

UNION
D'ÉCONOMIE
SOCIALE
POUR LE LOGEMENT

Guide du financement du logement meublé des salariés en mobilité professionnelle

Mai 2007

Depuis plusieurs années le contexte des marchés du travail et du logement des salariés s'est transformé, ce qui implique une modernisation des réponses à apporter dans le domaine du logement, plus particulièrement en ce qui concerne le logement des salariés en mobilité professionnelle.

Même s'il était possible de mobiliser des financements publics pour produire des logements pour ces salariés en particulier, cette mobilisation posait problème. En effet, la réglementation qui régit ce type de financements concerne prioritairement des logements à titre de résidence principale. Et les modifications apportées, ces dernières années, en faveur du logement des salariés mobiles (double résidence, résidence transitoire, location meublée) ne touchent que les seuls logements HLM et excluent les logements produits par d'autres opérateurs.

Conscients de la nécessité d'adapter cette réglementation à la question du logement des salariés en mobilité professionnelle, l'Etat et les partenaires sociaux sont convenus, dans le cadre de la convention dite « 10 % » signée le 20 décembre 2006 d'orienter les emplois des fonds du 1% Logement en faveur du développement d'une offre de logements locatifs meublés dédiés aux salariés mobiles professionnellement.

Cette convention du 20 décembre 2006 vise à relever 3 défis importants pour l'avenir :

- Contribuer à produire une offre de logements meublés dédiés de qualité respectant l'intimité et l'autonomie des salariés.
- Garantir la priorité d'accès aux financements du 1% Logement pour la réalisation de ces logements dédiés.
- Permettre l'exercice d'un droit au logement adapté à la problématique de la mobilité professionnelle.

Elle étend, à d'autres publics en mobilité professionnelle, le dispositif expérimental mis en place en faveur du logement des saisonniers du tourisme par la convention du 15 juillet 2004. Dans ce dispositif, la mobilisation du 1% Logement permettait d'adapter les règles du financement du logement à la question de la mobilité des saisonniers du tourisme tout en garantissant la production de logements de qualité. L'UESL assurait le respect de la finalité sociale des opérations produites dans ce cadre ainsi que le respect des règles de qualité.

La convention du 20 décembre 2006 confie à nouveau ce rôle de garant à l'UESL qui examinera la recevabilité de tous les dossiers de demande de financement 1% Logement par le biais du comité « 10% » créé en son sein.

A destination de l'ensemble des acteurs (collectivités locales, opérateurs du logement, entreprises, ...) le présent guide a été élaboré en vue de présenter concrètement le dispositif ainsi que des opérations déjà réalisées dans ce cadre et reproductibles.

I – Les apports innovants de la convention	P 4
1.1 Ce qui change avec cette convention	P 4
II – Une offre attractive et de qualité	P 5
2.1 Les publics concernés	P 5
2.2 Les opérations éligibles	P 5
2.3 Les opérateurs possibles	P 5
2.4 Les conditions de confort et de qualité	P 6
III – Des conditions de gestion adaptées	P 7
3.1 Les conditions d'affectation des logements	P 7
3.2 Les conditions de gestion	P 8
3.3 Les droits de réservation	P 8
3.4 L'attribution des logements	P 9
IV – Des financements et aides privilégiés	P 10
4.1 Le PLS en pratique	P 10
4.2 Le prêt 1% en pratique	P 10
4.3 Les aides LOCA-PASS®	P 11
4.4 L'aide à l'accès au logement meublé des jeunes	P 11
V – Les différents types de montages envisageables :	P 13
Fiches de cas	P 13
VI – Annexes	P 23
Annexe 1 : Convention Etat/UESL et recommandation d'application UESL	P 24
Annexe 2 : Contrats et conventions types	P 30
Annexe 3 : Liste des pièces constitutives d'un dossier	P 48
Annexe 4 : Plafonds de ressources PLS	P 49
Annexe 5 : Lexique	P 50

I – LES APPORTS INNOVANTS DE LA CONVENTION

1.1 Ce qui change avec cette convention

Les mesures prévues par la convention s'articulent autour de deux principes essentiels :

- **l'assouplissement et l'élargissement des conditions d'intervention du 1% Logement**
- **la sécurisation du dispositif garantissant notamment :**
 - ✓ pour les salariés : des règles minimales en matière de confort et des conditions d'occupation privilégiant leur autonomie et leur intimité.
 - ✓ pour les employeurs : la pérennité de l'affectation de ces logements, moyennant des droits de réservation au profit de leurs salariés.

Ainsi, les principales avancées apportées par la convention sont les suivantes :

- Un élargissement des publics qui peut accéder à une offre de logements dédiés (saisonniers du tourisme, intérimaires, salariés en mission...).
- Quels que soient les financements, des plafonds de loyer et de ressources qui font référence à ceux du PLS.
- Des droits de réservation « entreprises » qui permettent de garantir l'équilibre financier des opérations.
- Un montant du prêt 1% Logement qui peut représenter jusqu'à 50% du coût de la place produite dans la limite de 25 000 €.
- La possibilité d'intégrer la quotité du prêt 1% Logement dans l'assiette des 50% du prix de revient de l'opération imposée en PLS (l'équilibre de l'opération est rendu plus facile grâce au taux d'intérêt moindre du prêt 1% Logement).
- Quel que soit le statut des propriétaires (bailleur social ou **privé**), la possibilité de louer un logement meublé à toutes personnes physiques ou morales (y compris à des entreprises).
- Hors périodes d'affectations prioritaires aux salariés mobiles, la possibilité de louer, avec souplesse, à d'autres types de publics (toutes personnes physiques ou morales) et la durée d'inoccupation s'en trouve ainsi réduite.
- Une surface habitable minimum garantie de 14 m² par salarié logé pour respecter son intimité et son autonomie.
- Des possibilités, si nécessaire, d'avoir accès à des fonds mutualisés pour les CIL/CCI.

2.1 Les publics concernés

La convention vise à produire des logements meublés destinés à accueillir temporairement, des salariés en mobilité dans le cadre professionnel principalement pour les besoins des entreprises du secteur assujetti au 1% Logement :

- Les salariés en mission ;
- Les intérimaires ;
- Les travailleurs saisonniers du tourisme ;
- Les salariés en formation, y compris les apprentis ;
- Les stagiaires de la formation professionnelle ;

Cet accueil prioritaire ne doit pas exclure les autres publics prioritaires définis à l'article 2 de la convention du 20 décembre 2006, notamment les jeunes.

2.2 Les opérations éligibles

Les opérations peuvent porter sur :

- la **construction** ou l'**achat** de logements locatifs neufs,
- l'**acquisition** et éventuellement l'**amélioration** de logements existants,
- l'**acquisition** et/ou la **transformation** de locaux divers, avec ou sans acquisition, en logements locatifs,
- l'amélioration de logements existants (mise aux normes définies par la convention).

2.3 Les opérateurs possibles

Ces opérateurs peuvent être multiples :

- Communes ou EPCI : il est possible aujourd'hui pour une collectivité locale de produire directement des logements meublés en faveur des salariés mobiles.
- Bailleurs sociaux : un organisme HLM peut également produire des logements meublés.
- Société d'économie mixte (SEM) de construction : une SEM peut bénéficier de financements aidés pour réaliser ce type de logement. Il est intéressant d'associer au capital de la SEM les entreprises employant des salariés mobiles professionnellement. Ces entreprises participeront par ce biais à l'investissement et à la résorption des déficits d'exploitation.
- Société civile immobilière (SCI) : des entreprises peuvent, pour loger leurs salariés en mobilité, notamment les saisonniers, bénéficier indirectement de financements aidés. Il suffit à cet effet de créer une SCI dédiée. Plusieurs entreprises peuvent se regrouper pour créer une SCI inter-entreprises.
- Promoteur ou investisseur privé : un investisseur privé peut obtenir un financement aidé pour améliorer ou acquérir un ou des logements pour salariés mobiles au sens de la convention. En secteurs touristiques, la rentabilité de l'opération nécessite une aide importante de la ou des collectivités concernées.
- La Foncière Logement.

2.4 Les conditions de confort et de qualité

La production de logements meublés destinés à accueillir des salariés mobiles s'inscrit dans une logique de pérennisation et de professionnalisation de l'emploi. Elle repose donc sur l'attractivité que représente la qualité de la réponse tant dans le domaine des surfaces que du respect de l'intimité et de l'autonomie des salariés.

Ainsi, tout logement destiné à être loué meublé à ces salariés doit être un logement décent, et doit notamment :

- Avoir une surface habitable minimale de 14 m², et un volume minimal de 33 m³ par salarié.
- Disposer de chambres individuelles isolées correspondant au nombre de salariés logés et de pièces communes dans le cas d'un logement partagé entre plusieurs salariés.
- Comporter les éléments minimums de confort retenus pour la définition des caractéristiques du logement décent, tout en garantissant l'autonomie (coin cuisine, sanitaires) et l'intimité du salarié saisonnier.

Des dérogations peuvent être accordées en fonction de l'intérêt des opérations, notamment pour les normes de surface lorsqu'il s'agit d'opérations réalisées dans l'existant.

Pour bénéficier de la qualification de location meublée, le logement doit être garni d'un certain nombre d'éléments tels que meubles, literie/matelas, ustensiles, vaisselles en nombre suffisant pour permettre la vie courante du locataire et équipements essentiels en état de marche ; sa mise à disposition doit faire l'objet d'un contrat établi par écrit.

III – DES CONDITIONS DE GESTION ADAPTEES

3.1 Les conditions d'affectation des logements

L'objectif étant de produire des logements meublés destinés à accueillir des salariés en mobilité professionnelle, il est nécessaire de garantir cette priorité d'accès et d'affectation. Ces conditions sont garanties par deux conventions dont la durée est calée sur celle du prêt accordé par le CIL/CCI. Les cadres de ces conventions sont joints en annexe.

La première convention, que le CIL/CCI conclut avec le propriétaire et, le cas échéant, le gestionnaire, organise les conditions d'occupation des logements réservés. Le règlement intérieur de l'immeuble et un contrat type d'occupation ou d'hébergement sont obligatoirement annexés à la convention.

Dans cette première convention, le propriétaire, ou le gestionnaire, s'engage à loger les salariés du secteur assujéti en mobilité professionnelle nécessitant un hébergement temporaire. La convention stipule également les conditions dans lesquelles, et sans que cela puisse faire obstacle à leur attribution au bénéfice des salariés précités, les logements peuvent être loués, pendant les périodes où ils sont inoccupés, à des personnes physiques ou morales explicitement identifiées. Dans ce cas, les plafonds de loyer et de ressources ne sont pas opposables. En revanche, l'occupation des logements ne peut être contraire à toutes les autres règles en vigueur, qu'il s'agisse de celles relatives à la sécurité des personnes et des biens, à la fiscalité ou à la concurrence.

La deuxième convention, que le CIL/CCI conclut avec l'employeur et, le cas échéant, le gestionnaire, est une convention dite de réservation des logements qui fixe notamment les conditions de présentation des candidats et les modalités de prise en charge du déficit éventuel d'exploitation par l'employeur.

Il est donc possible, en dehors des périodes d'affectation prioritaire aux publics cibles (périodes touristiques pour les saisonniers par exemple), pour permettre de résorber le déficit d'exploitation et d'occuper ces logements, de prévoir une multifonctionnalité d'occupation. Lorsque les logements vacants sont occupés par d'autres populations (toutes personnes morales ou physiques : étudiants, saisonniers de l'agriculture, tourisme social,.....), le total des loyers perçus dans l'année ne doit pas être supérieur à 12 fois celui mentionné dans la convention.

Exemple : le loyer mensuel prévu dans la convention est de 100 ; le logement est occupé 5 mois par un salarié saisonnier du tourisme, et 3 mois par d'autres occupants ; le loyer perçu auprès des autres occupants ne saurait être supérieur à $(100 \times 12) - (100 \times 5)$ soit 700 pour 3 mois d'occupation.

Cette plurifonctionnalité d'occupation doit se faire dans le respect des règles de sécurité, fiscales et de concurrence. Si possible, elle se définit en lien avec les politiques locales de l'habitat.

