

Convention entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement relative à l'accompagnement du plan de cohésion sociale par le 1% Logement et à l'application du plan de rénovation urbaine

Entre l'Etat représenté par le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale, le secrétaire d'Etat au budget et à la réforme budgétaire, le secrétaire d'Etat au logement,

et

l'Union d'économie sociale pour le logement représentée par son président habilité par une délibération en date du 29 septembre 2004 du conseil d'administration, sur proposition du comité paritaire des emplois.

Préambule

La loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a mis en place un dispositif ambitieux permettant de réunir les conditions d'une affectation efficace des moyens financiers nécessaires à la résolution des difficultés rencontrées dans les quartiers relevant du programme national de rénovation urbaine. Dans ce cadre, l'Etat et les Partenaires sociaux ont convenu de coordonner leurs efforts en concluant, le 10 septembre 2003, une convention destinée à préciser les modalités d'application des principes de l'intervention du 1% Logement dans la politique de rénovation urbaine arrêtés en octobre et décembre 2001.

Au-delà des actions prioritaires dans les quartiers précités, les difficultés de plus en plus importantes rencontrées par de nombreux ménages, y compris parmi les salariés des entreprises assujetties, pour trouver un logement correspondant à leurs besoins ont conduit le Gouvernement à engager un programme d'accroissement significatif de l'offre de logements s'inscrivant dans un plan de cohésion sociale d'une durée de cinq ans. L'augmentation du rythme de construction sur lequel repose le volet logement de ce plan supposant un engagement particulier de tous les acteurs participant aujourd'hui à la production de logements, l'Etat et les Partenaires sociaux ont décidé d'adapter les conditions d'intervention de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le secteur locatif social prévues dans la convention du 3 août 1998 modifiée.

L'avenant du 7 mars 2001 avait institué un concours privilégié, appelé « milliard PLUS », d'un montant de 152 M€ porté à 180 M€ par la convention du 10 septembre 2003 et destiné à favoriser le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. En vue d'atteindre l'objectif, fixé dans le plan de cohésion sociale arrêté par le Gouvernement le 30 juin 2004, de construire 500 000 logements locatifs sociaux en cinq ans, hors programme de rénovation

urbaine, les signataires de la présente convention conviennent de donner une nouvelle dimension à cette action.

La présente convention a ainsi pour objet :

- de préciser les conditions d'utilisation de l'enveloppe de 170 M€ prévue à l'article 2-1 (iii) de la convention du 10 septembre 2003 pour les opérations dans le champ d'intervention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ;
- de définir les conditions de la participation du 1 % Logement au plan de cohésion sociale.

Article 1^{er} – Prêts à profils spécifiques pour les opérations PLUS/PALULOS dans le champ d'intervention de l'ANRU

L'article 2-1 (iii) de la convention du 10 septembre 2003 prévoit, jusqu'au 31 décembre 2008, une enveloppe d'engagements annuels de 170 M€ de prêts à profils spécifiques pour le financement d'opérations PLUS et PALULOS dans le champ d'intervention de l'ANRU.

Ces prêts sont libératoires dans les conditions fixées en annexe I de l'obligation d'investissement au titre de l'article 2 de la convention du 14 mai 1997 modifiée ; leurs conditions financières sont les suivantes :

- pour les opérations PLUS : le taux annuel est de 1,25 %, sauf pendant les 10 premières années où il est ramené à 0,6 %, la durée de remboursement de 35 ans dont 25 ans de différé d'amortissement ;
- pour les opérations PALULOS : le taux annuel est de 1,25 %, la durée de remboursement de 15 ans dont 5 ans de différé d'amortissement.

Les opérations entrant dans le champ d'intervention de l'ANRU participent à la reconstitution et à la remise à niveau de l'offre locative dans les quartiers en difficulté et s'inscrivent de ce fait dans un programme ayant le caractère de priorité nationale. C'est pourquoi les signataires de la présente convention conviennent que toutes ces opérations sont éligibles à un financement du 1 % Logement, tel que défini ci-dessus.

