

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement

NOR : TERL1736275X

SOMMAIRE

Préambule

Titre I^{er}. – Champ d'application de la convention et grands principes

Article 1^{er}. – Objet de la convention

Article 2. – Durée de la convention et entrée en vigueur

Article 3. – Périmètre des opérateurs du groupe Action Logement concernés

Article 4. – Soutenabilité du modèle économique de la PEEC

4.1. Objectif d'équilibre des ressources et emplois de la PEEC

4.2. Conditions d'emprunt pour ALS et garantie de l'Etat

Article 5. – Principes d'emploi de la PEEC

Titre II. – Emplois de la PEEC

Article 6. – Emplois en faveur des personnes morales

6.1. Les aides au logement social

Les prêts en faveur du logement locatif social

Les prêts de haut de bilan bonifiés

Les dotations en fonds propres aux organismes du logement social

Les dotations en fonds propres à un organisme spécialisé dans la vente HLM

La contribution au FNAP

6.2. Les aides au logement des jeunes actifs

6.3. Les aides au logement intermédiaire

Les prêts en faveur du logement intermédiaire

Les dotations en fonds propres aux organismes de logement intermédiaire

6.4. Les aides destinées à lutter contre la fracture territoriale : rénovation des centres des villes moyennes

6.5. Financement des logements correspondant aux contreparties des programmes de rénovation urbaine, en particulier les aides à l'Association Foncière Logement

6.6. Synthèse des enveloppes consacrées aux aides aux personnes morales

Article 7. – Emplois en faveur des personnes physiques

7.1. Les aides à la rénovation énergétique du parc privé pour les propriétaires

7.2. Les aides à l'accession à la propriété et à la réalisation de travaux pour les propriétaires occupants

7.3. Les aides à l'accompagnement à la mobilité et à l'accès à l'emploi

7.4. Les aides pour la sécurisation locative

7.4.1. Le dispositif Visale

7.4.2. L'avance et la garantie Loca-Pass

7.4.3. La gestion de l'extinction des dispositifs GRL et Pass-GRL

7.5. Les aides aux salariés en difficulté

7.6. Le dispositif « Louer pour l'emploi » pour l'accès des salariés au parc locatif privé

7.7. Les dotations en fonds propres aux filiales de service

7.8. Synthèse des enveloppes consacrées aux aides aux personnes physiques

Article 8. – Participation aux politiques publiques nationales

8.1. Emplois en faveur de la rénovation urbaine

8.1.1. Le financement du programme national de rénovation urbaine

8.1.2. Le financement du nouveau programme national de renouvellement urbain

8.2. Participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion dans le domaine du logement

8.3. Contribution d'Action Logement au relogement des publics prioritaires

8.4. Synthèse des enveloppes consacrées aux politiques publiques

Article 9. – Développement de l'offre aux salariés

9.1. Financement de l'innovation et de l'expérimentation de nouveaux produits et services au bénéfice des salariés pour s'adapter aux évolutions sociales et technologiques

9.2. Financement de l'ingénierie et des études des besoins des salariés sur les territoires en partenariat avec les collectivités

9.3. Synthèse des enveloppes consacrées au développement de l'offre des salariés

Titre III. – Conditions d'utilisation de la PEEC

Article 10. – Equilibre de la PEEC

Article 11. – Règles de fongibilité et de pluri-annualité

11.1. Règles de fongibilité

11.2 Règles de pluri-annualité

Article 12. – Frais de fonctionnement du groupe Action Logement

12.1. Rationalisation des frais de fonctionnement

12.2. Plafonnement des frais de fonctionnement et d'investissement des entités d'Action Logement

Titre IV. – Suivi, évaluation et conditions d'application de la convention

Article 13. – Engagements de l'Etat

Article 14. – Suivi de la convention

Article 15. – Evaluation de la convention

Article 16. – Modalités de règlement des différends

ANNEXES

Annexe 1 : Tableau Emplois-Ressources

Annexe 2 : Règle de calcul de l'équivalent-subvention

Annexe 3 : Liste des conventions d'application

CONVENTION QUINQUENNALE

La présente convention est élaborée en application de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant de l'article 123 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové ;

Entre :

l'Etat, représenté par le ministre de la cohésion des territoires, le ministre de l'économie et des finances, le ministre de l'action et des comptes publics, ci-après dénommé l'« Etat »,

Et :

Action Logement Groupe, association déclarée en préfecture sous le numéro W751236716 et dont le numéro SIREN est le 824 581 623 dont le siège social est sis 66, avenue du Maine à Paris 75014, représentée par son directeur général, dûment autorisé par décision du Conseil d'administration du 20 décembre 2017, ci-après dénommée « ALG »,

En présence du président du conseil d'administration d'Action Logement Groupe et du Vice-président du Conseil d'administration d'Action Logement Groupe.

Préambule

Les ambitions partagées au titre du protocole d'accord Etat – Action Logement du 21 novembre 2017

En 1953, le législateur a généralisé la démarche volontaire de certains employeurs en faveur du logement de leurs salariés en imposant aux entreprises de contribuer au financement de la construction à hauteur de 1 % de la masse salariale. Cette participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) est, depuis 1991, de 0,45 %.

La vocation principale d'Action Logement demeure aujourd'hui de faciliter l'accès au logement des salariés et de participer à la construction de logements dans des zones à forte tension immobilière.

L'ordonnance du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction a permis l'aboutissement d'une réforme engagée en avril 2015 par les partenaires sociaux de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL). L'ordonnance met en place une structure de pilotage, l'association Action Logement Groupe, qui se substitue à l'UESL, avec un rôle de pilotage renforcé.

Les 20 collecteurs interprofessionnels du logement (CIL) qui assuraient localement la collecte et la distribution des aides, sont regroupés en un collecteur unique, Action Logement Services, pour une plus grande lisibilité et une distribution plus efficace des aides ainsi qu'une réduction significative et durable des frais de fonctionnement du Groupe.

Une troisième structure, la société Action Logement Immobilier, regroupe les participations d'Action Logement dans des filiales immobilières. Cette organisation assure que ces organismes de logement social contribuent le plus efficacement possible à produire une offre de logements abordables adaptée aux besoins des territoires.

La convention quinquennale en cours, conclue le 2 décembre 2014, avenant le 21 juillet 2016, nécessite aujourd'hui d'être revue pour prendre en compte les nouvelles ambitions du groupe Action Logement et les nouvelles orientations des politiques publiques.

L'évolution des besoins en logement selon les territoires et les attentes des habitants, la volonté de lutter contre la fracture territoriale, et la convergence des ambitions partagées entre l'Etat et Action Logement ont motivé la conclusion d'une nouvelle convention quinquennale 2018-2022.

En cohérence avec l'indispensable réponse aux attentes qualitatives et/ou quantitatives dans le domaine du logement des salariés du secteur privé et plus largement de nos concitoyens, un protocole d'accord a été signé entre Action Logement et l'Etat le 21 novembre 2017. Celui-ci vise à accroître l'efficacité des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et définit les principaux axes de la future convention, lesquels seront mis en œuvre sous réserve de la soutenabilité du modèle économique et financier d'Action logement et de son maintien en tant que collecteur principal de la PEEC.

TITRE I^{er}

CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION ET GRANDS PRINCIPES

Article 1^{er}

Objet de la convention

Conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la présente convention a pour objet de définir :

- la nature et les règles d'utilisation des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) ;
- les enveloppes minimales et maximales annuelles par emploi ou catégorie d'emploi de la PEEC ;
- le montant maximal annuel affecté au financement des investissements et des charges nécessaires au fonctionnement d'Action Logement Groupe, Action Logement Services, Action Logement Immobilier, l'Association Foncière Logement et l'Association pour l'Accès aux Garanties Locatives ;
- les grands axes de la répartition des enveloppes consacrées aux emplois sur les territoires.

Les dispositions de la présente convention visent à :

- augmenter l'efficacité des emplois de la PEEC ;
- renforcer les aides et services aux entreprises et aux salariés ;
- adapter l'offre à leurs besoins, en cohérence avec les axes décrits dans le protocole d'accord ;
- assurer la déclinaison territoriale des emplois pour répondre aux besoins de territoires identifiés par les CRAL et en partenariat avec les collectivités.

La présente convention se substitue à la convention Etat-Action Logement 2015-2019 du 2 décembre 2014, prise en application de l'article L. 313-3 du CCH, dont les stipulations sont privées d'effet. Les conventions prises en application de la convention du 2 décembre 2014 qui doivent rester en vigueur feront l'objet d'avenants pris en application de la présente convention et resteront en vigueur jusqu'à la signature desdits avenants.