Prenons un exemple :

Je suis un opérateur qui souhaite réaliser une opération dédiée l'été au logement des saisonniers du tourisme et hors période estivale dédiée à l'accueil temporaire de jeunes primo-arrivants sur le marché du travail et qui sont à la recherche d'un logement permanent. Ces jeunes arrivant sur le marché du travail peuvent être à la recherche d'un logement meublé le temps de trouver une résidence principale dans le parc locatif social ou dans le parc locatif privé.

La convention me permet cette plurifonctionnalité d'occupation, sachant que priorité d'accès sera donnée aux saisonniers l'été.

Au regard du public accueilli (saisonniers et jeunes nouvellement embauchés ou en recherche d'emploi), les plafonds de ressources et de loyers PLS seront respectés.

Mais, il me sera possible d'accueillir temporairement, dans des logements vacants, d'autres publics (par exemple des salariés en mobilité ayant des revenus supérieurs aux plafonds PLS). Il me sera possible de louer temporairement ces logements vacants aux employeurs de ces salariés. Tout en respectant les règles d'équilibre financier définies ci-dessus (les loyers annuellement perçus ne sauraient être supérieurs à 12 fois le loyer conventionné PLS). Il est même envisageable de péréquer les loyers dans la limite de ces 12 fois le loyer conventionné afin de permettre aux saisonniers (ou à leurs employeurs) et aux jeunes mobiles d'accéder à des logements dont les loyers seraient ainsi baissés.

3.2 Les conditions de gestion

Contrairement à la convention du 15 juillet 2004 qui pour les salariés saisonniers du tourisme faisait obligation du régime de sous-location, la convention du 20 décembre 2006 permet la location meublée directe y compris au bénéfice d'une entreprise souhaitant loger ses salariés en mobilité professionnelle (saisonniers du tourisme, intérimaires, salariés en mission). Dès lors, pour ces publics, il n'y aura plus de dissociation contrat de travail/logement, et la rupture du contrat de travail vaudra congés dans des conditions prévues aux conventions précitées. Dans le cas d'une location directe à une entreprise pour loger ses salariés avec paiement du loyer et des charges et éventuellement de droits de réservation, l'occupant désigné par l'entreprise doit se voir proposer un contrat d'occupation précisant que l'attribution est faite dans le cadre du droit de réservation et définissant les modalités de congé.

Dans les faits, la sous-location par le biais d'un gestionnaire n'est pas exclue, sans que le gestionnaire soit obligatoirement au préalable agréé dans le cadre des plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées. Il pourra s'agir d'un CCAS, d'une association, d'un gestionnaire de biens, d'une SCI de gestion, du comité d'entreprise de l'entreprise concernée (en cas d'opération ciblée au bénéfice d'une entreprise), ou de tout autre gestionnaire. Les structures de gestion spécifiquement dédiées à ces opérations de logements meublés peuvent être financées au titre de la convention du 20 décembre 2006 sous réserve qu'elles développent des actions d'accompagnement vers l'accès et le maintien dans le logement. Ces financements doivent faire l'objet impérativement d'une autorisation préalable par le comité « 10% » de l'UESL.

Les loyers proposés aux publics cibles (salariés en mission, en intérim, en travail saisonnier, salariés en formation, y compris les apprentis et les stagiaires de la formation professionnelle) doivent impérativement se voir proposer un loyer inférieur au loyer conventionné (base PLS). Il en est de même pour les autres publics de la convention du 20 décembre 2006 (jeunes de moins de 30 ans, salariés en mobilité, salariés ou demandeurs d'emploi en difficultés).

3.3 Les droits de réservation

Le droit de réservation de la part des entreprises est prévu par la convention du 20 décembre 2006.

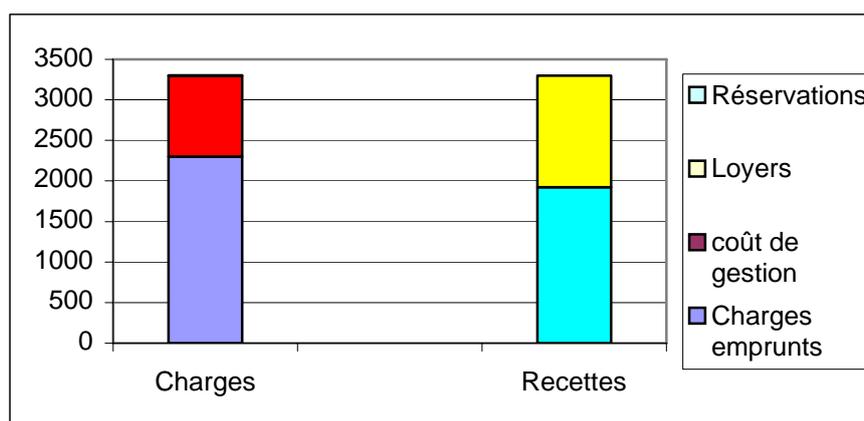
C'est un outil qui garantit l'équilibre de l'opération et l'adhésion de l'entreprise. Il répond à une double exigence :

- L'exigence, pour le propriétaire ou le gestionnaire, d'assurer l'équilibre économique des opérations qui ne saurait reposer sur les seules collectivités au vu du caractère économique du problème. La réponse logement étant une des composantes majeures de l'attractivité professionnelle, il est logique que l'entreprise soit appelée à participer à la résorption des déficits d'exploitation.
- L'exigence de l'entreprise de disposer du logement au moment voulu.

En contrepartie du versement d'un droit de réservation couvrant tout ou partie du déficit d'exploitation occasionné par les durées d'inoccupation, le réservataire (l'entreprise) désigne l'occupant du logement (un salarié en mobilité).

Il a ainsi la garantie de disposer du logement en fonction de ses besoins (en début de saison pour un travailleur saisonnier par exemple) ou à la période déterminée dans le contrat de réservation.

Le droit de réservation annuel ou pluriannuel doit concourir à faciliter l'équilibre d'exploitation. Dans l'exemple ci-dessous, les charges (remboursement d'emprunt, charges d'exploitation) et les recettes (loyers perçus et droits de réservation versés) sont équilibrées.



Exemple d'un logement pour saisonniers de 22 m2 loué à Courchevel (73). Les droits de réservations correspondent à 7 mois d'inoccupation. La somme perçue auprès du saisonnier se décomposant en loyer nu, loyer des meubles et charges locatives. La réglementation prévoit qu'en sous-location meublée le loyer des meubles ne saurait être supérieur au loyer du logement nu.

Le droit de réservation n'a pas de raison d'être en cas de location directe à une entreprise d'une durée annuelle. Il est envisageable sur les logements meublés destinés aux publics en formation.

3.4 L'attribution des logements

C'est le propriétaire ou le gestionnaire qui attribue les logements sur présentation du réservataire entreprise. En cas de location directe à l'entreprise, ce sera cette dernière qui attribuera les logements à ses salariés dans le respect des plafonds de ressources.

Le propriétaire ou gestionnaire est le garant du respect des règles définies en application de la convention du 20 décembre 2006, règles figurant dans le règlement intérieur concernant l'immeuble ou les logements bénéficiant de l'intervention du 1% Logement. Le propriétaire ou le gestionnaire doit établir chaque année un bilan social d'occupation des logements.

IV – DES FINANCEMENTS ET AIDES PRIVILEGIÉS

La convention n'exclue pas de pouvoir mobiliser des financements réglementés, tels que les PLAI et les PLUS, ou des financements libres ; mais dans les faits, il devra être privilégié la mobilisation du PLS dont l'utilisation est accessible à tous les opérateurs potentiels.

Le montage financier d'une opération peut ainsi mobiliser :

- Le Prêt Locatif Social (PLS).
- Le Prêt 1% Logement.
- Les aides LOCA-PASS[®] du 1% Logement*.
- L'aide à l'accès au logement meublé de certains jeunes.

4.1 Le PLS en pratique

Caractéristiques financières :

- * Le prêt est au taux de **3,88 % à 4,18 %** sur 30 ans maximum.
- * La **quotité** minimum du prêt peut être inférieure, sous conditions de cumul avec le 1% Logement, à 50% du prix de revient de l'opération (le cumul des deux prêts et des éventuelles subventions des collectivités doit représenter au minimum 50% du coût de l'opération).

Il est attribué par la CDC (pour les organismes HLM ou les SEM) et par tous les établissements de crédits conventionnés (CFF, Dexia, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Crédit Coopératif).

Un agrément de la DDE est nécessaire pour l'octroi du prêt (cf. annexe III, liste des pièces constitutives du dossier). Cet agrément permet :

- * Un taux réduit de TVA de 5,5% au lieu de 19,6%.
- * Une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans.
- * L'ouverture du droit à l'APL pour le locataire.

L'octroi du PLS est subordonné à une convention déterminant les obligations et les droits respectifs du propriétaire et des locataires notamment les conditions de loyer (**6,79 à 8,85 €** du m² de surface utile selon les zones géographiques) et de ressources (cf. annexe).

Les logements ainsi financés en PLS et conventionnés sont pris en compte dans le quota des 20% prévu par la loi SRU, sous réserve d'une occupation sociale des logements.

4.2 Le prêt 1% Logement en pratique

Caractéristiques financières :

- * prêt au taux maximum de 1% dont le montant et la durée sont déterminés en fonction de l'opération dans la limite de 50% du coût de l'opération, l'intervention du 1% Logement ne pouvant être supérieure à 25 000 € par place. Des dérogations peuvent être accordées par le comité « 10% » de l'UESL en fonction notamment de l'intérêt économique et sociale de l'opération ou lorsque l'opérateur prend en compte des éléments relatifs au développement durable.
- * Le financement est accessible quels que soient la nature du financement principal mis en œuvre, le statut de l'opérateur (organismes HLM, privé, collectivités locales, SEM, SCI) et le type d'opérations financées (logements sociaux, parc privé).

*Les aides LOCA-PASS[®](AVANCE LOCA-PASS[®] et GARANTIE LOCA-PASS[®]) sont des marques déposées pour le compte du 1% Logement

- * Les logements sont destinés aux salariés en mobilité professionnelles dont les ressources ne dépassent pas des plafonds réglementaires (1,3 fois le plafond PLUS), soit environ 2 526 €/mois pour une personne isolée.

Les prêts 1% Logement sont attribués par les CIL ou certaines CCI. Cette action du 1% Logement s'inscrit dans une logique d'aide accessible aux secteurs des entreprises quelles que soient les tailles de celles-ci. Les dossiers sont impérativement soumis à un accord préalable du comité « 10% » de l'UESL.

4.3 Les aides LOCA-PASS®

Dans le cadre de son action de droit commun, le 1% Logement propose un système permettant de faciliter de l'accès au logement locatif sous forme de financement du dépôt de garantie et sous forme de garantie de loyer. Ce système a été adapté au bénéfice des salariés saisonniers du tourisme. Lorsque l'entreprise est appelée à verser le dépôt de garantie et à garantir le paiement des loyers, ces deux aides sont intéressantes économiquement.

*** Financement du dépôt de garantie : AVANCE LOCA-PASS®**

Cette aide consiste en une avance gratuite, finançant le dépôt de garantie, versée directement par les organismes du 1% Logement au propriétaire ou au gestionnaire. Ses caractéristiques et avantages sont les suivants :

- * Montant : au maximum 2 mois de loyer.
- * Bénéficiaires : salariés du secteur privé non-agricole quelles que soient la nature et la durée du contrat de travail, et jeunes de moins de 30 ans.
- * Le locataire ne doit pas bénéficier d'une aide de même nature accordée par le Fonds de solidarité logement (FSL).
- * Remboursement en une seule fois au départ du logement.
- * L'aide doit être demandée avant la signature du contrat locatif.

*** GARANTIE LOCA-PASS®**

Cette aide consiste en une garantie de paiement du loyer et des charges locatives quittancées, quelle que soit la cause de l'impayé. Ses caractéristiques sont les suivantes :

- * Bénéficiaires : salariés du secteur privé non-agricole, quelles que soient la nature et la durée du contrat de travail, et jeunes de moins de 30 ans
- * Engagement, par le bénéficiaire, de rembourser l'avance, en cas de mise en œuvre de la garantie, sur une durée de 3 ans, durée pouvant être prolongée.
- * Le locataire ne doit pas bénéficier d'une aide de même nature accordée par le FSL.
- * L'aide doit être demandée avant la signature du contrat locatif

Ces deux aides de droit sont attribuées par les CIL/CCI.