Pour tenir compte de la diversité des situations locales et de la spécificité de chaque opération de rénovation urbaine, la mise en place de ce financement sera négociée entre les associés collecteurs de l'UESL et les bailleurs sociaux en distinguant les programmes relevant d'une présentation au comité d'engagement de l'ANRU et les opérations programmées de manière déconcentrée. Dans chaque cas, la quotité de prêt 1 % Logement sera encadrée, dès 2004, conformément aux principes définis dans le tableau ci-dessous et respectera la réglementation en vigueur relative aux conditions d'utilisation des sommes recueillies au titre de la PEEC.

Tableau – Principes de fixation de la quotité de prêts 1% Logement dans les opérations de type PLUS/PALULOS financées dans le champ d'intervention de l'ANRU

	Programme relevant du comité d'engagement de l'ANRU (conventions pluriannuelles)	Opération déconcentrée (hors convention pluriannuelle)
PLUS	Minimum 10 %	Minimum 5 %
PALULOS	Minimum 5 %	Minimum 5 %

La quotité de prêt s'apprécie par rapport au prix de revient final de l'opération PLUS ou PALULOS.

Les quotités négociées localement entre les associés collecteurs de l'UESL et les bailleurs sociaux pour les opérations relevant du comité d'engagement de l'ANRU sont arrêtées lors de l'examen du dossier correspondant par ce comité.

A l'intérieur de l'enveloppe d'engagements annuels de 170 M€, une enveloppe de 20 M€ est consacrée aux opérations déconcentrées de type PLUS/PALULOS.

Les contreparties en terme de contrats de réservation sont négociées localement entre les associés collecteurs de l'UESL et les bailleurs sociaux, étant entendu que le nombre de réservations pour les salariés des entreprises assujetties ne peut excéder 10 % des logements réhabilités en PALULOS et 20 % des logements construits en PLUS. Ces réservations peuvent être négociées, de manière délocalisée, sur l'ensemble du patrimoine de l'organisme bailleur.

Les engagements relatifs à l'enveloppe de 170 M€ font l'objet d'un examen annuel effectué en commun entre l'Etat, l'ANRU et l'UESL. Le respect des objectifs d'une année est évalué au cours de l'année suivante en deux étapes :

- Au 1^{er} avril, bilan des engagements pris par les associés collecteurs de l'UESL.
- Au 1^{er} octobre, bilan des opérations engagées par l'ANRU.

Article 2 – Concours « 1% relance » pour les opérations PLUS/PLAI

2-1 – Définition du concours

Les signataires conviennent d'un effort exceptionnel pour contribuer à la réussite du plan de relance de la construction de logements sociaux en améliorant l'efficacité économique des fonds du 1 % Logement consacrés à la réalisation de logements locatifs sociaux et intermédiaires.

A cette fin, l'enveloppe de 690 M€ prévue au A de l'article 1er de la convention du 3 août 1998 modifiée sera abondée, à compter de 2004 et pendant 5 ans, par les sommes libérées au titre des mesures relatives à la sécurisation des PAS visées à l'article 2-4 de la convention du 10 septembre 2003. Elles seront notamment affectées en tant que de besoin au financement des opérations PLI réalisées par les organismes HLM et les SEM (cf. annexe II).

Un concours financier unique, dénommé « 1 % relance », est institué pour la durée du plan de relance de la construction de logements sociaux - soit du 1^{er} janvier 2005 au 31 décembre 2009 -, en remplacement du concours privilégié défini à l'article 2 de l'avenant du 7 mars 2001 à la convention du 3 août 1998 modifiée et des autres concours apportés par le 1% Logement aux opérations PLUS et PLAI. Ce concours est versé sous forme de subvention. Il est libératoire, dans les conditions rappelées en annexe I, de l'obligation d'investissement au titre de l'article 2 de la convention du 14 mai 1997 modifiée et, sur la base d'une équivalence actuarielle telle que définie en annexe II, il s'impute sur l'enveloppe de prêts de 690 M€ prévue au A de l'article 1 de la convention du 3 août 1998 modifiée.