Elle s'inscrit en cohérence avec les objectifs et le cadre d'action défini par le protocole d'accord Etat – Action Logement du 21 novembre 2017.

La convention a également pour objet de définir un équilibre soutenable sur le long terme entre les emplois et les ressources d'Action Logement. Ainsi, un tableau des emplois et des ressources, à l'annexe 1 de la présente convention, détaille les ressources et les emplois globaux du réseau Action Logement prévus sur la période 2018-2022 par année.

Article 2

Durée de la convention et entrée en vigueur

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans.

Elle prend effet au 1^{er} janvier 2018 et fin au 31 décembre 2022.

Une concertation relative à l'évaluation des dispositions prévues pour les deux dernières années d'application de la convention sera engagée entre l'Etat et Action Logement au cours de la troisième année d'application de la convention, soit au plus tard le 30 juin 2020, en application de l'article L. 313-3 du CCH.

Les parties conviennent également de se revoir en cas de variation substantielle des emplois ou des ressources modifiant la soutenabilité ou l'équilibre financier de la présente convention, pour donner lieu à un avenant.

Six mois au moins avant sa date d'expiration, les parties conviennent d'entamer de nouvelles négociations pour permettre l'élaboration de la convention qui devra s'appliquer pour la période courant du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2027.

Conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du CCH, en l'absence de nouvelle convention conclue avant le 1^{er} janvier 2023, la nature et les règles d'utilisation des emplois prévues par la présente convention demeureront applicables, ainsi que les enveloppes consacrées à chaque emploi ou catégorie d'emplois fixées par la présente convention pour sa dernière année d'application.

Article 3

Périmètre des opérateurs du groupe Action Logement concernés

Les entités du groupe Action Logement menant des actions au titre de la présente convention sont les suivantes :

- Action Logement Groupe (ALG), en tant que structure faitière du groupe signataire de la convention et garant de sa bonne mise en œuvre par les entités du groupe concernées, en charge de la stratégie de l'offre et de la garantie de l'équilibre des ressources et emplois de la PEEC ;
- Action Logement Services (ALS), société de financement en charge de la collecte et de la souscription des ressources de la PEEC ainsi que de la distribution des emplois en application de la convention et des directives d'ALG ;
- Action Logement Immobilier (ALI), société regroupant les participations dans des filiales immobilières, en sa qualité de bénéficiaire de la PEEC pour son fonctionnement et les dotations en capital de ses filiales de logement social et intermédiaire ;
- l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL), association en charge du pilotage de l'ingénierie et du contrôle des dispositifs de sécurisation locative financés par la PEEC ;
- l'Association Foncière Logement (AFL), association qui a pour objet de réaliser des programmes de logements, locatifs ou en accession à la propriété contribuant à la mixité sociale des villes et des quartiers et dont le patrimoine doit être transféré à terme aux régimes de retraite complémentaire par répartition, en sa qualité de bénéficiaire de la PEEC pour le financement de son activité ;
- toute filiale créée pour mettre en œuvre la présente convention.

Article 4

Soutenabilité du modèle économique de la PEEC

4.1. Objectif d'équilibre des ressources et emplois de la PEEC

Les ressources et les emplois de la PEEC conformément aux textes sont rappelés ci-après et constituent les bases de l'économie générale de la convention :

Ressources : PEEC en prêts et subventions net de remboursement aux entreprises, retour de prêts antérieurs, produits des prêts et placements, affectation de tout ou partie du résultat d'ALS et d'ALI dans des conditions définies réglementairement, emprunts de plus d'un an d'ALS.

Emplois : aides aux personnes physiques, aides aux bailleurs, interventions à caractère très social, PNRU et NPNRU, requalification des quartiers dégradés, amélioration du parc privé, actions de formation, d'information ou de réflexion dans le domaine du logement et de la politique de la ville, financement des dispositifs de sécurisation locative, financement des investissements et charges nécessaires au fonctionnement, défraiement des charges des organisations interprofessionnelles d'employeurs et salariés membres d'ALG, frais financiers liés au financement des emplois de la PEEC, dépenses d'expérimentation et d'ingénierie territoriale.

Le tableau emplois-ressources précisé en annexe 1 définit les objectifs cibles pour chaque emploi des ressources de la PEEC. Son rôle est de garantir la pérennité et la soutenabilité du modèle économique permettant au Groupe Action Logement d'assurer une continuité dans l'attribution des aides.

Dans le cadre du suivi de la convention, Action Logement Groupe transmettra avant le 30 juin de chaque année d'exécution, à l'Etat et à l'ANCOLS, un rapport permettant d'évaluer la soutenabilité des engagements souscrits à la présente convention, évaluée sur la base des indicateurs définis à l'article 14 de la présente convention.

4.2. Conditions d'emprunt pour ALS et garantie de l'Etat

Les emprunts contractés jusqu'en 2018 par l'Union des entreprises et des salariés pour le logement et par Action Logement Services auprès du fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignations, dans la limite d'un montant en principal de 1 milliard d'euros par an et de 3 milliards d'euros au total, pour financer des emplois en faveur du logement social, bénéficient de la garantie de l'Etat (article 82 de la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012).

La garantie de l'Etat, en principal et en intérêts, est également apportée aux prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations à l'Association Foncière Logement ou à des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts et destinés au financement d'opérations de construction de logements à usage locatif en zone de rénovation urbaine dans le cadre du programme d'investissement d'un milliard d'euros. Le montant total des prêts garantis dans ce cadre ne peut dépasser 300 millions d'euros en principal (article 79 de la loi de finances rectificative pour 2013).

Article 5

Principes d'emploi de la PEEC

Les emplois de la PEEC sont fondés sur les principes suivants :

- la mutualisation de l'effort des entreprises au service des salariés : les entreprises confient à Action Logement leur contribution à l'effort de construction au bénéfice des salariés. La mutualisation de la collecte vise à renforcer l'efficacité de l'utilisation des fonds ;
- l'utilité sociale des aides et services : la PEEC a pour objet de faciliter l'accès et le maintien dans un logement adapté, des salariés notamment modestes, en situation de mobilité ou de précarité pour leur permettre d'accéder et d'être au plus près de l'emploi ;
- le principe de non-discrimination dans la distribution des emplois de la PEEC entre les personnes morales éligibles, tel que défini à l'article L. 313-17-3 du CCH ;
- l'octroi de droits de réservation en contrepartie des financements aux bailleurs sociaux et aux bailleurs privés pour loger les salariés et conformément à l'article L. 313-3 du CCH ;
- le lien avec les territoires, orientation majeure du groupe Action Logement assurée par sa représentation politique paritaire en région : les comités régionaux d'Action Logement (CRAL). Les CRAL assurent la concertation avec les acteurs locaux de l'emploi et du logement, et la contractualisation de partenariats notamment avec les collectivités locales qui animent la conduite des politiques publiques sur les territoires.

Dans ce cadre, la répartition territoriale des emplois est faite en adéquation avec les besoins des territoires :

- les critères de dynamisme et de résilience des territoires permettent une approche fine des besoins emploi - logement. Action Logement s'est doté à cet effet d'un outil permettant, à l'échelle de l'EPCI, des bassins d'emploi et des régions, d'orienter le déploiement de ses interventions ;
- les analyses à l'échelle des territoires sont portées par les CRAL et partagés avec les partenaires locaux.

La synthèse de ces deux approches permet de déterminer le cadrage de l'emploi des fonds de la PEEC.

Sur la base des principes ci-dessus énoncés, ALG fixera, par directives, les priorités d'emploi des fonds selon la nature des interventions et les besoins exprimés.

TITRE II

EMPLOIS DE LA PEEC

Article 6

Emplois en faveur des personnes morales*6.1. Les aides au logement social*

Les prêts en faveur du logement locatif social

Ils ont pour objectif de financer la production de logements locatifs sociaux familiaux ou en structures collectives adaptés à la demande, principalement des salariés et plus largement de nos concitoyens.

Ils peuvent s'appliquer à :

- des opérations PLAI-PLUS en logements familiaux ;
- des opérations PLS ;
- des opérations en structures collectives (foyers de travailleurs migrants, résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, structures d'hébergement, résidence hôtelière à vocation sociale (visées aux alinéas 1 et 2 de l'article L. 631 11 du CCH), meublés pour saisonniers).