4.4 L'aide à l'accès au logement meublé des jeunes prenant ou reprenant un emploi nécessitant une mobilité

Bénéficiaires

Il s'agit des jeunes de moins de 30 ans qui, à la suite d'une embauche ou de la reprise d'un emploi, sont contraints d'occuper temporairement un logement meublé durant la période nécessaire à la recherche d'une solution stable d'occupation d'une résidence principale autonome.

Les jeunes de moins de 30 ans en mission, en emploi intérimaire ou saisonnier ne peuvent bénéficier de cette aide.

Modalités de l'aide

L'aide prend la forme d'un versement correspondant à 3 échéances de quittance ou de redevance, après déduction de l'aide personnelle au logement, dans la limite de la durée d'occupation et sans pouvoir excéder 300 € par mois.

Il ne peut être accordé qu'une aide par bénéficiaire et par an, quel qu'en soit le montant.

Le CIL/CCI verse l'aide sous forme de subvention au propriétaire ou, le cas échéant, au gestionnaire.

L'aide est accordée selon le principe des droits ouverts lorsque l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- L'embauche ou la reprise d'emploi concerne l'un des secteurs suivants : bâtiment et travaux publics, hôtellerie, métallurgie, restauration, tourisme, transports.
- Le bénéficiaire sort d'un accompagnement par une mission locale ou un CLLAJ, ou a achevé un cycle d'apprentissage.

V- LES DIFFERENTS TYPES DE MONTAGE ENVISAGEABLES

FICHES DE CAS :

- **CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN PAYS ROYANNAIS.**
- **REHABILITATION DE LOGEMENTS A LA TEST DE BUCH.**
- **ACQUISITION-REHABILITATION DE LOGEMENTS A CHAMONIX.**
- **CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A PLAGNE CENTRE.**
- **OPERATION PROGRAMMEE DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT DE VILLARD DE LANS.**

Opération menée par un EPCI : construction de logements en Pays Royannais par la Communauté d'Agglomération du Pays Royannais (17)

Une première réflexion sur le thème de l'emploi saisonnier avait abouti au lancement d'une expérience originale en 2002 : les « échanges mer / montagne ». 57 communes balnéaires et de montagne (dont Royan et Courchevel) avaient décidé de collaborer afin de permettre à des saisonniers du tourisme d'alterner les saisons d'été et d'hiver (5 mois / 5 mois) tout en se formant et se qualifiant pendant les deux mois restants.

S'inspirant de l'exemple de la construction de foyers logements à Courchevel, les élus de la CDA ont choisi la construction de logements labellisés « logement social », réservés aux saisonniers en haute saison, et susceptibles d'accueillir des opérations de « tourisme social » ou d'autres types de publics le reste de l'année. Les élus ont souhaité engager une démarche « qualitative », respectueuse de l'environnement et du paysage.

Une consultation des communes a eu lieu en juin 2004 pour sélectionner les sites potentiels ou seraient créés ces « villages de saisonniers ». Les sites font l'objet de conventions avec les communes concernées, à l'exception de l'un d'eux qui fait l'objet d'un bail emphytéotique avec un propriétaire privé. En fin de convention, la propriété des sites sera transférée aux communes et au propriétaire privé, à charge pour ces derniers de continuer à loger les saisonniers du tourisme pendant 5 mois de l'année.

Les besoins sont estimés sur le bassin d'emploi à 600 logements.

Objectifs : construction de 25 chalets (96 logements) pour 96 places sur trois sites : la Tremblade, Semussac, Cozes

Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération

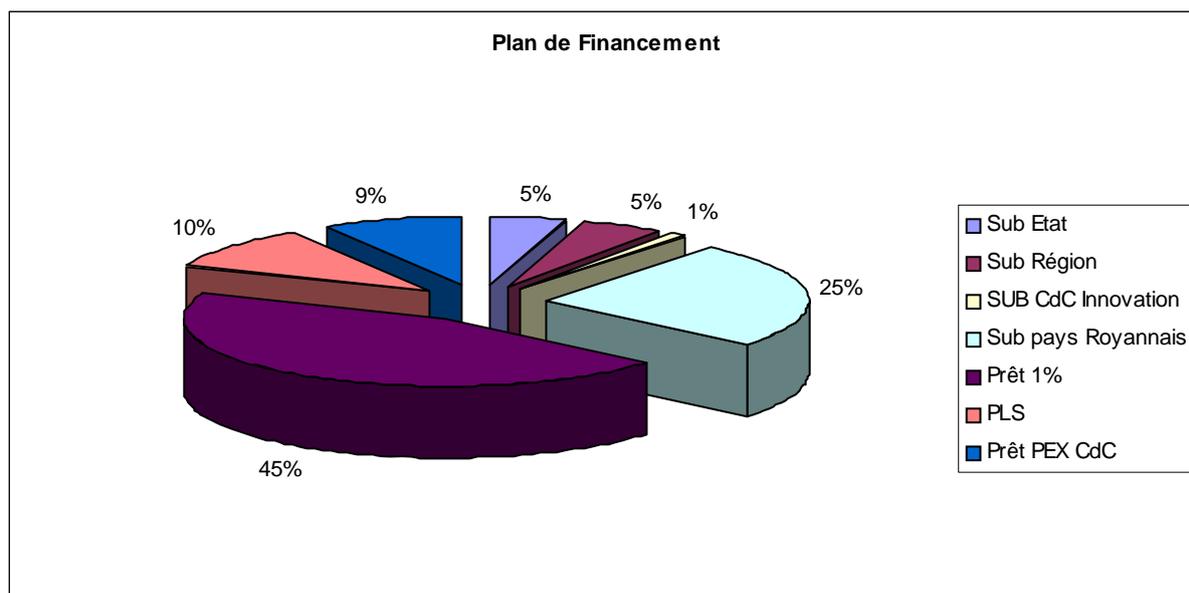
Calendrier :

- 2002: création du club des élus Mer Montagne
- Mars 2004 : protocole Club Mer – Montagne / UMIH proposant un dispositif d'accompagnement des saisonniers
- Avril 2005 : convention CDA/UMIH pour le logement des saisonniers en pays Royannais
- Juillet 2005 : inauguration des premiers logements

Budget :

Financement : coût des travaux de construction 2 887 000 €uros (hors foncier)

Collecteur 1% Logement : CIL Centre Atlantique



Caractéristiques Techniques

Types de logements	Nombre	S.H.	Nbre de lits
Studio	96	25.00	1 lit/logement

Les sites proposent également des services de « para-hôtellerie » (laverie, cafétéria)

GESTION

- Le fonctionnement sera assuré par une régie interne à la CDA, qui dispose déjà d'une régie chargée de gérer les produits touristiques.
- conventionnement APL locative (plafonds de ressources et de loyers)
- le syndicat de l'Hôtellerie Restauration (UMIH) se porte garant de l'occupation des logements pendant 5 mois (entre mai et septembre)
- Occupation par les saisonniers du tourisme : 5 mois/an
- complémentarité d'occupation par les saisonniers de l'ostréiculture et par le tourisme social (retraités)
- Une partie du déficit annuel d'exploitation est pris en charge par les entreprises par le biais des droits de réservation (les entreprises prennent en charge une partie du loyer mensuel.
- Le nombre de logements créés est bien en dessous des besoins exprimés (600 logements environ). Le CDA envisage donc de généraliser l'opération à d'autres communes du territoire, lorsqu'un premier retour d'expérience aura pu être effectué.

Compte d'exploitation pour un studio			
1. Coût annuel			3 650 €
2. Recettes			3 650 €
	2 . 1 Locations aux saisonniers (5 mois)		
		• Location aux saisonniers	1 500 €
		• Participation entreprises	750 €
		<i>Sous total</i>	2 250 €
	2 . 2 Autres locations (tourisme social, saisonniers ostréiculture,...)	• Locations	1 400 €
		<i>Sous total</i>	1 400 €

CONTACTS

CDA : Patrick Fournier : 05 46 22 19 20
CIL Centre Atlantique : M.Tronel 05 49 77 36 36

Réhabilitation de 5 chalets pour saisonniers par un organisme HLM à La Teste de Buch (33)

Cette opération sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) intègre dès l'origine une plurifonctionnalité d'occupation permettant d'accueillir hors saison touristique des jeunes apprentis en formation et des jeunes en situation d'urgence pour lesquels le gestionnaire assure un accompagnement social.

Objectifs : réhabilitation de 5 chalets pour 15 lits

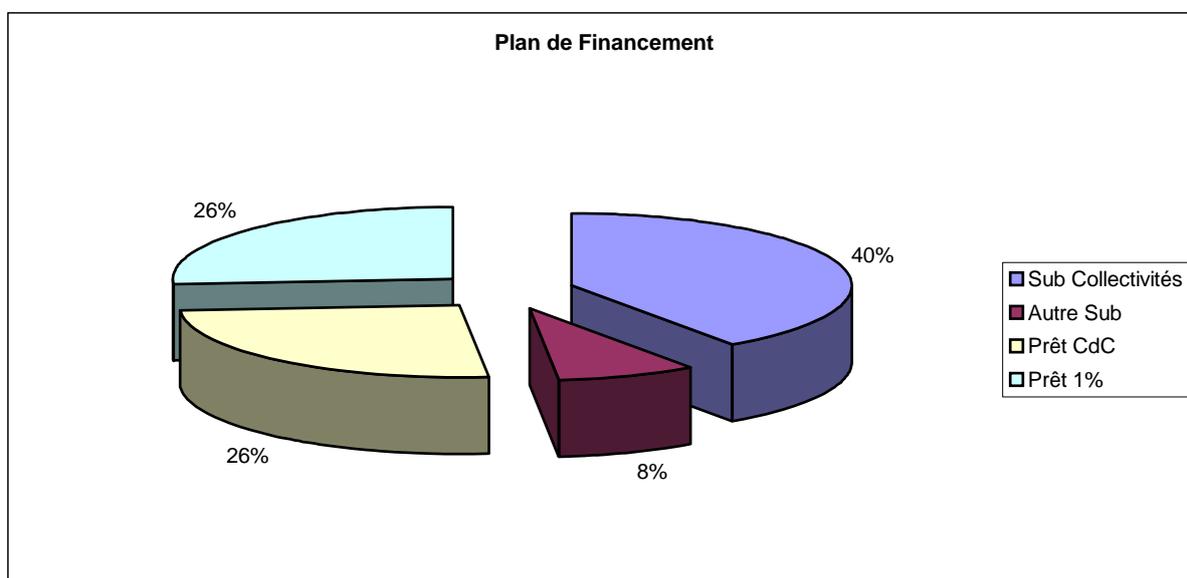
Maître d'ouvrage : S.A. d'HLM le Foyer de la Gironde

Les chalets sont mis à disposition par la ville de la Teste de Buch par bail emphytéotique de 22 ans.