Ces subventions font l'objet de contreparties locatives négociées localement dans les conditions définies au 2-4.

2-2 – Montant d'engagements de l'enveloppe « 1% relance »

L'enveloppe « 1% relance » dédiée aux opérations réalisées en PLUS et PLAI représente un engagement annuel de 210 M€, soit un total de 1 050 M€ de subventions pour la période 2005-2009.

Cet engagement vise à réaliser un programme physique annuel arrêté d'un commun accord entre l'UESL et la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC), en conformité avec les objectifs de 310 000 logements du plan de cohésion sociale pour la période 2005-2009 et qui sera décliné par région (cf. 2-4).

En cas de variation du taux du livret A imputable au taux de l'Euribor, l'UESL et l'Etat conviennent de réexaminer, en concertation avec les représentants des bailleurs sociaux, le montant de l'enveloppe "1% relance", en vue de maintenir l'efficacité économique des subventions par rapport à l'enveloppe de référence de 450 M€ de prêts tels que définis à l'annexe II de la présente convention et au vu des nouvelles conditions économiques. Cette clause est applicable dans la limite d'une hausse de 1 point de taux de l'Euribor.

2-3 – Code de bonne conduite

Un code de bonne conduite national entre les bailleurs sociaux et les associés collecteurs de l'UESL sera négocié entre les partenaires. Ce document vise à favoriser la recherche d'une plus grande harmonie et transparence dans le respect des spécificités et des contraintes respectives. Ce code précisera en particulier, dans le souci d'établir un partenariat solide et durable, les relations entre les partenaires HLM et 1% Logement sur les points suivants :

- les contreparties locatives au bénéfice des salariés : elles doivent au total évoluer en fonction du programme national de logements effectivement réalisé, la proportion des réservations par rapport au nombre de logements réalisés restant proche du niveau actuel ;
- la répartition régionale de l'enveloppe « 1% relance » : l'UESL est prête à consulter l'Union sociale pour l'habitat (USH) avant de procéder à la première répartition prévue au 2-4 ;
- les relations avec les collectivités territoriales : dans la perspective de la décentralisation et des accords prévus au 2-6, l'UESL est prête à organiser une concertation permanente avec l'USH, à la fois au plan national et au plan local,

dans le souci de favoriser une concertation tripartite avec les collectivités territoriales ;

- l'équité dans l'octroi des aides et des financements : les parties conviennent de veiller au respect de ce principe, pour toutes les interventions du 1% Logement dans les opérations PLUS-PLAI, mais aussi pour les autres aides, notamment celles des collectivités territoriales, afin de rechercher la meilleure efficacité globale.

Les signataires se rencontreront chaque année pour apprécier les éventuelles modifications jugées nécessaires à ce document.

2-4 - Mise en œuvre régionale des engagements

Afin de mettre en œuvre ces engagements, le préfet de région initie chaque fin d'année une concertation, qui réunit :

- les représentants désignés par l'UESL au niveau de chaque région et chargés d'assurer le suivi et l'animation de la procédure d'engagement des fonds de la PEEC ;
- les représentants des collectivités délégataires des aides à la pierre ou ayant demandé la délégation pour l'année à venir ;
- les représentants régionaux des bailleurs sociaux (HLM et SEM).

La première phase de la concertation vise à échanger, en parfaite transparence, toutes les informations utiles permettant d'initier les négociations bilatérales entre bailleurs sociaux et associés collecteurs de l'UESL. Les informations transmises portent notamment sur :

- les opérations prévues par les bailleurs sociaux pour les trois années à venir ;
- l'indication, parmi celles-ci, des opérations susceptibles d'être inscrites à la programmation de l'année suivante par l'Etat ou les collectivités territoriales délégataires des aides à la pierre, à qui revient la décision d'agrément des opérations ;
- les attentes exprimées par les représentants de l'UESL pour le compte des employeurs et des salariés, notamment en matière de réservations locatives ;
- les financements et les contreparties éventuelles en réservation envisagés par les collectivités territoriales ;
- les priorités affichées par l'Etat.