Les règles d'utilisation de ces prêts sont fixées par directives d'Action Logement :

- le montant maximum des prêts n'excède pas 30 % ou 60 % du prix de revient de l'opération en fonction de la filière de financement principal de l'opération ;
- pour les opérations PLAI-PLUS, l'équivalent-subvention des prêts ne peut être inférieur à 40 % ;
- pour les opérations PLS, l'équivalent-subvention des prêts ne peut être inférieur à 25 % ;
- pour les structures collectives, l'équivalent-subvention des prêts ne peut être inférieur à 35 %.

Ces règles d'utilisation pourront évoluer par voie de directives après accord de l'Etat.

Ces prêts font l'objet d'une contrepartie en droits de réservation donnée par les organismes de logement social au bénéfice d'ALS pour le logement des salariés des entreprises.

Les financements de l'ensemble des emplois de cette catégorie sont attribués dans le respect du principe de non-discrimination à tous les types d'opérateurs du logement social, dès lors que ceux-ci répondent aux conditions de l'évaluation définie par Action Logement.

A cet effet, Action Logement a déterminé les conditions d'éligibilité à trois niveaux :

- évaluation financière de l'opérateur ;
- évaluation territoriale de l'opération ;

– évaluation du projet.

L'Etat (direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) et Action Logement conviennent d'échanges réguliers au niveau national lors de la préparation puis de la mise en œuvre et du suivi des objectifs annuels des financements au logement social. Des échanges sur les objectifs annuels des financements au logement social à l'échelon régional se tiendront entre les représentants de l'Etat et les comités régionaux d'Action Logement (CRAL), notamment dans les régions les plus tendues.

Les prêts de haut de bilan bonifiés

Action Logement financera la bonification de 2 milliards d'euros de prêts haut de bilan qui seront proposés dès 2018 aux organismes de logement social, quel que soit leur statut, en contrepartie de droits de réservation sur l'assiette des financements délivrés, afin de les accompagner dans leurs projets de construction et de rénovation. L'impact du coût financier de cette bonification sera lissé sur la durée du prêt, sur la base d'une ressource optimisée.

Le montant de la bonification de ces prêts sera versé au bénéfice de la Caisse des dépôts et consignations. Ces versements feront l'objet d'une garantie de l'Etat, qui bénéficiera d'une contre-garantie de la part d'Action Logement Services.

Ces 2 milliards d'euros de prêts haut de bilan seront octroyés par la Caisse des dépôts et consignations, en étroite coordination avec Action Logement, qui participera à la décision d'octroi selon des modalités à fixer par les deux parties afin de sécuriser les droits de réservation associés.

L'Etat participera à la définition du dispositif, veillera à son efficacité et son impartialité, et sera associé à son suivi.

Les modalités opérationnelles de mise en œuvre de ces prêts de haut de bilan bonifiés, y compris celles de la garantie de l'Etat sur les versements d'Action Logement Services à la Caisse des dépôts et consignations, seront précisées dans une convention tripartite entre l'Etat, Action Logement Services et la Caisse des dépôts et consignations à intervenir au plus tard le 30 juin 2018.

Les dotations en fonds propres aux organismes de logement social

L'intervention sous forme de dotations en fonds propres a pour but de renforcer la structure financière des bailleurs sociaux de manière à accroître leur capacité de production et de réhabilitation de leur patrimoine de logements sociaux.

Les principes de ces dotations sont les suivants :

- ALS attribue annuellement à ALI une dotation globale permettant l'acquisition ou la souscription de titres de participations dans les sociétés mentionnées au 1° de l'article L. 313-20-1 du CCH ;
- en conformité avec le principe de non-discrimination défini à l'article L. 313 17-3 du CCH, ALG fixe par directives les orientations stratégiques et les modalités de distribution par ALI de ces fonds aux OLS bénéficiaires ;
- les OLS bénéficiaires accordent à ALS une contrepartie négociée en droits de réservation pour le logement des salariés des entreprises.

Action Logement s'engage à communiquer à l'Etat une présentation et un suivi annuels de l'utilisation des fonds propres versés aux filiales d'Action Logement et aux différents organismes de logement social, permettant notamment le suivi du respect du principe de non-discrimination.

Les dotations en fonds propres à un organisme spécialisé dans la vente HLM

Le Gouvernement porte l'ambition de faciliter l'acquisition, par les locataires, de leur logement social. Cette politique vise, d'une part à accélérer la constitution de fonds propres par les organismes de logement social pour financer la production de nouveaux logements sociaux ou la rénovation des logements existants, et d'autre part à favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels.

L'objectif de la vente HLM, sur la base du volontariat, est une condition de l'évolution du modèle économique des organismes HLM. L'organisme spécialisé dans la vente HLM est à ce titre un dispositif important qui doit contribuer à pérenniser le financement de la production du logement social.

Action Logement Services dotera en fonds propres une société anonyme d'HLM au régime ad hoc, détenue par Action Logement, qui sera dédiée à l'achat en bloc de logements sociaux puis à la vente à l'occupant de ses logements dans les conditions réglementaires de la vente HLM, dans une perspective d'accession sociale à la propriété.

Dans le cadre d'un cahier des charges, un appel à manifestation sera mené par Action Logement Groupe au premier trimestre 2018, dans le but de mobiliser le patrimoine à la vente des bailleurs sociaux. Ces premiers éléments pourront permettre d'adapter les enveloppes fixées en annexe 1 des présentes.

La mise au point du dispositif fera l'objet d'une convention d'application entre l'Etat et Action Logement à intervenir au plus tard le 30 juin 2018. Cette convention permettra notamment de prévoir les dispositions législatives et réglementaires qui conditionnent la mise en place de cet outil sous l'égide d'ALG.

Cet emploi devra faire l'objet de droits de réservations en contrepartie des fonds propres investis et les produits de la vente de ces actifs auront par ailleurs vocation à être réinvestis dans la production de logements sociaux dans les conditions fixées dans le cahier des charges.

La contribution au Fonds national des aides à la pierre (FNAP)

Action Logement financera le FNAP à hauteur de 50 millions d'euros par an dès 2018 pour soutenir, sous forme de subventions, la construction de logements très sociaux.

Le versement annuel de la contribution d'Action Logement au FNAP est effectué en deux échéances semestrielles sur appel de fonds adressé par le FNAP. Il est réalisé au plus tard le 31 mars et le 30 septembre de l'année en cours.

6.2. Les aides au logement des jeunes actifs

Action Logement s'engage à prendre en compte les besoins spécifiques des jeunes, en matière d'offre locative à des loyers abordables, et dans des conditions adaptées à leur forte mobilité résidentielle.

Action Logement co-financera avec l'Etat 40 000 logements dédiés aux jeunes sur les 5 prochaines années, dont 20 000 logements destinés à des jeunes actifs et des jeunes travailleurs. Cette action s'inscrit dans l'objectif global du Gouvernement de créer sur le quinquennat 80 000 logements pour les jeunes, dont 60 000 en faveur des étudiants et 20 000 en faveur des jeunes actifs.

Ce financement sera assuré :

- sur la ligne d'emploi « prêts aux personnes morales » : logement familial et structures collectives ;
- sur un quota spécifique de prêt de haut de bilan estimé à 15 % de l'enveloppe totale de 2 milliards d'euros.

Il aura pour contrepartie un droit à des réservations locatives.

Action Logement effectuera un suivi annuel de ces financements.

6.3. Les aides au logement intermédiaire

Les prêts en faveur du logement intermédiaire

Ils ont pour objectif de financer la production de logements locatifs intermédiaires pour répondre à la situation spécifique des zones tendues dans lesquelles le niveau des loyers libres ne permet pas l'accès au logement privé pour un grand nombre de salariés.

Le fléchage de ces financements sera privilégié sur les zones A bis, sur les opérations complexes (surélévation d'immeuble, imbrication équipement, transformation de bureaux en logements) et sur les opérations mixtes de manière à les optimiser.

Sont éligibles à ces prêts les opérations de logements intermédiaires respectant les plafonds de ressources et de loyers définis à l'article 279-0 bis A du CGI et les logements destinés à la colocation.

Les conditions de ces prêts aux personnes morales en faveur du logement locatif intermédiaire sont fixées par directives d'ALG.

Les financements de l'ensemble des emplois de cette catégorie sont attribués aux opérateurs dans le respect du principe de non-discrimination et dès lors que ceux-ci répondent aux conditions de l'évaluation définie par Action Logement.

A cet effet, Action Logement a déterminé les conditions d'éligibilité à trois niveaux :

- évaluation financière de l'opérateur ;
- évaluation territoriale de l'opération ;
- évaluation du projet.

Ces prêts font l'objet d'une contrepartie en droits de réservation donnée par les opérateurs au bénéfice d'ALS pour le logement des salariés des entreprises.