Budget :

Financement : coût des travaux de réhabilitation : 311 805 €uros

Collecteur 1% Logement : CILG



GESTION

- CLLAJ du bassin d'Arcachon Sud
- conventionnement APL locative (plafonds de ressources et de loyers)
- plurifonctionnalité d'occupation à caractère social

CONTACTS

CILG : Alain BROUSSE 05 56 43 75 00

Une opération d'acquisition-amélioration menée par une SEM : Les Cimes à CHAMONIX MONT-BLANC

Il s'agissait de monter une opération avec la Commune, opération à laquelle les entreprises devaient garantir la prise en charge du déficit d'exploitation. Le choix d'un opérateur SEM (regroupant la Commune, les entreprises et le 1% Logement) permet de garantir sur le long terme la prise en charge du déficit d'exploitation par les entreprises membres de la SEM

Maître d'ouvrage : SEML Chamonix- Logement (création ex nihilo)

- Partenariat entre la ville (50 % des actions), un collecteur du 1% Logement (CILSE) et 8 employeurs (remontées mécaniques, transports publics, hôtels, magasins de sport, gîtes)

Contexte

Touristique

- 25 000 lits touristiques hôteliers et résidences de vacances
- 43 000 résidences secondaires
- 2 600 saisonniers dont 1 300 non locaux
- saison hivernale de décembre à avril (5 mois)
- saison estivale de juin à septembre (4 mois)

Social

- déficit en logements pour saisonniers estimé à 600 places
- apparition de modes de logements précaires (camping-cars, lits sur loués,...)
- venue de saisonniers mal informés des difficultés de logements

Contexte immobilier et urbain

- marché locatif hors touristique faible
- 1 foyer de jeunes travailleurs de 60 lits, quelques offres privées
- déficit de logements permanents

Présentation

Objectifs : réhabilitation d'un ancien centre de vacances de 56 chambres, acquis par préemption

Historique

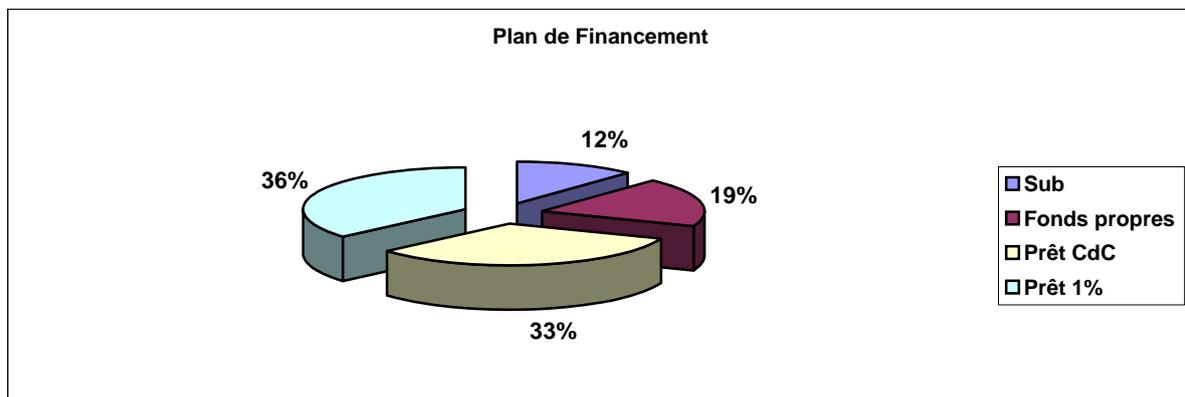
- 2002 : étude dans le cadre de la révision du POS mettant en évidence l'insuffisance de logements saisonniers
- Août 2004 : création de la SEML
- Janvier 2005 : début des travaux
- Juillet 2005 : livraison des 56 appartements

Description

Budget :

Financement : 3 185 740 €uros

Collecteur 1% Logement : CILSE



Caractéristiques Techniques

Types de logements	Nombre	S.H.
T1'	17	19 m ²
T 1	39	13,5 m ²

GESTION

- résidence gérée par la SEML
- conventionnement APL locative (plafonds de ressources et de loyers)
- occupation : 8 à 9 mois/an
- attribution aux entreprises actionnaires à concurrence du nombre de parts, priorité d'attribution pour les autres logements
- droits de réservation pour les entreprises non-actionnaires, sans garantie d'attribution d'une année sur l'autre
- déficit annuel éventuel d'exploitation pris en charge par les entreprises par le biais des droits de réservation ou des paiements des périodes d'inoccupation (garantie de paiement du loyer de 12 mois pour les entreprises actionnaires, sans frais de dossier, garantie de paiement à la saison pour les autres employeurs, avec frais de dossier de 10%)
- projet social adapté à la problématique saisonniers (résidence affectée exclusivement aux saisonniers, point d'accueil saisonniers, absence de réservation réglementaire (contingents préfecture, fonctionnaires...))
- accès au LOCA-PASS
- paiement du loyer par le locataire ou son employeur

PREMIER BILAN

- 23 appartements réservés par les employeurs
- 33 appartements à disposition des autres entreprises

CONTACTS

Mairie de Chamonix : M. BOUTEILLER - 04 50 53 11 13

CILSE : Mme SOUCHIER - 04 50 52 80 09

Construction de logements à Plagne Centre (73) par une SCI inter-entreprises

La commune de Macot la Plagne souhaitait aider à la réalisation de logements pour saisonniers. Mais assumant déjà le déficit d'exploitation d'un foyer existant, elle était peu encline à subventionner sur le long terme les déficits d'exploitation d'une nouvelle structure. Elle proposait la mise à disposition de foncier pour permettre la réalisation de logements pour saisonniers par les entreprises. Seule une opération sous forme de mise à disposition du terrain par le biais d'un bail à construction s'avérait possible. Mais cela nécessitait au préalable que cette opération privée bénéficie de financements publics. A défaut, l'aide de la collectivité n'était pas réglementairement envisageable. Bien que le projet date de janvier 2002, il a fait l'objet d'une expérimentation dont le cadre est identique aux grandes lignes de la procédure mise en place aujourd'hui (PLS+1%).

Objectifs : construction d'un immeuble de 89 logements (150 lits)

Contexte

- Nombre de saisonniers employés en saison à Macot la Plagne : plus de 4 000 dont environ 3 000 non-locaux.
- L'offre de logements pour saisonniers est de 50 logements conventionnés pour 100 places.
- Les besoins non-couverts sont estimés à 400 lits.

Maître d'ouvrage : SCI Plagne Centre

- SCI interentreprises (19 entreprises)
- Le terrain est apporté par la commune et fait l'objet d'un bail à construction qui garantit la pérennisation de la destination pendant toute sa durée.

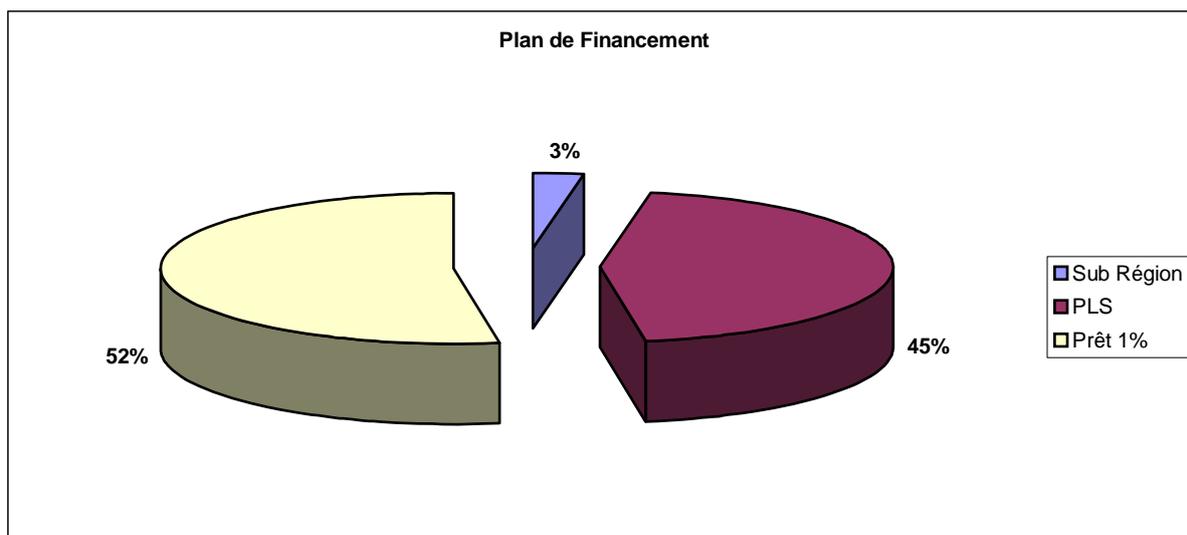
Calendrier :

- Janvier 2002 : montage juridique
- Janvier 2004 : montage financier
- Mai 2004 : début des travaux
- 15 décembre 2004 : livraison

Budget :

Financement : coût des travaux 3 341 500 € (hors foncier amené par la commune et hors aide du conseil général)

Collecteur 1% Logement : Alliance 1% Logement



Caractéristiques Techniques

Types de logements	Nombre	S.H.	Nbre de lits
T 2	89	28.00	61 à 2 lits et 28 à 1 lit

GESTION

- Immoplagne (agent immobilier)
- conventionnement APL locative (plafonds de ressources et de loyers)
- occupation : 5 à 6 mois/an
- droits de réservation pour les entreprises
- déficit annuel d'exploitation pris en charge par les entreprises par le biais des droits de réservation

PREMIER BILAN

- Le coût d'exploitation annuel s'élève à 1 700 €/par lit.
- Le turn over a été très faible et à été réglé à l'amiable ;
- Fort niveau de satisfaction des saisonniers et des entreprises
- Une deuxième opération de cette nature est en cours de montage sur une autre partie de la station.

CONTACTS

Aliance 1% Logement : Brigitte MASERATI 04 76 51 28 41
SCI Plagne Centre : Eric LEDEUX 04 79 09 09 79
Mairie Macot : Sylvie MAITRE 04 79 09 71 52

Mobilisation du parc privé : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Thématique Expérimentale de Villard de Lans (38)

Création de logements locatifs privés dédiés aux saisonniers par mobilisation et réhabilitation du parc existant.

Maître d'ouvrage : communauté de communes du massif du Vercors (Isère)

CONTEXTE

Touristique :

- 50 000 lits touristiques
- 10 000 résidents permanents
- 2 saisons : hivernale (4 mois) et estivale (2 mois)
- 1150 saisonniers l'hiver, 900 l'été

Social

- 140 saisonniers très mal logés (étude H&D conseils 38/1996)
- coût logement employeurs élevés
- déficit de main d'œuvre qualifiée lié à la question du logement

Contexte immobilier et urbain

- Existence de structures collectives désaffectées (maisons de l'enfance)
- Immobilier de loisir dégradé (Villard 2000)
- Attractivité de Grenoble (coût du foncier)

PRESENTATION

État d'avancement : en cours

Lancement : août 2001

Localisation : Plateau du Vercors (communauté de communes du massif du Vercors)

Maître d'ouvrage : communauté de communes du massif du Vercors (Isère)

Historique :

1990 : PLH

1995 : projet d'OPAH non abouti

1999 : - la communauté de communes lance une étude pré-opérationnelle auprès de 195 entreprises
- négociation d'un dispositif dérogatoire (plafonds de ressources, plafonds de loyers, quotité de subventions)

DESCRIPTION :

Projet : OPAH (mobilisation du parc privé locatif)

Objectif : 50 logements sur 3 ans (2001-2003)

Budget : 823 225 euros de travaux à générer sur 3 ans

Financement travaux :

- ANAH 226 768 euros
- Région 64 790 euros
- Collecteur 1% Logement (ex COCITRA aujourd'hui Alliance 1% Logement) 589 978 euros

Financement guichet unique :

- État 27%
- département 46%
- communauté de communes 27%

Financement mobilier : région 50% (45 735 euros)

Montant des aides :

- **ANAH** : subvention 35%
- **Région** : subvention 10%
- **1% Logement** : prêt au taux de 1%

Dérogation :

- Loyers plafonds : 11 euros (2 fois le « loyer Besson »)
- Possibilité de division en petits logements
- Prise en compte des travaux de finition

Accompagnement social :**création d'un guichet unique pour :**

- Assurer un service de mise en relation employeurs/saisonniers/bailleurs
- Accompagner le saisonnier dans sa recherche de logement adapté
- Informer et conseiller les bailleurs dans le montage des dossiers

Gestion locative adaptée confiée à une structure type AIVS dont le rôle est de :

- Garantir l'affectation sociale de la location
- Mettre éventuellement en action la garantie LOCAPASS
- S'occuper de la gestion locative en cas de mandat

BILAN

- 35 logements améliorés.
- Durée moyenne de location supérieure à 8 mois.
- Les loyers pratiqués (11 €/m² de S.H.) sont suffisamment attractifs pour attirer les propriétaires. Le cumul subventions/loyers atteint ainsi son objectif, mais les loyers des logements de type supérieur aux studios sont équivalents à ceux du marché libre. L'attractivité est renforcée par la durée inhabituelle des locations.
- L'opération a été prolongée d'une année (2004).