Lors de cette première réunion régionale, le ou les représentants de l'UESL informe(nt) les partenaires présents de l'enveloppe « 1% relance » initiale disponible. Cette dernière est fixée par région, en concertation avec la DGUHC, en tenant compte notamment de la programmation physique initiale établie par le ministre en charge du logement. Cette répartition régionale se fait sur la base de 80% de l'enveloppe nationale disponible de 210 M€.

La deuxième phase de la concertation se déroule en négociations bilatérales, entre bailleurs sociaux et associés collecteurs de l'UESL, opération par opération, afin de dégager une liste de propositions d'opérations susceptibles d'être financées par le 1% Logement avec, pour chacune, le niveau de son concours et les réservations associées.

La troisième phase de la concertation consiste à exposer en parfaite transparence les propositions de financement par le 1% Logement issues des négociations bilatérales (liste des

opérations retenues, quotité et montant des concours financiers, réservations). Elle permet d'évoquer les difficultés éventuelles. Les opérations qui appellent remarques font l'objet d'une discussion. Cette troisième phase est également l'occasion pour les partenaires de confronter moyens disponibles et besoins régionaux. Dans l'éventualité d'une dotation insuffisante, et après concertation, une demande motivée de moyens supplémentaires pourra être adressée conjointement à la DGUHC et à l'UESL. Cette modification des enveloppes tient compte des programmes physiques régionaux réels, prévus en cohérence avec le programme national.

A la lumière de l'ensemble des informations transmises par les régions, l'UESL, en concertation avec la DGUHC, procède à une nouvelle répartition des enveloppes régionales.

Le cas échéant, les associés collecteurs de l'UESL et les bailleurs sociaux reprennent leurs discussions bilatérales pour affecter les éventuels moyens supplémentaires disponibles. La procédure de négociation se déroule selon des modalités identiques à celles définies précédemment.

Au cours de ces opérations, le préfet de région intervient en tant que de besoin pour faciliter un accord. En cas de désaccord persistant entre les représentants des bailleurs sociaux et de l'UESL sur l'affectation de l'enveloppe régionale du « 1% relance », le préfet de région saisit la DGUHC qui, à son tour, saisit le cas échéant l'UESL. Cette dernière examine le ou les cas litigieux et valide ou invalide les propositions de ses représentants. Dans l'hypothèse d'un désaccord persistant, il est fait appel à une instance arbitrale composée de deux personnalités qualifiées désignées par chacune des parties prenantes et d'une personnalité désignée par le Ministre en charge du logement. Celui-ci tranche en dernier ressort.

2-5- Suivi et évaluation

Le contrôle des engagements pris au titre de l'enveloppe de 210 M€ fait l'objet d'un examen annuel en commun entre l'UESL et les services du ministre en charge du logement. Le respect des objectifs d'une année est évalué au cours de l'année suivante en deux étapes :

- au 1^{er} avril, bilan des engagements pris effectué par les associés collecteurs de l'UESL ;
- au 1^{er} octobre, bilan des opérations réellement engagées établi par le préfet de région.

Le cas échéant, les éventuelles sous réalisations par rapport à l'objectif de 210 M€, si elles ne sont pas justifiées par des difficultés à réaliser le programme physique prévu dans le plan de cohésion sociale indépendantes de la volonté des associés collecteurs de l'UESL, viendront augmenter l'objectif de l'année suivant la constatation de celles-ci. Les dispositions de l'article 2 de l'avenant à la convention du 3 août 1998 signé le 7 mars 2001 sont en conséquence abrogées.

