolés, ces normes s'appliquent à chaque salarié, sans que leur nombre ne puisse excéder quatre.</p> <p>La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés, sauf dans le cas des logements partagés dans lesquelles chaque chambre individuelle ne peut avoir une surface habitable de moins de 9 mètres carrés.</p>	<p>Le logement doit tendre vers les mêmes caractéristiques que celles du neuf ; à défaut, il doit disposer d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³. <p>Toute dérogation aux normes de surface et de volume des logements neufs est appréciée lors du passage au comité « 10% » en fonction de l'intérêt des opérations et au regard de leur finalité.</p> <p>En cas de logement devant être partagé par plusieurs salariés isolés, ces normes s'appliquent à chaque salarié, sans que leur nombre puisse excéder quatre.</p>

*La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafonds. Il n'est pas tenu compte de la superficie des annexes dépendances (combles non aménagés, caves, garages, balcons...), ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre

	LOGEMENTS NEUFS	LOGEMENTS ANCIENS
ELEMENTS D'EQUIPEMENT ET DE CONFORT	<p>Tout logement (au sens d'appartement) doit comporter au moins :</p> <p>a) une installation d'alimentation en eau potable et une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;</p> <p>b) une pièce pour la toilette, équipée d'une baignoire ou d'une douche et d'un lavabo alimentés en eau chaude et froide ;</p> <p>c) un cabinet d'aisances intérieur au logement, isolé et fermé ;</p> <p>d) un coin cuisine équipé d'un évier alimenté en eau chaude et froide, muni d'un écoulement d'eau, et disposant d'un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.</p> <p>e) les équipements respectant les normes de chauffage et d'isolation thermique et acoustique en vigueur ;</p> <p>f) éléments tels que meubles, literie/matelas, ustensiles, vaisselles en nombre suffisant pour permettre la vie courante.</p> <p>Le nombre de places de stationnement réservées aux logements des salariés en mobilité professionnelle doit être précisé</p>	<p>Le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :</p> <p>a) une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Dans les départements d'outre-mer cette condition n'est pas obligatoire lorsque les conditions climatiques le justifie ;</p> <p>b) une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses occupants ;</p> <p>c) des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;</p> <p>d) une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;</p> <p>e) une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.</p> <p>f) un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.</p> <p>Dans les départements d'outre mer l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire sur l'évier et sur la douche ou la baignoire.</p> <p>g) éléments tels que meubles, literie/matelas, ustensiles, vaisselles en nombre suffisant pour permettre la vie courante.</p>