CONTACTS :

Aliance 1% Logement : Brigitte MASERATI 04 76 51 28 41

SIRES (guichet unique) : Virginie COING-MAILLET 04 76 95 62 15

ANNEXE 1 : CONVENTION ETAT/UESL DU 20 DECEMBRE 2006 ET RECOMMANDATION D'APPLICATION UESL DU 21 FEVRIER 2007.

ANNEXE 2 : CONTRATS ET CONVENTIONS TYPES :

- 2.1 CONVENTION CADRE 1% LOGEMENT TRIPARTITE
- 2.2 REGLEMENT INTERIEUR
- 2.3 CONTRAT D'OCCUPATION
- 2.4 CONVENTION DE RESERVATION 1% LOGEMENT BIPARTITE

ANNEXE 3 : LISTE DES PIECES CONSTITUTIVES D'UN DOSSIER.

ANNEXE 4 : PLAFONDS DE RESSOURCES PLS.

ANNEXE 5 : LEXIQUE

**CONVENTION ETAT/UESL DU 20 DECEMBRE 2006
ET RECOMMANDATION D'APPLICATION UESL DU 21 FEVRIER 2007**

**CONVENTION « 10% » ETAT/UESL DU 20 DECEMBRE 2006 RELATIVE A
L'INTERVENTION DU 1% LOGEMENT EN FAVEUR DES POPULATIONS AYANT DES
DIFFICULTES PARTICULIERES**

- - - -

(EXTRAITS)

ARTICLE 2 – Actions en faveur des salariés et demandeurs d'emploi confrontés à des problèmes particuliers d'accès ou de maintien dans le logement

L'intervention du 1% Logement en faveur des publics prioritaires définis dans le présent article peut prendre deux formes :

- Engagement de leur dédier une part des droits de réservation locative obtenus en contrepartie de financements dans des programmes de production de logements.
- Prise en charge de leurs besoins spécifiques en matière de logement sous la forme d'aides directes.

2.1. – Publics prioritaires

Les publics prioritaires, qui pourront être précisés en tant que de besoin par le Conseil d'administration de l'UESL, sont les suivants :

Jeunes de moins de trente ans

- Jeunes en activité, quel que soit l'employeur, à l'exception des fonctionnaires titulaires ;
- Jeunes inscrits à l'ANPE ;
- Jeunes en apprentissage ou en formation en entreprise ;
- Jeunes en contrats aidés ;
- Etudiants exerçant une activité professionnelle ou ayant un lien avec l'entreprise (formation).

Salariés du secteur assujetti en mobilité professionnelle nécessitant un hébergement temporaire en logement meublé

- Salariés en mission ;
- Intérimaires ;
- Travailleurs saisonniers du tourisme ;
- Salariés en formation, y compris les apprentis ;
- Stagiaires de la formation professionnelle ;

Salariés du secteur assujetti en mobilité professionnelle à la demande de l'entreprise ou en reprise d'emploi

Salariés du secteur assujéti en situation ou en recherche d'emploi ayant des difficultés particulières d'accès ou de maintien dans le logement

- Salariés ou demandeurs d'emploi en centre d'hébergement ou résidence sociale ;
- Salariés ou demandeurs d'emploi sans domicile fixe ou hébergés ;
- Travailleurs migrants ;
- Salariés ou demandeurs d'emploi en logement en surpeuplement ou en logement indigne ;
- Salariés ou demandeurs d'emploi en surendettement ou en difficultés financières ;
- Salariés ou demandeurs d'emploi en situation de congé locatif pour vente.

2.2. – Financements destinés à la production de logements

.../...

2.2.2. – Production d'une offre de logements meublés.

L'Etat et l'UESL affirment leur volonté de développer une production de logements meublés destinés notamment aux salariés dont l'emploi présente une nécessité de mobilité professionnelle, et de faciliter à cette fin l'engagement du 1% Logement.

Les opérations seront conçues dans le cadre d'un mécanisme de location de logements meublés conventionnés, quel que soit le statut du propriétaire de ces logements et de ces opérations. Il pourra s'agir de résidences hôtelières à vocation sociale.

Dans le cas d'opérations financées en PLA-I, PLUS, ou PLS, les subventions versées par l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que les prêt du 1% Logement, peuvent être pris en compte dans le calcul de la quotité minimale du prêt PLA-I, PLUS ou PLS. Les conditions de financement du 1% Logement sont adaptées aux spécificités de ces opérations, en dépassement des quotités réglementaires.

Sur la base de l'intérêt social et économique des projets de production de logements pour les salariés en mobilité professionnelle, le Conseil d'administration de l'UESL définit le cadre de droits de réservation permettant la mobilisation financière des entreprises. Il propose des règles minimales en matière de confort et de conditions d'occupation de ces logements, qui privilégient le respect de l'autonomie et de l'intimité des salariés. L'intervention du 1% Logement est conditionnée au respect de ces règles, et ce quelle que soit la nature des autres financements mobilisés.

Ces opérations locatives sont réalisées dans le respect des plafonds de loyer et de ressources du PLS. Les prix de nuitée des résidences hôtelières à vocation sociale devront être adaptés à l'accueil des publics à ressources modestes visés au 2-1.

Les adaptations nécessaires des textes réglementaires seront réalisées et l'Etat proposera au Parlement les modifications législatives qui pourraient également s'avérer nécessaires.

.../...

2.3. – Aides directes aux personnes physiques

L'Etat et l'UESL conviennent de l'intérêt à maintenir ou mettre en place des aides directes en faveur de certains publics prioritaires. Un effort particulier sera réalisé en faveur du logement des jeunes.

Les modalités des aides définies ci-après seront précisées par le Conseil d'administration de l'UESL.

Les aides prévues au présent article sont imputées au titre de l'engagement financier fixé dans l'article 5 à hauteur des montants décaissés dans l'année.

2.3.1. – Aides destinées à faciliter l'accès au logement des jeunes prenant ou reprenant un emploi nécessitant une mobilité

Pour les salariés, notamment les jeunes, susceptibles de s'orienter vers des secteurs d'activité confrontés à des difficultés de recrutement, l'accès au logement constitue une difficulté souvent rédhibitoire.

Afin de favoriser la mobilité professionnelle des jeunes vers ces secteurs, les associés collecteurs mettent en œuvre une aide prenant en compte les difficultés qu'ils rencontrent dans des marchés dont le fonctionnement ne permet pas toujours d'assurer la concordance entre l'accès à un logement répondant à leurs besoins et la prise d'emploi. Cette aide bénéficie aux jeunes entrant temporairement dans un logement meublé conventionné ou, sous certaines conditions, dans une résidence hôtelière à vocation sociale, et prend la forme d'une subvention équivalente aux trois premiers mois de loyers nets des aides personnelles au logement, dans une limite fixée par le Conseil d'administration de l'UESL. Cette aide est de droit pour les jeunes prenant un emploi ou une formation dans les secteurs d'activité et sur les territoires où se rencontrent les plus grandes difficultés de recrutement et de logement, ainsi que pour les jeunes sortant d'un dispositif type mission locale, CLAJ, apprentissage. Les modalités de l'aide, les secteurs d'activité et les territoires précités sont précisés par le Conseil d'administration de l'UESL.

**CONVENTION « 10% » ETAT/UESL DU 20 DECEMBRE 2006 RELATIVE A
L'INTERVENTION DU 1% LOGEMENT EN FAVEUR DES POPULATIONS AYANT DES
DIFFICULTES PARTICULIERES**

**MODALITES DE MISE EN ŒUVRE
(EXTRAITS)**

La présente note a valeur de recommandation au sens de l'article L. 313-19 (3°) du code de la construction et de l'habitation et de l'article 3 (3°) des statuts de l'UESL et a pour objet de fixer les modalités de mise en œuvre de la convention signée entre l'Etat et l'UESL le 26 décembre 2006 en faveur des populations ayant des difficultés particulières.

Elle annule et remplace toutes les conditions de mise en œuvre antérieures adoptées par le Conseil d'administration au titre de la convention du 14 mai 1997 et ses avenants.

Production d'une offre de logements meublés

Notion de logement meublé

Pour bénéficier de la qualification de location meublée, le logement doit être garni d'un certain nombre d'éléments tels que meubles, literie/matelas, ustensiles, vaisselles en nombre suffisant pour permettre la vie courante du locataire et équipements essentiels en état de marche ; sa mise à disposition doit faire l'objet d'un contrat établi par écrit.

Publics concernés

Il s'agit prioritairement des salariés du secteur assujetti en mobilité professionnelle nécessitant un hébergement temporaire (2^{ème} catégorie de l'article 2.1), sans toutefois exclure les autres publics prioritaires, notamment les jeunes.

Modalités d'intervention

Les opérations sont conçues dans le cadre d'un mécanisme de location de logements meublés conventionnés, quels que soient le statut du propriétaire de ces logements et la nature des opérations. Il peut s'agir de résidences hôtelières à vocation sociale. Les logements sont réputés conventionnés dès lors qu'ils sont mentionnés dans la convention prévue ci-dessous pour la définition des conditions d'affectation des logements.

L'employeur peut être locataire des logements meublés destinés aux salariés du secteur assujetti en mobilité professionnelle nécessitant un hébergement temporaire. La pratique de droits de réservation peut inclure la possibilité d'une prise en charge totale ou partielle de la quittance (loyer + charges) par l'employeur.

La quotité d'intervention dans chaque opération ne peut excéder 25 000 € par place dans la limite de 50% du prix de revient prévisionnel. Des dérogations peuvent être accordées par le comité « 10% » en fonction des caractéristiques particulières de l'opération, notamment lorsque l'opérateur prend en compte dans le programme des éléments relatifs au développement durable.

Les loyers des logements réservés au titre de la convention en contrepartie des financements accordés et les ressources des ménages auxquels ces logements sont destinés ne peuvent excéder les plafonds fixés pour le PLS, quelle que soit la nature du financement. Pour les logements ne faisant pas l'objet d'une convention APL, le plafond de

loyer pris en compte est celui fixé pour le PLS dans la circulaire annuelle du ministère chargé du logement au titre de l'année d'entrée dans les lieux du ménage.

Les financements accordés pour les logements meublés peuvent faire l'objet, en tant que de besoin, d'une mutualisation au sein du fonds d'intervention de l'UESL selon des critères et des modalités définis par le comité « 10% ».

Règles minimales de confort et d'occupation

Tout logement destiné à être loué doit être un logement décent, qui satisfait aux caractéristiques fixées par les articles R.111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; il doit notamment :

- Avoir une surface habitable minimale de 14 m² et un volume minimal de 33 m³ par salarié ;
- Disposer de chambres individuelles isolées correspondant au nombre de salariés logés et, dans le cas de structures collectives, d'un accès à une ou plusieurs pièces offrant des services communs ;
- Comporter les éléments minimum de confort retenus pour la définition des caractéristiques du logement décent tout en garantissant l'autonomie et l'intimité du salarié.

Le comité « 10% » peut accorder des dérogations en fonction de l'intérêt des opérations, notamment pour les normes de surface lorsqu'il s'agit d'opérations réalisées dans l'existant.

Conditions d'affectation des logements

Ces conditions sont garanties par deux conventions dont la durée est calée sur celle du prêt accordé par le CIL/CCI. Les cadres de ces conventions font l'objet de documents d'application spécifiques.

La première convention, que le CIL/CCI conclut avec le propriétaire et, le cas échéant, le gestionnaire, organise les conditions d'occupation des logements réservés. Le règlement intérieur de l'immeuble et un contrat type d'occupation ou d'hébergement sont obligatoirement annexés à la convention.