2-6- Prise en compte par le 1% Logement de la loi relative aux libertés et responsabilités locales

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales va modifier de manière profonde la répartition des responsabilités dans la mise en œuvre des politiques dans le domaine du logement locatif social et, par là-même, la nature des relations entre les différents acteurs impliqués. Le 1% Logement entend s'adapter à cette nouvelle donne et harmoniser ses interventions avec les autorités locales auxquelles l'Etat aura délégué sa compétence pour attribuer les aides à la pierre. C'est pourquoi, au-delà de l'association des collectivités délégataires des aides à la pierre à la concertation sur l'affectation du « 1% relance » prévue au 2-4, l'UESL s'engage à ouvrir des négociations avec les associations nationales d'élus en vue de fixer avant le 30 avril 2005 les conditions de mise en œuvre d'accords contractuels locaux entre ses représentants et les délégataires qui le souhaitent, dans le respect des engagements nationaux, dont les conventions conclues entre l'UESL et l'Etat, pour la mise en œuvre du concours « 1% relance ».

Article 3 – Dispositions diverses

3-1 – L'Etat et l'UESL conviennent d'assurer une mobilisation cohérente de l'ensemble des ressources du 1 % Logement pour la mise en œuvre des conventions signées entre eux. A cet effet, l'Etat s'engage:

- à proposer au Parlement avant la fin de l'année 2004 les dispositions législatives qui seront nécessaires pour que les 2/3 des fonds du 1 % Logement versés chaque année directement par les entreprises aux collecteurs non associés de l'UESL soient reversés avant le 30 juin de l'année suivante à cette dernière pour être affectés au financement mutualisé des emplois définis conventionnellement entre l'UESL et l'Etat, et à prendre les dispositions réglementaires correspondantes ;
- à prendre dans les meilleurs délais les dispositions réglementaires nécessaires pour que les entreprises ne puissent plus se libérer de leur obligation d'investissement au titre du 1 % Logement par le versement à des organismes collecteurs en vue de la souscription ou l'acquisition de parts ou d'actions prévues à l'article R.313-23 du code de la construction et de l'habitation.

3-2 – Le conseil d'administration de l'UESL fixe les modalités nécessaires à la mise en œuvre des concours du 1 % Logement mentionnés aux articles 1 et 2, en ayant le cas échéant recours au fonds d'intervention de l'Union.

3-3 – a/ Afin de faciliter la cession aux régimes obligatoires de retraite complémentaire par répartition du secteur privé, dès la période minimale de détention de quinze ans, l'Etat s'engage à modifier l'article R. 353-92 du code précité de façon à réduire, pour les conventions à venir, de 20 ans à 15 ans la durée des conventions APL applicables à l'Association foncière logement. A compter de l'entrée en vigueur de l'article précité, la durée de 20 ans prévue au 8^{ème} alinéa de l'article 3-2 de la convention du 11 décembre 2001, est ramenée à 15 ans. L'Association foncière logement est tenue de maintenir, au-delà de la période de 15 ans et jusqu'à la cession effective, les règles d'attribution sous condition de ressources et de plafonds de loyers qui sont celles de la convention APL, sans que ses statuts aient besoin de rappeler cette règle.

b/ La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a prévu que la délégation des aides à la pierre aux intercommunalités et départements s'accompagne d'une délégation des agréments, notamment PLS. Les conventions de délégation prendront en compte la spécificité de l'Association foncière logement dans ce cas : agrément des programmes en sus du contingent de PLS classiques, dossier d'agrément simplifié.

c/ Dans les communes soumises à l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et appartenant à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), le quota de 30% des obligations des communes fixé au dernier alinéa du 3-2 de l'article 1 de la convention du 11 décembre 2001 s'applique désormais annuellement et non plus sur une période triennale et s'apprécie, non plus commune par commune, mais sur le territoire de l'EPCI au regard des obligations de l'ensemble des communes membres.