Les dotations en fonds propres aux organismes de logement intermédiaire

L'intervention sous forme de dotations en fonds propres a pour but de renforcer la structure financière des opérateurs afin de soutenir la production nouvelle de logements intermédiaires.

Les principes de ces dotations sont les suivants :

- ALS attribuée annuellement à ALI une dotation globale permettant l'acquisition ou la souscription de titres de participations dans les sociétés mentionnées au 2° de l'article L. 313-20-1 du CCH ;
- en conformité avec le principe de non-discrimination défini à l'article L. 313-17-3 du CCH, ALG fixe par directives les orientations stratégiques et modalités de distribution par ALI de ces fonds aux opérateurs bénéficiaires ;
- les opérateurs bénéficiaires accordent à ALS une contrepartie négociée en droits de réservation pour le logement des salariés des entreprises.

Action Logement s'engage à communiquer à l'Etat annuellement une présentation et un suivi annuels de l'utilisation des fonds propres versés aux différents organismes d'Action Logement et aux différents organismes de logement intermédiaire, permettant notamment le suivi du respect du principe de non-discrimination.

L'Etat reconnaît la volonté des partenaires sociaux de transférer la nue-propriété des logements intermédiaires portés par les filiales du Groupe Action Logement à AGIRC-ARRCO. Un avenant viendra le cas échéant préciser les conditions, y compris législatives, de la mise en œuvre de ce principe.

6.4. Les aides destinées à lutter contre la fracture territoriale - rénovation des centres des villes moyennes

L'inégalité entre les territoires qui a été qualifiée de « fracture territoriale » se caractérise par le dépeuplement et la paupérisation des zones périphériques et rurales.

Action Logement contribuera au financement du volet logement de la revitalisation des centres des villes moyennes particulièrement touchés par ces phénomènes.

Le financement se fera par prêts et subventions en faveur des opérations d'acquisition restructuration et réhabilitation d'immeubles de logement menées par des opérateurs publics ou privés, dans le cadre d'opérations d'aménagement initiées par les collectivités locales et en partenariat avec elles et les acteurs économiques du territoire.

Les opérations financées devront s'inscrire dans des projets d'aménagement urbain :

- adossés à des projets économiques portés par les collectivités compétentes et les acteurs économiques du territoire ;
- permettant un rééquilibrage effectif entre les tissus péri-urbains et les centres-villes à redynamiser et à rendre de nouveau attractifs.

Cette action de financement direct par Action Logement sera complémentaire à celle de l'Etat et de ses établissements publics dans le cadre d'un partenariat. Les modalités de sélection des territoires partenaires seront arrêtées d'un commun accord entre Action Logement et l'Etat.

Elle devra s'opérer au travers d'un dispositif opérationnel et sécurisé juridiquement, qui fera l'objet d'une convention d'application à intervenir entre l'Etat et Action Logement au plus tard le 30 juin 2018.

6.5. Financement des logements correspondant aux contreparties des programmes de rénovation urbaine, en particulier les aides à l'Association Foncière Logement

Action Logement financera le programme de création de 12 500 logements mis en œuvre principalement par l'Association Foncière Logement sur les terrains ou droits à construire obtenus dans le cadre des contreparties au financement de l'ANRU.

Ce financement se fera sous forme de prêts et subventions à l'AFL et aux autres entités du groupe concernées au fur et à mesure de leurs besoins.

Les conditions de ce financement feront notamment l'objet d'une convention d'application tripartite entre l'Etat, l'AFL et ALG à intervenir au plus tard le 30 juin 2018.

Le financement par ALS sur fonds PEEC sera complété par un abondement d'ALS à hauteur de 300 millions d'euros sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC, pour financer des programmes de construction conformes avec l'objet social de l'AFL.

6.6. Synthèse des enveloppes consacrées aux aides aux personnes morales

Les enveloppes minimales et maximales des emplois consacrés aux personnes morales sont indiquées dans le tableau suivant, sous réserve de l'application des règles de fongibilité et de pluri-annualité définies à l'article 11 :

Emploi	Dénomination	enveloppes minimales					enveloppes maximales				
		2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
Logement locatif social	Prêts logement social PLUS PLAI	560	490	400	400	400					
	Prêts logement social PLS						50	50	50	50	50
	Prêts aux structures collectives (hors FTM)	45	40	35	35	35					
	Prêts aux structures collectives (FTM)	50	50	50	50	50					
	Prêts haut de bilan						20	40	40	40	40
	Dotations en fonds propres - logement locatif social						70	70	70	70	70
	Dotations en fonds propres à l'organisme dédié à la vente HLM *						333	333	333		
	FNAP	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Logement intermédiaire	Prêts PLI						50	50	50	50	50
	Dotation en fonds propres						70	70	70	70	70
Fracture territoriale	Prêts Subventions *	126	150	250	486	488					
Contreparties des programmes RU (dont AFL)	Prêts Subventions						50	40	109	75	

* Nota : pour la fracture territoriale et la vente HLM, la répartition entre années est une évaluation indicative à date.

Article 7

Emplois en faveur des personnes physiques

7.1. Les aides à la rénovation énergétique du parc privé pour les propriétaires

La rénovation énergétique en tant que politique nationale constitue une priorité, dans le cadre de l'engagement du gouvernement à mettre fin aux « passoires thermiques ». Afin d'atteindre ces objectifs ambitieux, Action Logement contribuera à la politique de rénovation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique notamment dans le cadre du dispositif « Louer pour l'emploi » (cf 7.6.) en finançant directement les propriétaires privés. La mobilisation du parc locatif privé permettra d'offrir des solutions sécurisées pour accompagner la mobilité géographique des actifs.

Cette intervention s'effectuera en cohérence avec l'action des opérateurs de l'Etat et dans le respect des objectifs de l'Etat.

ALG fixera par directives les modalités d'attribution de ces aides aux propriétaires du parc privé.

Les principes d'octroi de ces aides sont les suivants :

- elles seront accordées sous forme de subventions et de prêts pour financer des équipements ou travaux réalisés par les propriétaires dans leurs logements ;
- elles feront l'objet de contreparties en réservations avec les propriétaires concernés permettant le logement des salariés des entreprises.

L'amélioration de la performance environnementale et énergétique sera une condition nécessaire d'éligibilité.

La rémunération des intermédiaires, nécessaire à la mobilisation des propriétaires, est partie intégrante de cette ligne d'emploi.

7.2. Les aides à l'accession à la propriété et à la réalisation de travaux pour les propriétaires occupants

Ces prêts sans garantie visent à solvabiliser les bénéficiaires et facilitent leur accès aux financements bancaires. Ces aides sont accordées sous forme de prêts destinés à aider les salariés à accéder à la propriété ou à réaliser des travaux dans leur logement.

Ces aides bénéficient aux salariés-accédants, priorité étant donnée à l'accompagnement de la mobilité et aux salariés locataires désireux d'acquérir leur logement HLM, puis aux primo-accédants.

Au moins 80 % des bénéficiaires doivent disposer d'un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de ressources du logement intermédiaire, définis à l'article 279-0bis A du CGI.

Les bénéficiaires, les conditions financières, le taux, la durée, les montants, la nature des opérations financières et l'assiette sont définis par directive d'Action Logement Groupe.

7.3. Les aides à l'accompagnement à la mobilité et à l'accès à l'emploi

Dans le cadre du lien emploi - logement, l'accompagnement à la mobilité des salariés est une priorité pour les partenaires sociaux.

Ces aides sont distribuées sous forme d'avances, de prêts ou de subventions en vue d'accompagner la mobilité professionnelle et peuvent être accompagnées de services (plateforme alternance) facilitant l'installation des salariés sur leur nouveau lieu d'activité.

Les bénéficiaires sont les salariés en mobilité professionnelle, avec des aides spécifiques dédiées aux jeunes.

Les modalités de distribution des aides sont fixées par directives d'ALG.

7.4. Les aides pour la sécurisation locative

Les partenaires sociaux d'Action Logement se sont engagés depuis 20 ans en faveur de la sécurisation des parcours résidentiels des salariés en proposant divers dispositifs de sécurisation des loyers aussi bien dans le parc social que dans le parc privé. L'enjeu de ces aides est de faciliter l'accès au logement locatif des personnes dont la situation professionnelle n'offre pas aux bailleurs un niveau de garantie suffisant.

Ces aides sont accordées sous 2 formes :

- des avances pour le financement du dépôt de garantie d'un locataire entrant ;
- des garanties en cas d'impayé de loyer au profit des bailleurs sociaux et au travers du dispositif Visale, des bailleurs privés.