Dans cette première convention, le propriétaire, ou le gestionnaire, s'engage à loger les salariés du secteur assujéti en mobilité professionnelle nécessitant un hébergement temporaire. La convention stipule également les conditions dans lesquelles, et sans que cela puisse faire obstacle à leur attribution au bénéfice des salariés précités, les logements peuvent être loués à des personnes physiques ou morales explicitement identifiées pendant les périodes où ils sont inoccupés. Dans ce cas, les plafonds de loyer et de ressources ne sont pas opposables. En revanche, l'occupation des logements ne peut être contraire à toutes les autres règles en vigueur, qu'il s'agisse de celles relatives à la sécurité des personnes et des biens, à la fiscalité ou à la concurrence. Le total des loyers annuellement perçus ne peut être supérieur à douze fois la valeur du loyer PLS de référence.

La deuxième convention, que le CIL/CCI conclut avec l'employeur et, le cas échéant, le gestionnaire, est une convention dite de réservation des logements qui fixe notamment les conditions de présentation des candidats et les modalités de prise en charge du déficit éventuel d'exploitation par l'employeur.

Aide à l'accès au logement meublé des jeunes prenant ou reprenant un emploi nécessitant une mobilité

Bénéficiaires

Il s'agit des jeunes de moins de 30 ans qui, à la suite d'une embauche ou de la reprise d'un emploi, sont contraints d'occuper temporairement un logement meublé durant la période nécessaire à la recherche d'une solution stable d'occupation d'une résidence principale autonome.

Les jeunes de moins de 30 ans relevant de la 2^{ème} catégorie des publics prioritaires visés à l'article 2-1 ne sont pas éligibles à l'aide lorsque la mobilité intervient au titre d'une mission, d'un emploi intérimaire ou d'un emploi saisonnier.

Logements meublés concernés

Les financements imputables sur l'obligation « 10% » doivent concerner les opérations de logements meublés qui répondent aux critères définis à l'article 2-2.

Modalités de l'aide

L'aide prend la forme d'un versement correspondant à 3 échéances de quittance ou de redevance, après déduction de l'aide personnelle au logement, dans la limite de la durée d'occupation et sans pouvoir excéder 300 € par mois.

Il ne peut être accordé qu'une aide par bénéficiaire et par an, quel qu'en soit le montant.

Le CIL/CCI verse l'aide sous forme de subvention au propriétaire ou, le cas échéant, au gestionnaire.

L'aide est accordée selon le principe des droits ouverts lorsque l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- L'embauche ou la reprise d'emploi concerne l'un des secteurs suivants : bâtiment et travaux publics, hôtellerie, métallurgie, restauration, tourisme, transports.
- Le bénéficiaire sort d'un accompagnement par une mission locale ou un CLLAJ, ou a achevé un cycle d'apprentissage.

CONTRATS ET CONVENTIONS TYPES

2.1 CONVENTION CADRE 1% Logement TRIPARTITE¹

**CONVENTION PRISE EN APPLICATION DE LA CONVENTION DU 20 DECEMBRE 2006
ENTRE L'ÉTAT ET L'UNION D'ECONOMIE SOCIALE POUR LE LOGEMENT RELATIVE
A L'INTERVENTION DU 1% LOGEMENT EN FAVEUR DES POPULATIONS AYANT DES
DIFFICULTES PARTICULIERES**

N°

Conclue entre l'organisme collecteur associé de l'UESL, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article 2.2.2 de la convention du 20 décembre 2006 portant sur le logement des salariés en mobilité professionnelle.

Entre les soussignés :

....., organisme collecteur membre associé de l'UESL, et représenté par....., dénommé ci-après le « collecteur » ;

.....représentée par.....dénommé ci-après le « propriétaire » ;

..... représenté par....., dénommé ci-après le « gestionnaire »² ;

Vu l'objet des logements locatifs tel que défini à l'annexe I ;

Vu le contrat de location en date duconclu entre le propriétaire et le gestionnaire, contrat annexé à la présente convention ;

il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par l'article 2.2.2 de la convention État/UESL du 20 décembre 2006, pour les logements dédiés aux salariés en mobilité professionnelle situés à.....
.....ayant fait l'objet d'un prêt 1% Logement, d'un montant de
..... en date du au taux de d'une durée de
La présente convention s'applique au programme décrit en annexe.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LOGEMENTS

Les logements sont loués meublés à des personnes physiques.

¹ Bi-partite si la gestion est assurée par le propriétaire

² Eventuellement en cas de mise en gestion des logements

Ou les logements sont loués meublés à³.....qui désignera les occupants dans le respect des règles de mise en œuvre de la convention du 20 décembre 2006.

Le gestionnaire⁴ s'engage à loger, duau.....et duau....., des salariés en mobilité professionnelle.

Dans le but de faciliter l'équilibre d'exploitation de ces logements, en dehors de cette ou ces périodes, le gestionnaire est autorisé à loger d'autres occupants. Dans ce cas, les logements peuvent être loués à des personnes physiques ou morales. Les plafonds de ressources prévus à l'article 4 ne sont pas opposables à ces compléments d'occupation. Cette multifonctionnalité d'occupation concernera l'accueil de

Ces occupations respecteront les règles et réglementations en vigueur dans le domaine de la sécurité. Elles feront l'objet d'un descriptif en annexe.

Le total annuel des loyers perçus ne saurait être supérieur à 12 fois le loyer mentionné à l'article 7 de la présente convention augmenté de la valeur des charges récupérables et meubles.

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Les logements meublés à usage privés pourront être attribués dans le cadre de droits de réservation tels que définis par les modalités de mise en œuvre de la convention du 20 décembre 2006 entre l'Etat et l'UESL, modalités faisant l'objet d'une recommandation de l'UESL.

Les salariés des entreprises assujetties à la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction auront une priorité d'accès à ces logements.

Une convention de réservation devra être signée soit :

- Entre l'entreprise, le gestionnaire⁵ et le collecteur ;
- Entre l'entreprise et le gestionnaire, sur délégation du collecteur, lorsque les droits de réservation sont gérés par le gestionnaire.

ARTICLE 4 : PLAFONDS DE RESSOURCES

Le gestionnaire s'engage à ce que les personnes ou familles entrant dans les locaux, lors de la mise en service et au fur et à mesure des vacances, disposent de ressources annuelles n'excédant pas le plafond de ressources du Prêt Locatif Social (PLS).

ARTICLE 5 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature.

Elle est conclue pour une durée de correspondant à la durée initiale du prêt 1% Logement.

Elle expire le

Au-delà, elle est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie, donnée par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de six mois avant sa date d'expiration.

³ Possibilité de louer à une personne morale

⁴ En cas de location sans gestionnaire, remplacer « gestionnaire » par « bailleur »

⁵ Ou le propriétaire en cas de location directe

Pendant la durée prévue ci-dessus, le collecteur est tenu informé des modifications apportées au contrat de location conclu entre le propriétaire et le gestionnaire des logements locatifs. Ces modifications ne peuvent conduire à remettre en cause les engagements pris dans la présente convention.

ARTICLE 6 : SUIVI DE L'EXECUTION DE LA CONVENTION

Chaque année, au 15 mai ou 15 décembre, le gestionnaire s'engage à adresser au collecteur un bilan d'occupation et d'actions sociales, le tableau des loyers pratiqués, les éventuels avenants au contrat de location propriétaire/gestionnaire et autres pièces visées dans la convention. Il en adresse copie au propriétaire.

Au vu de ces pièces et au regard des engagements pris dans la présente convention, le collecteur peut faire des observations à l'adresse du gestionnaire avec copie au propriétaire. En cas de non-respect de ces engagements, les sanctions prévues à l'article 17 sont mises en œuvre.

ARTICLE 7 : LOYER MAXIMUM APPLICABLE

Lors de la première mise en location, le loyer pratiqué hors charges récupérables et meubles ne doit pas excéder un maximum qui est fixé en euros par logement, à :

Ce maximum peut être révisé chaque année, le 1er juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice de référence des loyers publié par l'institut national de la statistique et des études économiques. Cette moyenne est celle de l'indice de référence des loyers à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

ARTICLE 8 : MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le loyer est payé par fraction mensuelle à terme échu. Le gestionnaire remet à l'occupant un document faisant clairement apparaître le montant du loyer et des charges. Les droits de réservation prévus à l'article 3 peuvent s'imputer en paiement du loyer et des charges.

ARTICLE 9 : DEPOT DE GARANTIE

Le gestionnaire peut demander à l'occupant un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de loyer. Il est restitué dans les 2 mois, déduction faite le cas échéant, des sommes dues au gestionnaire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant du dépôt de garantie ne porte pas intérêt. Il ne peut faire l'objet d'aucune révision. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit de l'occupant.

En aucun cas, il ne peut être demandé une avance au titre du paiement des loyers et charges.

ARTICLE 10 : INFORMATION DES OCCUPANTS

Le gestionnaire doit tenir à disposition des occupants toute information sur les prestations de logement ou annexes au logement.

La présente convention est tenue à la disposition permanente des occupants et accessible à tout moment. Cette information est mentionnée par affichage et de façon très apparente, dans les parties communes de l'immeuble dès la signature de la convention.

ARTICLE 11 : REGLEMENT INTERIEUR

Un règlement intérieur de la résidence, conforme aux dispositions de la présente convention relatives au contrat d'occupation, est établi par le gestionnaire ; une copie en est transmise au collecteur.

ARTICLE 12 : CONTRAT D'OCCUPATION

Le gestionnaire s'engage à proposer aux occupants entrant dans les lieux postérieurement à la date de signature de la présente convention un contrat d'occupation établi par écrit et cosigné par les deux parties. Ce contrat d'occupation fait référence, en préambule, à l'intervention du 1% Logement dans le cadre de l'article 2.2.2 de la convention du 20 décembre 2006.

Ce contrat d'occupation doit comporter les précisions suivantes :

- a) Sa date de prise d'effet et sa durée.
- b) Le rappel des conditions spécifiques d'accueil définies dans le règlement intérieur et du respect de l'article 1728 du code civil (les locaux loués à usage privatif sont considérés comme le domicile de l'occupant).
- c) La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont l'occupant a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des locaux et équipements qui font l'objet d'un usage commun.
- d) Des obligations relatives à l'occupation personnelle et effective des locaux qui lui ont été désignés.
- e) Les obligations réciproques en cas d'absence prolongée.
- f) Le montant du loyer, des charges locatives et de la valeur de location des meubles et les modalités de paiement ainsi que les conditions d'évolution de chacun de ces éléments.
- g) Le cas échéant, l'énumération des prestations annexes, y compris l'inventaire des meubles fournis.
- h) Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.
- i) Les clauses résolutoires définies à l'article 14 ci-dessous.

La signature du contrat d'occupation vaut acceptation par l'occupant du règlement intérieur joint à ce titre.

En cas de changement de gestionnaire, de résiliation ou de dénonciation de ladite convention, le contrat d'occupation est opposable de plein droit à tout nouveau gestionnaire.

ARTICLE 13 : DUREE DU CONTRAT D'OCCUPATION

Le contrat d'occupation est conclu pour une durée d'un mois, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de même durée, à la volonté du seul occupant dans les limites des conditions d'accueil précisées à l'article 2 et dans le règlement intérieur, et dans la mesure où ce dernier exécute toutes les obligations stipulées par le titre d'occupation, notamment celles découlant de l'article 1728 du code civil.

Ou

Le contrat d'occupation est conclu pour une durée allant du.....au.....

Au cours de chaque période mensuelle, l'occupant peut mettre fin à tout moment à son titre d'occupation, sous réserve d'un délai de préavis de huit jours donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pendant ce même mois, le gestionnaire, à la demande de l'occupant, peut lui accorder pour le paiement de sa dette des délais dans les conditions de l'article 1244 du code civil. Ce délai suspend la résiliation du contrat d'occupation.

ARTICLE 14 : RESILIATION DU CONTRAT D'OCCUPATION

Le gestionnaire ne peut résilier le titre d'occupation que pour l'un des motifs suivants :

- Inexécution par l'occupant de l'une des obligations lui incombant au regard du contrat d'occupation ou manquement grave ou répété au règlement intérieur ; la résiliation du contrat d'occupation ne produit effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée avec accusé de réception.
- Fait pour l'occupant de ne plus remplir les conditions d'admission telles qu'elles sont définies à l'article 3 du contrat d'occupation ; le gestionnaire doit alors informer individuellement les occupants concernés par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois francs ; le contrat est résilié de plein droit lorsqu'une proposition de relogement correspondant à la situation des occupants leur a été faite. Pour les logements attribués dans le cadre d'un droit de réservation défini à l'article 3 de la présente convention, les délais de préavis seront fixés selon les modalités de mise en œuvre de la convention État/UESL du 20 décembre 2006. Ces modalités figurent au règlement intérieur.