3-4 – L'Etat reconnaît la nécessité de prendre en compte le rôle croissant joué par les partenaires sociaux au sein de l'UESL pour le pilotage de la gestion du 1% Logement dans le cadre d'accords conventionnels conclus avec l'Union sur des politiques d'emploi des fonds. A cet effet, en vue de permettre un réaménagement de la participation de l'UESL au financement des missions des partenaires sociaux dans le cadre de leur association à l'union, l'Etat s'engage à proposer au Parlement avant la fin de l'année 2004 la disposition législative suivante :

- Ajout à l'article L.313-25 du Code de la construction et de l'habitation.

« Une fraction des sommes ainsi prélevées peut être reversée par l'union aux organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés associées en défraiement forfaitaire des charges que représente leur participation à l'ensemble des travaux et activités de l'union et de ses associés collecteurs.

L'assemblée générale de l'Union détermine annuellement le montant du défraiement qui est réparti par le conseil d'administration entre les organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés associées. Ce défraiement est exclusif de tous autres défraiements, indemnisations ou rémunérations par l'union de ces organisations et de leurs représentants permanents.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle au remboursement des frais de mission exposés dans le cadre de leurs fonctions par les représentants permanents de ces organisations » .

Dès la promulgation de cette disposition législative, l'UESL procédera aux modifications suivantes de ses statuts :

- « Modification de l'article 23

Article 23 – Rémunération des administrateurs et du Président

Compte tenu du caractère non lucratif de l'UESL, le Président, les membres du conseil d'administration et leurs représentants permanents, les membres du comité paritaire des emplois, le Président et les membres du comité des collecteurs exercent gratuitement leurs fonctions.

Seuls peuvent être remboursés, sur justification, les frais de mission exposés dans le cadre de leurs fonctions par les personnes physiques siégeant au conseil d'administration ».

- *Création d'un article 23 bis*

« Article 23 bis – Défraiement forfaitaire des organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés associées.

Les organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés associées de l'Union peuvent être défrayées forfaitairement des charges que représente leur participation à l'ensemble des activités et travaux de l'Union et de ses associés collecteurs au moyen d'une fraction des sommes prélevées par l'Union en application de l'article L.313-25 du Code de la construction et de l'habitation.

L'assemblée générale de l'Union détermine annuellement le montant de ce défraiement, qui est réparti par le conseil d'administration entre les organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés associées.

Ce défraiement est exclusif de tous autres défraiements, indemnisations ou rémunérations par l'Union de ces organisations et de leurs représentants permanents. Cette disposition ne fait pas obstacle au remboursement des frais de mission mentionnés à l'article 23. »

L'Etat s'engage à faire approuver cette modification par décret en conseil d'Etat, conformément aux dispositions de l'article 46 des statuts de l'UESL.

Article 4

Conformément à l'article L.313-20 du Code de la Construction et de l'Habitation, les dispositions de la présente convention s'imposent à tous les associés collecteurs de l'UESL.

Fait à Paris, le 27 octobre 2004

Le ministre d'Etat, ministre
de l'économie, des finances
et de l'industrie

Le ministre de l'emploi, du
travail et de la cohésion
sociale

Nicolas SARKOZY

Jean-Louis BORLOO

Le secrétaire d'Etat au budget
et à la réforme budgétaire

Dominique BUSSEREAU

Le secrétaire d'Etat au
logement

Marc-Philippe DAUBRESSE

Pour l'Union d'économie sociale pour le logement

Le Président du conseil d'administration

Jean-Claude JOLAIN

Vice-président du conseil
d'administration, collègue salariés

Jean-Luc BERHO

Collège employeurs

Alain SIONNEAU

Annexe 1

Modalités d'imputation des financements d'opérations PLUS, PLA-I et PALULOS au titre de l'obligation de l'article 2 de la convention du 14 mai 1997 modifiée (obligation « 10% »)

Les modalités d'imputation au titre de l'obligation « 10% » sont désormais les suivantes :

. En complément d'un PLA-I, le financement 1% Logement intervient dans les conditions visées aux articles 10 et 1 (2^{ème} alinéa) de l'arrêté du 16 mars 1992 modifié, sans pouvoir dépasser 60% du prix de revient final de l'opération. Il est imputé en totalité sur l'obligation "10%".