7.4.1. Le dispositif Visale

La caution locative Visale couvre déjà les salariés précaires entrant dans un emploi, les jeunes dont une partie des étudiants, et les ménages en intermédiation locative.

Action Logement pérennisera la couverture des jeunes et élargira Visale à l'ensemble des étudiants sans distinction, notamment en incluant les publics non boursiers et rattachés au foyer fiscal de leurs parents, dans tous les parcs de logement, et ce sans contre-garantie de l'Etat.

Les modalités de distribution des aides sont fixées par directives d'ALG. L'APAGL est chargée du pilotage et du suivi de ce dispositif.

L'Etat et Action Logement s'engagent à faire un avenant à la convention Etat-Action Logement du 24 décembre 2015 pour la mise en œuvre de Visale avant le 30 mars 2018 afin de prendre en compte les modifications induites par la présente convention.

Compte tenu de l'extension du public cible de Visale, le montant résiduel de la dotation de l'Etat au fond de Caution Locative Étudiante (Clé) sera transféré à Action Logement Services une fois qu'auront été décaissés l'ensemble des engagements pris par le fond. Hors cet abondement prévu à titre exceptionnel, le financement de Visale incombe intégralement à Action Logement.

L'enveloppe annuelle maximale des engagements au titre de Visale est fixée à 122 millions d'euros.

Action Logement rendra également le futur bail mobilité professionnelle prévu dans le projet de loi logement éligible au dispositif Visale.

La convergence des dispositifs de garantie existants sera étudiée de manière à simplifier et rendre l'offre plus visible ainsi qu'à cibler les publics qui en seront bénéficiaires.

Le dispositif Louer pour l'emploi prévu à l'article 7.6 met en place pour la distribution des aides à la rénovation énergétique visées à l'article 7.1, des extensions de garantie « dégradations locatives » qui seront prises en compte sur la ligne d'emploi Visale, sous réserve d'une capacité de financement suffisante dans le cadre de l'enveloppe définie.

7.4.2. L'avance et la garantie Loca-Pass

Action Logement Services peut délivrer :

- des prêts aux personnes physiques afin de couvrir les frais liés au dépôt de garantie demandé par les bailleurs ;
- une garantie permettant de couvrir les impayés de loyers dans le parc social.

Au regard de leur efficacité socio-économique et des publics couverts par le dispositif Visale tel que visé à l'article 7.4.1. et précisé par convention, Action Logement fera évoluer ces dispositifs, afin d'éteindre la garantie Loca-Pass et de revaloriser l'avance Loca-Pass.

Action Logement Services continuera à couvrir les frais liés aux opérations d'extinction du dispositif de garantie Loca-Pass.

Des directives d'Action Logement Groupe préciseront les modalités d'application de ces aides, notamment les bénéficiaires et les conditions financières.

7.4.3. La gestion de l'extinction des dispositifs GRL et Pass-GRL

Action Logement Services continue de couvrir les frais liés aux opérations d'extinction du dispositif de garantie de risques locatifs (GRL), dispositif ayant pris fin au 1^{er} janvier 2016, et du Pass-GRL.

7.5. Les aides aux salariés en difficulté

Ces aides ont pour objet de permettre l'accès ou le maintien dans le logement de salariés en grande difficulté dans le cadre d'un plan d'action sociale adapté à la situation de chacun. Ces aides s'articulent autour d'un diagnostic social des publics concernés, débouchant sur un engagement réciproque d'actions à mener, permettant aux bénéficiaires de stabiliser et d'améliorer leur situation.

Les bénéficiaires sont tous des salariés en difficulté économique et sociale.

Ces aides sont délivrées directement par ALS sous forme de subventions et de prêts et leurs modalités de distribution sont fixées par directives d'ALG.

Par ailleurs une réflexion est menée sur les activités complémentaires d'accompagnement social et d'intermédiation locative au profit des salariés. Elles pourront être exercées de deux manières :

- par les associations existantes qui seront regroupées au sein d'une structure dédiée ;
- dans le cadre de partenariats avec des associations agréées au titre de l'ingénierie sociale et de l'intermédiation locative.

Le financement de ces activités complémentaires par ALS sur fonds PEEC est défini par directives d'ALG.

7.6. Le dispositif « Louer pour l'emploi » pour l'accès des salariés au parc locatif privé

Le parc locatif privé offre des solutions pour accompagner la mobilité géographique des actifs et renforcer le lien emploi-logement, complémentaires au parc locatif social.

« Louer pour l'Emploi » se présente sous forme d'un dispositif souple et modulable, regroupant plusieurs aides d'Action Logement au profit des propriétaires bailleurs, pour mobiliser des logements locatifs privés prioritairement pour les jeunes et les salariés en mobilité professionnelle. Le dispositif est articulé autour :

- d'un socle : des loyers sécurisés au travers du dispositif Visale ;
- des options : couverture des dégradations locatives, prêts travaux et aides à la rénovation énergétique (cf. 7.1.), conventionnement ANAH avec ou sans travaux pour bénéficier de l'abattement fiscal et aide éventuelle à la gestion locative ;
- le tout avec en contrepartie un droit de réservation donné par le propriétaire à ALS.

La nature de ces aides et leurs modalités de distribution sont fixées par directives d'ALG.

7.7. Les dotations en fonds propres aux filiales de services

Les dotations en fonds propres des filiales de services d'ALS sont fixées par ALG dans le cadre des orientations stratégiques et des besoins exprimés par ALS, après validation par le conseil d'administration d'ALG et après accord de l'Etat. Leur financement est assuré par prélèvement sur le fonds de rattachement de la filiale concernée.

7.8. Synthèse des enveloppes consacrées aux aides aux personnes physiques

Les enveloppes minimales et maximales des emplois consacrés aux personnes physiques sont indiquées dans le tableau suivant, sous réserve de l'application des règles de fongibilité et de pluri-annualité définies à l'article 11 :

Emploi	Dénomination	enveloppes minimales					enveloppes maximales				
		2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
Accession	Prêts Accession et prêts Travaux						470	470	470	470	470
Sécurisation locative	Visale/GRL/Pas GRL						68	96	120	121	122
Rénovation énergétique au parc privé	Subventions*	30	70	100	150	150					
Autres emplois personnes physiques							243	223	213	208	203

* une utilisation sous forme de prêts serait le cas échéant comptabilisée en équivalent-subvention

Article 8

Participation aux politiques publiques nationales*8.1. Emplois en faveur de la rénovation urbaine*

8.1.1. Le financement du programme national de rénovation urbaine

Concernant le premier programme national de rénovation urbaine (PNRU1), dont les engagements sont clos depuis le 31 décembre 2015, Action Logement s'engage à financer l'ANRU sous forme de subvention, dans les conditions fixées par la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement du 14 avril 2015 et du 2 octobre 2015 qui feront l'objet d'un avenant avant le 31 mars 2018.

Cet avenant précisera notamment les modalités de report des contreparties foncières.

8.1.2. Le financement du nouveau programme national de renouvellement urbain

Concernant le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), la convention du 2 octobre 2015 entre l'Etat, l'ANRU et Action Logement relative au financement du NPNRU, conclue en application de la convention Etat-Action Logement du 2 décembre 2014, précise le financement par Action Logement du NPNRU dont le financement initial s'élevait à 5 Mds€ : 600 M€ d'économies du PNRU1, 3,2 Mds€ de subvention à l'ANRU et 2,2 Mds€ de prêts bonifiés aux organismes de logements sociaux (ayant pour objectif de générer un équivalent subvention de 0,8 Mds€), soit des concours financiers de 6 Md€, pour un équivalent-subvention de 4,6 Md€.

Au regard des besoins et de l'ambition en faveur de la rénovation urbaine, le montant global du NPNRU est désormais porté à 10 Md€. L'Etat s'engagera à hauteur d'un milliard d'euros sur la durée du programme. En plus des financements initiaux, Action Logement apportera 2 milliards d'euros d'équivalent-subvention sur l'intégralité du programme. Les parties s'engagent à signer un avenant à la convention du 2 octobre 2015 relative au financement du NPNRU précitée avant le 31 mars 2018 afin de prendre en compte ces financements supplémentaires, et notamment de déterminer la part minimale des concours financiers qui pourrait être consacrée chaque année au financement des subventions versées par l'ANRU sur les programmes de rénovation urbaine.

La participation d'Action Logement au financement du NPNRU est affectée aux interventions dans les opérations.