ARTICLE 15 : LA MAINTENANCE ET L'ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES

Les locaux seront maintenus en bon état de fonctionnement au moyen d'une politique de provisionnement pour gros travaux et grosses réparations et d'un programme de travaux adaptés à la vocation des logements.

Le propriétaire est tenu, en application des articles 606, 1719, 1720, et 1721 du code civil, de maintenir les locaux en bon état d'habitation et de faire exécuter les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

ARTICLE 16 CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE

La présente convention est jointe à l'acte de mutation. Elle donne lieu à une inscription hypothécaire.

ARTICLE 17 : SANCTIONS

En cas de non-respect par le gestionnaire des engagements prévus au titre de la présente convention, et après que l'intéressé aura été mis en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de présenter dans un délai de deux mois ses observations sur les griefs retenus à son encontre, le collecteur peut exiger un changement de gestionnaire.

Entre la notification de la décision de changement de gestionnaire et la date d'effet de cette décision, un avenant à la présente convention est signé avec un nouveau gestionnaire.

En cas de changement de destination d'un ou des logements faisant l'objet de la présente convention, le collecteur peut exiger le remboursement anticipé immédiat des sommes restant dues au titre du financement 1% Logement mobilisé, sommes majorées d'une indemnité de.....% calculée au prorata du nombre d'années restant à courir.

ARTICLE 18 : CONTROLE

A tout moment, afin de permettre au collecteur d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le gestionnaire et le propriétaire sont tenus de fournir toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle. En particulier, le collecteur pourra faire procéder à un contrôle du peuplement en cours de saison touristique.

ARTICLE 19 : REVISION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être révisée à la demande de l'une ou l'autre des parties par voie d'avenant, notamment en ce qui concerne la destination des logements hors saison, dans le respect des règles édictées par l'UESL.

FAIT à..... , le en 3 exemplaires

LE PROPRIETAIRE,

LE GESTIONNAIRE⁶,

LE COLLECTEUR,

⁶ En cas de sous-location

2.2 REGLEMENT INTERIEUR

IMMEUBLE

Adresse :

ou

LOGEMENT

Adresse :

Logement meublé des salariés en mobilité professionnelle

PREAMBULE

Ce présent règlement intérieur est établi dans le respect des règles édictées par l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) et en application de la convention signée le..... ; entre.....,propriétaire du logement,.....gestionnaire du logement et....., organisme collecteur du 1% Logement, dont l'occupant déclare avoir pris connaissance. Cette convention est rendue possible dans le cadre de la convention État/UESL du 20 décembre 2006. Elle garantit la mise à disposition d'un logement respectant les normes de qualité définies par l'UESL ainsi que le respect de l'autonomie et l'intimité du ou des salariés occupant ce logement.

Cet immeuble financé par l'intervention du 1% Logement qui, de par les prestations qu'il offre et le cadre défini par la convention État/UESL précitée, assume une fonction sociale et est réservé en priorité aux salariés en mobilité professionnelle exerçant leur activité en qualité de salarié d'un réservataire. Son caractère implique, tout en respectant la liberté individuelle des occupants, le respect de certaines règles inhérentes à la vie en collectivité.

Il se doit donc dans ces conditions, pour remplir pleinement son rôle, de répondre à certains critères de bon fonctionnement.

La qualité des prestations fournies nécessite de la part de chaque occupant un comportement correct indispensable au bon développement de la vie individuelle et de la vie en collectivité ; le non-respect de cette notion ne pourrait que porter préjudice à cet immeuble et à ses occupants.

Le présent règlement intérieur est établi dans le souci de préserver la vie en collectivité dans le respect de chaque occupant.

ARTICLE 1 – CONDITIONS GENERALES

Un exemplaire du règlement intérieur est remis à chaque occupant à son entrée, lors de la remise des clés, ainsi que le contrat d'occupation contracté pour une durée déterminée. Par ailleurs, le gestionnaire peut décider de donner congé à l'occupant pour cause de non-respect du contrat d'occupation ou du règlement intérieur, ou de perte du statut de salarié en mobilité professionnelle.

Un dépôt de garantie correspondant à€uros sera demandé à l'entrée et encaissé et restitué au plus tard deux mois après l'état des lieux de sortie. Ce dépôt de garantie pourra être financé par l'intermédiaire d'une AVANCE LOCA-PASS® distribuée sous forme de droits ouverts par les associés collecteurs de l'UESL.

Toute clef d'entrée dans l'immeuble et dans chaque appartement qui viendrait à être perdue sera facturée à l'occupant.

ARTICLE 2 – CONDITIONS DE SEJOUR

2.1 Admissibilité

Pour pouvoir prétendre à un logement, les candidats devront être présentés par le réservataire du logement et justifier de ressources n'excédant pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par la convention Etat/UESL du 20 décembre 2006.

2.2 Prise de possession du logement

Il sera procédé à un état des lieux contradictoire le jour d'arrivée de l'occupant, dont le procès-verbal sera établi en double exemplaire, signé par l'occupant, le co-occupant s'il y en a un, et le gestionnaire de l'immeuble.

2.3 Départ - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera dressé dans les mêmes conditions que celui établi lors de l'entrée dans le logement (Art 2.2) au départ du ou des occupants. L'occupant sortant devra prendre un rendez-vous 8 jours avant son départ avec le représentant du gestionnaire de l'immeuble pour fixer l'heure de l'état des lieux de départ. Dans le cas où l'occupant ne prend pas de rendez-vous dans les délais, le représentant du gestionnaire de l'immeuble sera habilité à faire un état des lieux de départ sans lui, en fonction de son planning, toute irrégularité constatée étant dans ce cas retenue du dépôt de garantie sans possibilité de recours de la part du dit occupant.

Dans l'hypothèse de dégradations, l'occupant sera tenu au paiement des dépenses correspondant à la remise en l'état du logement.

2.4 Occupation

Toute sous-location, même à titre gratuit, est formellement interdite sous peine de résiliation immédiate du contrat d'occupation. En aucun cas les occupants admis dans cet immeuble ne pourront héberger des personnes extérieures ou non mentionnées au contrat d'occupation.

2.5 Résiliation

Le contrat d'occupation établi par le gestionnaire sera susceptible d'être résilié dans les cas suivants :

* inexécution par l'occupant de l'une des obligations lui incombant au regard du contrat d'occupation ou des lois et règlements, ou manquement grave ou répété au règlement intérieur, la résiliation du contrat d'occupation produira ses effets un (1) mois après la date de notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

* fait pour l'occupant de ne plus remplir les conditions d'admission dans le logement ou la résidence telles qu'elles sont définies à l'article 3 du contrat d'occupation ; le gestionnaire doit alors informer individuellement l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis. Ce préavis est d'un mois en cas de licenciement et de 8 jours en cas de démission de l'entreprise réservataire. La durée des préavis étant légitimée par la production, par le réservataire auprès du gestionnaire, des éléments justificatifs.

ARTICLE 3 – ETAT DES LOGEMENTS ET DU MOBILIER

3.1 Tenue du logement

Chaque occupant est responsable de la bonne tenue de son logement avec éventuellement son ou ses co-occupants et du mobilier qu'il contient, et, par conséquent, des dégradations susceptibles d'être commises. Aucune modification de l'aménagement du logement (pas de

trou dans les murs, ni dans les portes, etc..) ou transfert de meubles et mobiliers n'est autorisé.

Le remplacement des clés et porte-clés perdus, des meubles et mobiliers (en ce compris, notamment, la vaisselle) cassés ou manquants et la réparation des dégradations à l'intérieur du logement (notamment et sans que cette liste ne soit exhaustive, étiquettes et autocollants collés sur divers supports, murs endommagés etc..) sont à la charge du ou des occupants de l'appartement concerné.

Il est expressément demandé à chaque occupant de ne suspendre aucun linge sur les rambardes des balcons et sur les rebords des fenêtres ; de n'entreposer aucun mobilier ou objets encombrants à l'extérieur sur les balcons ou dans les parties communes.

3.2 Nettoyage

Le nettoyage des logements est à la charge des occupants. Le personnel d'entretien n'est chargé que du nettoyage des parties communes

3.3 Installation électrique

Il est formellement interdit de procéder à toute modification ou adjonction de l'installation électrique.

3.4 Droit d'intervention

Le gestionnaire de l'immeuble pourra, à tout moment, prescrire l'entrée dans un logement pour faire procéder à une réparation dont la gravité et l'urgence nécessitent une intervention immédiate.

ARTICLE 4 – VIE EN COLLECTIVITE

4.1 Tranquillité

Tout occupant doit respecter la tranquillité et le sommeil d'autrui en s'abstenant de tout tapage diurne et nocturne (de 22h00 à 7h00 du matin), notamment par l'utilisation abusive des divers appareils de communication audiovisuelle (poste de radio, magnétoscope, chaîne HI-FI, téléviseurs ...) susceptibles de provoquer des nuisances sonores.

4.2 Animaux

Les animaux sont interdits dans l'enceinte de l'immeuble, même pour des visites.

4.3 Objets personnels

Le gestionnaire et son mandataire déclinent toute responsabilité en cas de vol commis dans l'enceinte de l'immeuble.

4.4 Gestion des locaux communs

La propreté des locaux doit être scrupuleusement respectée. Les occupants ne sont pas autorisés à circuler dans les couloirs avec des équipements ou objets susceptibles de causer des salissures particulières (chaussures de ski, VTT,...).

4.5 Poubelles

Les sacs poubelles ne doivent pas être déposés dans les locaux communs, mais dans le local prévu à cet effet.

ARTICLE 5 – SANCTIONS

5.1 Sanctions

L'inobservation de l'une des dispositions du présent règlement entraîne l'exclusion définitive du logement.

5.2 Poursuites judiciaires

Tout acte ayant entraîné des dommages que l'occupant ne rembourserait pas et le non-paiement des loyers et charges, après exclusion, entraîneront des poursuites judiciaires à l'encontre de l'intéressé.

ARTICLE 6 – ACCEPTATION DU REGLEMENT

La prise de possession du logement par l'occupant entraîne acceptation du présent règlement qui sera affiché dans le hall de l'immeuble

2.3 CONTRAT D'OCCUPATION

ENTRE LES SOUSSIGNES,

Monsieur ou Madame

ci-après dénommée "l'occupant"

D'une part,

et :

Le gestionnaire du logement¹ représenté par Mme ou M ,

ci-après dénommée "le gestionnaire"

D'autre part,

Vu la convention signée le..... ; entre.....,propriétaire du logement,.....gestionnaire du logement et....., organisme collecteur du 1% Logement, dont l'occupant déclare avoir pris connaissance. Cette convention s'applique dans le cadre de la convention État/Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) du 20 décembre 2006. Elle garantit la mise à disposition d'un logement respectant les normes de qualité définies par l'UESL ainsi que le respect de l'autonomie et l'intimité du ou des salariés en mobilité professionnelle occupant ce logement.

➤ Article 1 - OBJET

L'objet du présent contrat consiste à définir les conditions dans lesquelles s'effectuera l'occupation du logement.

➤ Article 2 - DESIGNATION DU LOGEMENT

Le gestionnaire attribue à monsieur ou madame² le logement suivant :

↔ **type de logement :**

↔ **nombre d'occupants autorisés :**

↔ **numéro du logement :**

↔ **superficie :** m2

↔ **description du logement :** le logement comprend un séjour, un coin cuisine, une salle d'eau avec lavabo, WC et douche/baignoire. Il est meublé avec les éléments mobiliers tels que listés en annexe n°1 au présent contrat d'occupation. Ce mobilier fera l'objet d'un inventaire complet lors de l'état des lieux effectué à l'entrée et à la sortie du logement. Cet inventaire sera établi contradictoirement avec l'occupant dudit logement.