. En complément d'un PLUS, le financement 1% Logement intervient dans les conditions visées aux articles 10 et 1 (1^{er} alinéa) de l'arrêté du 16 mars 1992 modifié. Il est imputé au titre de l'obligation "10%" :

- pour la partie « 1% relance », à hauteur de 30% du montant de la subvention.
- pour la partie hors « 1% relance », dans la limite de 30% du plafond réglementaire applicable à l'opération (rappel pour mémoire).

Le pourcentage de 30% pour cette imputation correspond à la quotité minimale de logements "très sociaux" affectés à des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds inscrits dans la convention d'une opération PLUS. Lorsque le pourcentage de logements "très sociaux" est supérieur à 30%, l'investissement supplémentaire imputable sur fonds "10%" est limité à 2/3 du dépassement.

. En complément d'une PALULOS, le financement 1% Logement intervient au titre des opérations innovantes prévues à la convention du 14 mai 1997 modifiée, dans les conditions visées à l'article 7(1^{er} et 2^{ème} alinéas) de l'arrêté du 16 mars 1992 modifié, sans pouvoir excéder 60% du coût des travaux. Il est imputé en totalité au titre de l'obligation "10%".

Des règles de procédure d'éligibilité simplifiées sont fixées par le Conseil d'administration de l'UESL. Les règles actuellement applicables sont les suivantes : sont automatiquement éligibles au « 10% », dans la limite de 25 % de l'obligation brute annuelle de chaque CIL/CCI, les financements qui respectent les trois critères suivants :

- l'opération est située dans un grand projet urbain, une zone urbaine sensible, un grand projet de ville, une opération de renouvellement urbain,
ou
l'opération présente des risques importants de paupérisation caractérisés par un taux de vacance supérieur à 15 % ou une occupation de plus de 65% par des ménages bénéficiant de l'APL ;
- les loyers de sortie après travaux sont inférieurs aux loyers plafonds PLAI ;
- des réservations de logements, délocalisées ou non, sont prévues pour les populations mentionnées dans la convention du 14 mai 1997 modifiée.

Annexe II

Equivalence actuarielle du concours « 1% relance »

Pour la durée de la convention, l'équivalence actuarielle entre subvention et prêt est fixée à 47%. Ce taux correspond à un prêt dont les caractéristiques seraient les suivantes :

- taux de 1,25% sauf pendant les dix premières années où il est de 0,6% ;
- durée de remboursement de 35 ans avec un différé d'amortissement de 25 ans.

L'enveloppe de 210 M€ de subvention équivaut donc à une enveloppe de prêts de 450 M€ (210/0,47).

Par ailleurs, il est rappelé que les emplois au titre de l'enveloppe prévue au A de l'article 1 de la convention du 3 août 1998 modifiée, autres que ceux définis aux articles 1 et 2 de la présente convention, s'inscrivent pour la durée de la présente convention dans la limite des plafonds suivants :

- de 45 M€ pour le financement des opérations PLI étant entendu que ce montant est majoré des sommes libérées au titre des mesures visées à l'article 2-4 de la convention du 10 septembre 2003 concernant la sécurisation du PAS, soit de l'ordre de 20 M€ par an à compter de 2004 pendant 5 ans ;
- de 60 M€ pour le financement des opérations PLS réalisées par les organismes HLM et SEM ;
- de 15 M€ pour le financement des opérations de réhabilitation de foyers de travailleurs migrants ;
- de 10 M€ pour le financement des opérations expérimentales relatives au logement des salariés saisonniers dans les conditions prévues à l'article 4 de la convention du 15 juillet 2004.