Elle donne lieu à deux modes de contreparties :

- terrains ou droits à construire (propriété du foncier) : les contreparties sous forme de terrains ou droits à construire sont cédées à l'euro symbolique dans un objectif de mixité des ménages et de diversification des types d'investissement, de statuts d'occupation et d'activités. Ces terrains seront transférés en pleine propriété à l'Association Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateurs auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. L'avenant à la convention du 2 octobre 2015 évoquée précisera la part de ces contreparties par rapport aux droits à construire produits par les opérations ; les modalités de calcul des taux pivots pour permettre la sélectivité des opérations de construction de logements relèvent de la convention tripartite à avenanter.
- réservations : en contrepartie des financements des opérations de construction ou de réhabilitation de logements sociaux, des réservations seront directement négociées entre Action Logement Services et les maîtres d'ouvrage des opérations. La valeur unitaire de chacune de ces réservations est fixée en fonction des règles communes établies par Action Logement.

Les modalités de calcul du volume des contreparties foncières et des droits de réservation de logements locatifs sociaux sont définies par le règlement général de l'Agence relatif au Nouveau programme national de renouvellement urbain, en lien avec la convention tripartite Etat-Action Logement - ANRU du 2 octobre 2015 et ses avenants. Ces contreparties représenteront entre 0 et 50 % des droits à construire produits par les opérations, avec une moyenne de 25 %.

Les emplois d'Action Logement pour le financement du NPNRU prennent la forme :

- de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU ;
- de prêts autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services en conformité avec son statut de société de financement ;
- les interventions sous forme de prêts représenteront 40 % des ressources mobilisées par Action Logement dans le cadre de sa contribution au financement du NPNRU sur sa durée totale.

Action Logement intervient dans la gouvernance du NPNRU aux différents stades de la contractualisation (protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain, convention de renouvellement urbain) par la nomination de représentants dans les comités d'engagement et au conseil d'administration de l'ANRU. Elle exerce un droit d'alerte directement par courrier auprès des ministres et au sein du comité d'engagement ; pour ce dernier, les modalités sont fixées dans l'avenant suscité à la convention du 2 octobre 2015.

8.2 Participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion dans le domaine du logement

Action Logement finance sous forme de subvention l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et les Agences Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL) en contrepartie d'actions et

d'informations en faveur du réseau Action Logement définies dans une convention à prolonger par avenant entre Action Logement et l'ANIL au plus tard le 30 juin 2018.

8.3. Contribution d'Action Logement au relogement des publics prioritaires

Action Logement communiquera à l'Etat chaque trimestre un suivi territorialisé du respect de cette obligation légale par Action Logement Services et par l'AFL.

En outre, un comité de pilotage national associant l'Etat et Action Logement se réunira deux fois par an afin de :

- partager un bilan chiffré et territorialisé de la mobilisation des réservations ;
- évaluer les dispositions prises ;
- examiner les éventuelles mesures correctrices à mettre en œuvre.

Une première réunion de ce comité interviendra avant le 1^{er} mars 2018.

Pour l'application de l'article L313-26-2 du CCH, un accord type à passer avec le représentant de l'Etat dans le département sera élaboré en lien avec l'Etat et diffusé.

Action Logement apportera son soutien au niveau de chaque territoire, en tant qu'organisme titulaire de droits de réservation, à la mise en œuvre de la réforme des attributions de logements sociaux réalisée par la loi Égalité et Citoyenneté, en particulier l'adoption des orientations en matière d'attributions par les conférences intercommunales du logement, la conclusion des conventions intercommunales d'attribution et l'adoption des plans partenariaux de gestion de la demande et d'information des demandeurs.

8.4. Synthèse des enveloppes consacrées aux politiques publiques

Action Logement consacrera les concours financiers suivants aux politiques nationales sur la durée de la convention :

Emploi	2018	2019	2020	2021	2022
Programmes de rénovation urbaine *	692	692	692	692	692
ANIL/ADIL	9	9	9	9	9

* Nota : La facilité de trésorerie pour l'ANRU de 180 M€ non versée en 2017 sera décaissable à tout moment.

Article 9

Développement de l'offre aux salariés

9.1. Financement de l'innovation et de l'expérimentation de nouveaux produits et services au bénéfice des salariés pour s'adapter aux évolutions sociales et technologiques

Innovation : la mutation forte des modes de vie, et des parcours professionnels, induit des changements profonds dans la demande de logement. L'innovation doit permettre de répondre en continu et de manière réactive à ces évolutions, tant dans le contenu des aides et services proposés que dans leur mode de distribution. La réforme en unifiant les moyens du Groupe Action Logement permet d'accélérer cette capacité d'adaptation.

Expérimentation et capitalisation de solutions nouvelles : La mise en œuvre de nouveaux produits pourra faire l'objet de tests de manière à asseoir leur cible, leur efficacité, leur soutenabilité et leur adaptation aux territoires. Elle pourra déboucher sur la création de nouvelles aides et services.

Afin de permettre le déploiement de l'innovation et le développement des expérimentations, une ligne de crédit sur fonds PEEC d'un montant de 3 M€ par an y sera affectée. Son utilisation sera concertée entre Action Logement et l'Etat selon un dispositif à préciser avant le 31 mars 2018.

Thématiques : plusieurs sujets stratégiques ont déjà été identifiés tels que :

- octroi de garanties pour sécuriser les prêts des personnes morales et personnes physiques ;
- collecte et emplois de finances solidaires.

Le financement du logement social s'entend au sens large et de nouveaux produits notamment de garantie emprunteur en faveur des OLS pourront être proposés aux opérateurs.

De nouveaux produits validés conjointement avec l'Etat notamment de garantie emprunteur pourront être proposés aux personnes morales et aux personnes physiques. Ils s'imputeront sur les lignes d'emploi correspondantes.

9.2. *Financement de l'ingénierie et des études des besoins des salariés sur les territoires en partenariat avec les collectivités*

Au titre de l'article L 313-19-1 du CCH, Action Logement a la faculté de financer des activités relevant de l'ingénierie et visant à identifier les besoins locaux en logement en particulier des salariés et permettant de nourrir la concertation avec les collectivités locales.

A cette fin, une ligne spécifique de crédit sur fonds PEEC d'un montant de 3 M€ par an sera réservée au financement de ces études.

9.3. *Synthèse des enveloppes consacrées au développement de l'offre aux salariés*

Les enveloppes minimales et maximales des enveloppes consacrées au développement de l'offre aux salariés sont indiquées dans le tableau suivant :

Emploi	enveloppes minimales					enveloppes maximales				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
Innovation						3	3	3	3	3
Expérimentation						3	3	3	3	3

TITRE III

CONDITIONS D'UTILISATION DE LA PEEC

Article 10

Equilibre de la PEEC

Le modèle Emplois Ressources annexé à la présente convention est présenté en engagement.

Si des déséquilibres durables et substantiels du compte de résultat du fonds PEEC venaient à affecter la soutenabilité financière de la PEEC, la convention devrait être réexaminée.

Article 11

Règles de fongibilité et de pluri-annualité

L'application de la fongibilité et de la pluri-annualité fait l'objet d'échanges préalables avec l'Etat.

11.1. Principe de fongibilité

Personnes Morales :

La stabilité et la prévisibilité de la somme des emplois alloués aux organismes de logement social est une condition essentielle à l'atteinte des objectifs de production et de rénovation de logements sociaux, de l'effort en faveur de la mixité sociale et d'optimisation de la ressource. A cette fin, il est instauré un mécanisme de fongibilité annuel :

- des montants inscrits au titre des lignes « vente HLM » et « Fracture territoriale » et non consommés vers les lignes « OLS » ;
- des montants inscrits au titre des prêts LI vers les prêts LS ;
- des montants inscrits pour les prêts aux OLS dans le cadre du NPNRU vers les prêts au logement social, dans la mesure où le total des montants (en subvention et en prêts) consacrés à l'ANRU sur les 5 ans mentionnés à l'article 8.4 de la convention est respecté. Tout prélèvement opéré au cours de l'exercice n sur l'enveloppe prêts aux OLS dans le cadre du NPNRU au profit de l'enveloppe prêts au logement social devra être compensé sur les exercices suivants de la convention par un prélèvement du même montant sur l'enveloppe prêts au logement social au profit de l'enveloppe prêts aux OLS dans le cadre du NPNRU.

Ce mécanisme de fongibilité ne pourra pas être mis en œuvre au profit des lignes « OLS » s'il devait accroître le besoin de financement prévisionnel et conduire le fonds PEEC à emprunter.

Personnes physiques :

Pour assurer l'adaptation des emplois aux besoins des entreprises et des salariés, il est instauré une fongibilité à l'intérieur de chacune des trois rubriques d'emplois suivantes au bénéfice des personnes physiques :

- Accession et travaux ;
- Mobilité recrutement ;
- Aides aux salariés en difficulté et ingénierie sociale.

11.2. Règles de pluri-annualité

Les montants peuvent être reportés d'une année sur l'autre, dans le respect de l'enveloppe globale sur la période et des règles afférentes à chaque emploi, dans le cas des emplois suivants :

- Fracture Territoriale ;
- Vente HLM ;
- Frais financiers des prêts hauts de bilan ;
- Aides rénovation énergétique parc privé ;
- Financement ANRU. Les subventions à l'ANRU (PNRU et NPNRU) prévues sur la durée de la convention devront lui être intégralement versées d'ici 2022 ;
- Sécurisation locative (Visale).

Article 12

Frais de fonctionnement du groupe Action Logement

12.1. Rationalisation des frais de fonctionnement

La réduction significative et durable des frais de fonctionnement du réseau est un des objectifs importants de la réforme d'Action Logement, qui a notamment conduit à fusionner vingt collecteurs interprofessionnels du logement (CIL) existants en un collecteur unique et doit engendrer des économies d'échelle à l'échelle du réseau.

12.2. Plafonnement des frais de fonctionnement et d'investissement des entités d'Action Logement

Les entités d'Action Logement entrant dans le champ de cette disposition sont Action Logement Groupe (ALG), Action Logement Immobilier (ALI), Action Logement Services (ALS), l'Association Foncière Logement (AFL) et l'Association pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL).

L'objectif de réduction des frais de fonctionnement des entités d'Action Logement est de 10 % en euros constants sur la durée de la convention quinquennale.

L'année de référence pour l'appréciation de cet objectif est l'année 2016. Au cours de cet exercice, les dépenses de fonctionnement sur le périmètre global d'ALG, d'ALS, d'ALI et de l'APAGL ont été estimées à 308,3 (1) M€ et les dépenses de fonctionnement de l'AFL à 8,8 M€, soit un total de 317,1 M€ en valeur 31 décembre 2016 portés à 320,2 M€ en valeur 31 décembre 2017 (IPCHT).

Le montant cible plafond est de 288 M€ en 2022 (euros constants valeur 31 décembre 2017).

Le montant cumulé sur la période 2018-2022, affecté à l'amortissement des investissements et aux charges nécessaires au fonctionnement, est plafonné à un montant de 1,552 milliard d'euros constants valeur 31 décembre 2017. Ce plafond global est décliné annuellement comme suit :

(En M€)	2018	2019	2020	2021	2022	Plafond 2018-2022
Plafond des frais de fonctionnement et d'amortissement des investissements ALG+ALS+ALI+AFL+APAGL	342	324	306	293	288	1552

Ces plafonds annuels, indicatifs, pourront le cas échéant être ajustés pour tenir compte du rythme de la réforme du groupe induite par l'ordonnance, dans la limite de l'enveloppe globale sur 5 ans et des plafonds de 342 M€ en 2018 et de 288 M€ en 2022.

Le plafonnement s'apprécie à périmètre constant, les modifications de périmètre devront donc être corrigées analytiquement – la création ou le transfert d'activité aux filiales engendreront une réintégration analytique des charges de fonctionnement correspondantes des filiales et réciproquement.

A compter de 2019, les données brutes seront corrigées de l'inflation (IPCHT) pour comparaison avec les plafonds prévus au présent paragraphe.

Pour ALG, ALS, ALI et l'APAGL, le périmètre des frais de fonctionnement intègre les charges d'exploitation, financières et exceptionnelles (hors comptabilisation des cessions d'immobilisations corporelles), y compris dotations aux amortissements et provisions, avant fiscalité et hors cotisation ANCOLS. Les flux intragroupe seront retraités afin de neutraliser les doubles comptes. Pour l'AFL, le périmètre recouvre les charges d'exploitation hors frais de développement des programmes immobiliers (frais d'étude et d'expertise directement liés aux programmes immobiliers) et hors fiscalité. Action Logement s'engage à fournir les comptes analytiques de l'AFL nécessaires au suivi de ce périmètre.

Conformément à ses statuts, Action Logement Groupe communique à ses administrateurs et aux commissaires du Gouvernement, lors de la présentation de son budget et lors des points d'étape y afférent, une note sur les frais de fonctionnement et d'investissement des entités mentionnées au précédent alinéa (ALG, ALS, ALI, AFL, APAGL), leur évolution et les voies de rationalisation envisagées.

Le fonds de fonctionnement d'Action Logement Services est abondé par des prélèvements effectués sur les autres fonds gérés par cette société, dans des conditions prévues par arrêté. Action Logement s'engage à établir un modèle de rentabilité propre à chaque emploi, ce qui implique la mise en place, sur la période de la convention, d'une comptabilité analytique permettant d'identifier les coûts afférents à chaque produit ou service.

TITRE IV

SUIVI, ÉVALUATION ET CONDITIONS D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Article 13

Engagement de l'Etat

L'Etat prendra les dispositions réglementaires et proposera au Parlement les dispositions législatives organisant le groupe afin de favoriser la bonne mise en œuvre de la réforme. Il proposera et soutiendra les dispositions législatives et réglementaires le cas échéant nécessaires à la mise en œuvre des nouveaux emplois de la PEEC.

Article 14

Suivi de la convention

Ce suivi est assuré par l'établissement d'un bilan semestriel d'exécution de la convention présenté au Conseil d'administration d'ALG.

Les indicateurs de suivi de l'exécution de la convention sont les suivants :

1. Indicateurs de soutenabilité :

- a) Niveau de trésorerie ;
- b) Ratio entre les subventions reçues et les subventions versées (tous emplois confondus) ;
- c) Niveau d'engagement – en équivalent subvention - des emplois dédiés aux politiques nationales ;
- d) Aides versées ou engagées au titre des différents emplois de la PEEC ;
- e) Nombre d'aides distribuées annuellement.

2. Indicateurs de ciblage territorial selon les critères de l'outil d'analyse et de contextualisation territorial mis en place par ALG.

3. Indicateur d'utilité sociale des dispositifs.

4. Indicateurs économiques :

- a) Indicateurs d'évolution de la collecte ;
- b) Indicateur de reconstitution des retours de prêts ;
- c) Indicateur d'efficacité : réalisation des objectifs d'emplois ;
- d) Indicateur d'évolution du coût du risque porté par les produits de sécurisation d'Action Logement et par les prêts garantis par des emprunts externes.

5. Indicateur de coûts.

Les coûts liés au fonctionnement et aux investissements d'Action Logement sont analysés en euros constants et courants. A compter de 2019, les données brutes seront corrigées de l'inflation (IPCHT) pour comparaison avec les plafonds prévus à l'article 12.2 de la présente convention.

Article 15

Evaluation de la convention

Cette évaluation a pour objet de mesurer à mi-parcours, l'atteinte des objectifs d'intérêt général poursuivis par les emplois de la PEEC notamment au profit des salariés. Elle pourra conduire en tant que de besoin à l'évolution des emplois.

Action Logement transmet avant le 30 juin de chaque année à l'Etat et l'ANCOLS un rapport d'exécution de la convention, comprenant notamment les indicateurs définis à l'article 15 ainsi que les éléments permettant de justifier du respect des montants fixés dans le tableau emploi-ressources en annexe 1, de la baisse des frais de fonctionnement, du principe de non-discrimination et de la répartition territoriale des aides, ainsi que des obligations DALO.

Article 16

Modalités de règlement des différends

En application de l'article L. 313-3 du CCH, la présente convention détermine les modalités de règlement des différends relatifs à l'interprétation ou au respect de ses dispositions.

Dans l'hypothèse où un tel différend surviendrait, les parties conviennent d'engager une démarche de conciliation permettant le règlement de celui-ci et dans l'hypothèse selon laquelle aucune issue amiable ne pourrait être trouvée, le différend sera soumis aux juridictions compétentes.

Fait le 16 janvier 2018.

Pour l'Etat :

Le ministre de la cohésion des territoires,

JACQUES MÉZARD

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

BRUNO LE MAIRE

*Le ministre de l'action
et des comptes publics,*

GÉRALD DARMANIN

Pour Action Logement Groupe :

En présence de :

Le président

*du conseil d'administration
d'Action Logement Groupe,*

J. CHANUT

Le vice-président

*du conseil d'administration
d'Action Logement Groupe,*

J.-B. DOLCI

Le directeur général,

B. ARBOUET

(1) Charges UESL+CIL (303,5 M€) + charges imputables aux filiales (7 M€) – cotisation ANCOLS (6,7 M€) + charges APAGL (4,5 M€).

ANNEXES

ANNEXE 1

TABLEAU EMPLOIS – RESSOURCES (TER) EN ENGAGEMENT

PEEC, PEEC Garantie et Fonctionnement (en M€ constants)	2018	2019	2020	2021	2022	Cumul 2018-2022
TOTAL DES RESSOURCES PEEC (en encaissement)	2 836	2 862	2 871	2 998	3 033	14 600
Collecte totale	1 797	1 843	1 892	1 943	1 995	9 469
Retours de prêts aux Personnes Morales	654	633	604	667	680	3 238
Retours de prêts aux Personnes Physiques	676	619	617	628	632	3 172
Retours de prêts Foncière Logement	0	0	1	2	3	6
Retours de prêts Politiques nationales						
Remboursements de collecte aux entreprises	-170	-173	-183	-178	-173	-877
Emprunts CDC	0	50	40	34	0	124
Nouvel emprunt (PHB)						
Tout ou partie du résultat d'ALS et d'ALI						
Intérêts reçus	218	210	203	196	191	1 018
Frais de fonctionnement (*)	-334	-315	-297	-284	-279	-1 508
Intérêts Emprunts CDC	-22	-21	-21	-24	-27	-114
Autres ressources	16	16	16	14	11	71
TOTAL DES EMPLOIS PEEC (en engagement)	2 962	3 029	3 068	3 086	3 050	15 195
PERSONNES MORALES	1 444	1 413	1 418	1 321	1 323	6 920
LOCATIF SOCIAL	795	720	625	625	625	3 390
PRODUCTION	725	650	555	555	555	3 040
Dotations en fonds propres LS	70	70	70	70	70	350
Prêts amortissables PLAI-PLUS	560	490	400	400	400	2 250
Prêts RHVS et structures collectives (FJT)	45	40	35	35	35	190
Prêts amortissables PLS	50	50	50	50	50	250
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	20	20	20	20	20	100
FTM	50	50	50	50	50	250
LOCATIF INTERMÉDIAIRE (PRODUCTION)	120	120	120	120	120	600
Dotations en fonds propres LI	70	70	70	70	70	350
Prêts amortissables LI	50	50	50	50	50	250
FRACTURE TERRITORIALE (**)	126	150	250	486	488	1 500
Hypothèse 1/2 en prêts	63	75	125	243	244	750
Hypothèse 1/2 en subventions	63	75	125	243	244	750
STRUCTURE DÉDIÉE VENTE HLM - dotations en fonds propres (**)	333	333	333			1 000
FNAP (subvention)	50	50	50	50	50	250
PHBB (coût de bonification)	20	40	40	40	40	180
PERSONNES PHYSIQUES	811	859	903	949	945	4 467
ACCESSION ET TRAVAUX	470	470	470	470	470	2 350
Prêts accession	390	390	390	390	390	1 950
Prêts travaux	80	80	80	80	80	400
MOBILITÉ ET RECRUTEMENT	123	123	123	123	123	615
Subventions MOBILI-PASS®	33	33	33	33	33	165
Subventions Aide Mobili-jeunes®	90	90	90	90	90	450
LOCATION SÉCURISÉE	158	166	180	176	172	852
GRL (Gestion des Risques Locatifs) – Visale (****)	68	96	120	121	122	527
Avances LOCA-PASS®	60	50	50	50	50	260
Garanties LOCA-PASS® mises en jeu (****)	30	20	10	5	0	65
AIDES AUX SALARIÉS EN DIFFICULTÉ	20	20	20	20	20	100
INGÉNIERIE SOCIALE	10	10	10	10	10	50
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE PARC PRIVÉ	30	70	100	150	150	500
FONCIÈRE LOGEMENT (hors financement PSEEC)	0	50	40	109	75	274
NB : Financement sur fonds PSEEC (**)	(100)	(100)	(100)			(300)
POLITIQUES NATIONALES	701	701	701	701	701	3 504
Rénovation urbaine (PNRU + NPNRU) (****)	692	692	692	692	692	3 460
ANIL-ADIL	9	9	9	9	9	44
EXPÉRIMENTATION et INGÉNIERIE TERRITORIALE	6	6	6	6	6	30
TOTAL DES EMPLOIS PEEC (en engagement)	2 962	3 029	3 068	3 086	3 050	15 195
TOTAL DES RESSOURCES PEEC (en encaissement)	2 836	2 862	2 871	2 998	3 033	14 600
Écart Emplois Ressources	-127	-168	-197	-88	-17	-595

* Montants plafonds, exprimés en euros 2017, affectés aux investissements et aux charges nécessaires au fonctionnement financés par les ressources PEEC, PSEEC et PEAEC, les prélèvements sur les fonds correspondants s'effectuant dans des conditions prévues par arrêté. Les montants 2019, 2020 et 2021 sont indicatifs dans le respect du plafond global 2018-2022.

** Pour la fracture territoriale et la vente HLM, la répartition entre années est une évaluation indicative à date.

*** Le financement de l'AFL sur fonds PSEEC n'est pas pris en compte dans les totaux.

**** Facilité de trésorerie pour l'ANRU de 180 M€ décaissable à tout moment (non versés en 2017).

***** En année de décaissement.

ANNEXE 2

RÈGLE DE CALCUL DE L'ÉQUIVALENT-SUBVENTION

L'équivalent-subvention a pour objectif de rendre comparable les différentes formes d'aides (subvention, dotation fonds propres, prêt amortissable, prêt in fine, etc.) compte tenu des caractéristiques financières de celles-ci.

Pour les subventions et les dotations en fonds propres, l'équivalent-subvention est égal par convention à 100 %.

Pour les prêts, le calcul du taux d'équivalent-subvention fixe le rapport permettant d'obtenir le montant théorique de la subvention qu'il faudrait verser pour remplacer celui versé sous forme de prêt. Ainsi, l'obtention d'un taux d'équivalent-subvention de 50 % signifie qu'une subvention de 50 représente une aide équivalente à un prêt de 100.

L'équivalent-subvention d'un prêt est égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre de ce prêt et la somme actualisée des mensualités qui seraient dues au titre d'un prêt de référence de mêmes montant et durée de remboursement et de taux égal au taux d'actualisation.

Le taux d'actualisation est déterminé de la façon suivante :

Pour les financements aux personnes morales, ce taux est égal au taux du livret A long terme augmenté d'une marge de 60 pb. Le taux du livret A long terme est défini par la « Note technique relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales » datée du 15 avril 2014 et publiée par la DHUP. Cette hypothèse pourra être révisée en cas d'évolution de cette note technique.

Pour les financements aux personnes physiques, le taux retenu est le taux moyen constaté des prêts à 15 ans selon les statistiques de la Banque de France.

Lorsque le prêt est octroyé à un taux variable calculé par référence au taux du livret A (TLA) selon la formule $TLA - X$ pb, les mensualités afférentes à ce prêt sont calculées sur la base d'un taux fixe égal à l'hypothèse de taux long terme du livret A - X pb, dans la limite inférieure du taux plancher applicable au prêt. Ce taux plancher ne peut excéder 25 pb.

ANNEXE 3

LISTE DES CONVENTIONS D'APPLICATION

Il est rappelé que les conventions prises en application de la convention du 2 décembre 2014 qui doivent rester en vigueur feront l'objet d'avenants pris en application de la présente convention et resteront en vigueur jusqu'à la signature desdits avenants.

Liste des nouvelles conventions d'application à la présente convention à conclure :

Convention sur le fonctionnement et le financement de l'organisme dédié à la vente HLM : avant le 30 juin 2018.

Convention sur le dispositif de lutte contre la fracture territoriale : avant le 30 juin 2018.

Convention entre l'Etat, Action Logement Services et la CDC concernant les prêts de haut de bilan bonifiés : avant le 30 juin 2018.

Convention entre l'Etat, l'AFL et ALG sur le financement de l'AFL dans le cadre du NPNRU : avant le 30 juin 2018.

Liste des conventions d'application à la convention du 2 décembre 2014 à avenanter :

Convention entre l'Etat, l'ANRU et l'UESL sur le financement du PNRU : avant le 31 mars 2018.

Convention entre l'Etat, l'ANRU et Action Logement sur le financement du NPNRU : avant le 31 mars 2018.

Convention sur la mise en place de Visale : avant le 31 mars 2018.

Convention entre l'ANIL et Action Logement sur le financement de l'ANIL : avant le 30 juin 2018.

Liste des conventions d'application à la convention du 2 décembre 2014 restant en vigueur :

Convention de financement de l'APAGL.

Convention sur les modalités de financement de l'AFL par l'UESL.

Convention de reprise du Pass GRL et de la GRL.