↔ **Adresse :**

¹ ou « Le bailleur » en cas de location directe.

² Possibilité d'attribuer à une personne morale qui désignera le ou les occupants

➤ Article 3 – CONDITIONS D'ADMISSIBILITE ET RENSEIGNEMENTS A FOURNIR PAR L'OCCUPANT

Le logement, objet du présent contrat d'occupation, est exclusivement destiné à l'habitation de salariés en mobilité professionnelle. Il est attribué dans le cadre d'un droit de réservation tel que défini par l'UESL en application de l'article 2.2.2 de la Convention du 20 décembre 2006 précitée.

L'occupant devra remplir les conditions de ressources et d'occupation des lieux prévues par la réglementation en vigueur pour ce type de logement.

L'occupant devra justifier du statut de salarié en mobilité professionnelle. Cette justification prendra la forme d'une attestation de l'employeur avec mention de la nature et de la durée du contrat de travail.

Par ailleurs, afin de faciliter la gestion administrative du logement, l'occupant sera tenu de compléter une fiche de suivi dont le modèle est joint en annexe n°2³. Ce document devra être renseigné par l'intéressé à l'entrée et à la sortie du logement. Il servira à l'établissement du bilan social annuel fourni par le gestionnaire auprès de l'organisme collecteur du 1% Logement ayant participé au financement de l'acquisition, de la construction ou de l'amélioration de ce logement.

➤ Article 4 - DUREE DU CONTRAT D'OCCUPATION

Le gestionnaire attribue le logement désigné à l'article 2 du présent contrat d'occupation à compter du

Le présent contrat d'occupation est consenti pour une durée de un (1) mois, renouvelable par tacite reconduction, chaque fois pour une durée de un (1) mois. La reconduction dépend de la volonté du seul occupant, mais elle peut être refusée par le gestionnaire si l'occupant n'exécute pas tout ou partie des obligations édictées par le présent contrat, par les lois et règlements ainsi que par le règlement intérieur de l'immeuble ou des logements joint en annexe dont l'occupant déclare accepter les stipulations sans réserve.

Si l'occupant décide de ne pas demander le renouvellement du contrat d'occupation, il sera tenu d'en informer le gestionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d'un préavis de huit (8) jours.

Dans l'hypothèse où le gestionnaire déciderait de ne pas renouveler le présent contrat d'occupation pour l'un des cas prévus à l'article 10 ci-après, il en informera l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect du préavis stipulé audit article.

Ou,

Le présent contrat d'occupation est consenti du.....au..... . A cette date, le présent contrat prendra fin sans préavis. Durant cette période, le gestionnaire pourra résilier le présent contrat en conformité avec l'article 10 ci-après.

➤ Article 5 - LOYER

Le présent contrat d'occupation est consenti par le gestionnaire et accepté par l'occupant moyennant le paiement d'un loyer mensuel tel que décrit ci-après.

Ce loyer est calculé en surface utile par le gestionnaire, par assimilation, à la réglementation sur les logements conventionnés. Il est payé par l'occupant dans les conditions prévues à l'article 6 en contrepartie de l'occupation du logement.

³ Cette fiche doit permettre de renseigner le bilan social prévu à la convention tripartite
UESL 41

Le loyer se décompose ainsi qu'il suit :

1/ La part équivalente au loyer comprenant notamment :

- ↳ Le remboursement des frais liés à l'acquisition, à l'amélioration et à l'entretien du logement,
- ↳ Les frais de gestion, les provisions pour grosses réparations, les primes d'assurances et les taxes du logement,

2/ La part équivalente aux charges de fonctionnement récupérables dont la liste est jointe au présent contrat :

3/ la part équivalente à la location des meubles

Le coût total du loyer s'élève à : euros.

Le montant de la part loyer est révisable au 1^{er} juillet de chaque année, conformément à la législation en vigueur.

Pour ses propres consommations d'énergie électrique qui seront à sa charge personnelle, l'occupant souscrira directement un abonnement auprès d'Electricité de France qu'il sera chargé de résilier à son départ du logement.

Il en sera de même pour les frais d'abonnement et de consommations téléphoniques qui resteront à la charge du seul occupant.

➤ **Article 6 - MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER ET CHARGES**

Le loyer est payable par fraction mensuelle à terme échu sur présentation d'un avis d'échéance faisant apparaître les rubriques suivantes :

1. La part équivalente au loyer
2. La part équivalente aux charges de fonctionnement de l'immeuble récupérables auprès de l'occupant.
3. la part équivalente à la location des meubles

L'occupant s'acquittera des sommes dues au titre du loyer et charges soit par chèque, soit par prélèvement automatique sur son compte bancaire ou postal dont les références sont les suivantes :

Code Banque :
Numéro de compte :
Domiciliation :

➤ Article 7 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, l'occupant s'engage à verser, lors de la signature des présentes, un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer hors charges récupérables et hors location des meubles. Ce versement s'effectuera par chèque.

Le dépôt de garantie sera restitué à l'occupant dans un délai maximum de deux (2) mois suivant son départ définitif du logement, après l'établissement de l'état des lieux contradictoire prouvant que l'occupant a assumé intégralement ses obligations à l'égard du gestionnaire.

A défaut de l'exécution par l'occupant de l'intégralité de ses obligations, le montant du dépôt de garantie sera diminué de toute somme restant due au gestionnaire au titre du présent contrat.

Dans l'hypothèse où le montant du dépôt de garantie ne couvrirait pas le coût des dommages constatés après état des lieux et/ou du montant de la redevance non honorée, la différence sera due par l'occupant.

L'occupant pourra demander à bénéficier d'une AVANCE LOCA-PASS® auprès du collecteur 1% Logement de son choix. Cette aide sera versée directement au bailleur par le collecteur.

➤ Article 8 - IMPOTS ET TAXES

L'occupant sera débiteur de tous éventuels impôts et taxes en vigueur, actuels ou à créer, au titre de son occupation.

➤ Article 9 – ASSURANCE DES RISQUES LOCATIFS – RESPONSABILITE

A la signature des présentes, l'occupant devra justifier avoir souscrit auprès de la compagnie de son choix une police d'assurance couvrant les conséquences de sa responsabilité civile ainsi que tout risque locatif, notamment incendie, explosion, dégât des eaux, bris de glace, "recours des voisins" et des tiers.

➤ Article 10 – RESILIATION

Le présent contrat d'occupation est fait à peine de résiliation par le gestionnaire dans les cas suivants :

* inexécution par l'occupant de l'une des obligations lui incombant au regard du contrat d'occupation ou des lois et règlements, ou manquement grave ou répété au règlement intérieur, la résiliation du contrat d'occupation produira ses effets un (1) mois après la date de notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

* fait pour l'occupant de ne plus remplir les conditions d'admission dans le logement ou la résidence sociale telles qu'elles sont définies à l'article 3 du présent contrat ; le gestionnaire doit alors informer individuellement l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis. Ce préavis est d'un mois en cas de licenciement et de 8 jours en cas de démission de l'entreprise réservataire. La durée des préavis étant légitimée par la fourniture, par le réservataire auprès du gestionnaire, des éléments justificatifs.

➤ **Article 11 – POSSIBILITES DE CONTROLE DU GESTIONNAIRE**

Le gestionnaire se réserve le droit de contrôler à tout moment les conditions d'occupation du logement attribué et de vérifier, notamment, son identité ainsi que le statut lui permettant de bénéficier de la jouissance du logement.

Fait à, le..... en 2 exemplaires originaux

L'occupant

Pour le Gestionnaire

2.4 CONVENTION DE RESERVATION 1% LOGEMENT BIPARTITE

CONVENTION POUR LA DESIGNATION PRIORITAIRE DU LOCATAIRE AVEC DROIT DE SUITE

Cette convention de réservation porte sur un logement ayant bénéficié d'un concours du 1% Logement dans le cadre de la Convention État/Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) du 20 décembre 2006. Cette Convention garantit la mise à disposition d'un logement respectant les normes de qualité définies par l'UESL ainsi que le respect de l'autonomie et l'intimité du ou des salariés en mobilité professionnelle occupant ce logement. Ces logements pour salariés en mobilité professionnelle ont bénéficié d'un financement 1% Logement par l'intermédiaire d....., associé collecteur à l'UESL.

entre les soussignés,
*nom du gestionnaire*¹
¹....., dont le siège social est à (*adresse*).....
représenté par (*nom, prénom*).....
ci-après dénommé le gestionnaire

et

nom de l'entreprise....., dont l'adresse est à
représentée par (*nom, prénom*)..... ;
ci-après dénommée le réservataire.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Droit de réservation

Le gestionnaire s'engage, contre le versement d'une participation financière, à réserver un logement au bénéfice du réservataire afin d'y loger des salariés en mobilité professionnelle. Cette réservation, appelée droit de réservation, est garantie pour une durée annuelle ou pluriannuelle courant du au .

Article 2 : Montant de la participation financière

Le montant de la participation financière du réservataire est estimé, annuellement, à la somme de :.....€, correspondant à mois de loyers, dont la valeur est fixée au loyer appelé à la date de signature de la présente convention et pouvant être augmenté de la valeur des charges et des meubles.

Le montant définitif de la réservation sera calculé à la fin de l'exercice annuel. Il tiendra compte, d'une part, du montant total des loyers et charges perçus par le gestionnaire au cours de l'année de rattachement de la réservation et, d'autre part, de l'apurement des charges constatées au titre de l'exercice.

Article 3 : Droit de désignation

En contrepartie du versement visé aux articles 1 et 2, le réservataire bénéficie d'un droit de désignation prioritaire pour le logement suivant :

(*désignation du type de logement*).....
situé à
(*adresse*).....

¹ ou du propriétaire en cas de location directe

La durée de ce droit de désignation prioritaire est fixée à mois prenant effet à compter de la date de signature de la présente ou à compter du....., date de mise à disposition du logement ou du lit.

Article 4 : Vacance du logement ou du lit

En cas de départ du salarié, le réservataire disposera d'un délai de....jours à dater de la notification de la vacance du logement pour transmettre au gestionnaire le dossier du nouveau candidat. Faute de désignation d'un candidat dans le délai de..... jours ou en cas de renonciation temporaire au droit de désignation, le gestionnaire disposera librement de l'attribution du logement à un autre salarié en mobilité professionnelle.

Article 5 : Départ de l'entreprise du salarié désigné

En cas de départ de l'entreprise réservataire du salarié désigné, le réservataire se verra proposer, à sa demande et en tant que de possible, un nouveau logement (ou lit) dans un délai précisé ci-après.

Durant la saison, en cas de départ du salarié désigné de l'entreprise réservataire, ce salarié se verra donner congé avec un préavis. Ce préavis sera d'un mois en cas de licenciement, délai ramené à 8 jours en cas de démission du salarié. Le réservataire devra justifier par écrit, auprès du gestionnaire du motif justifiant la durée de préavis. Le logement ainsi libéré sera considéré comme vacant.

Article 6 : Etude des dossiers de candidature

Les candidats présentés par le réservataire devront satisfaire aux conditions imposées par la réglementation en vigueur et notamment en matière de plafonds de ressources (plafonds PLS joints). Le réservataire devra justifier du statut de salariés en mobilité professionnelle du ou des candidats présentés. Cette justification prendra la forme d'une attestation de l'employeur avec mention de la nature et de la durée du contrat de travail. Par ailleurs, afin de faciliter la gestion administrative du logement, une fiche devra être renseignée à l'entrée et à la sortie du logement. Cette fiche servira à l'établissement du bilan social annuel fourni par le gestionnaire auprès de l'organisme collecteur du 1% Logement ayant participé au financement de l'acquisition, de la construction ou de l'amélioration de ce logement.

Le gestionnaire se réserve le droit de refuser les candidats, anciens résidents, n'ayant pas respecté antérieurement leurs obligations locatives.

Article 7 : Plurifonctionnalité d'occupation

En dehors de ou des périodes durant laquelle les logements sont réservés en priorité aux salariés en mobilité professionnelle, dans le but de faciliter l'équilibre d'exploitation de ces logements, le gestionnaire est autorisé à loger d'autres occupants n'ayant pas le statut de salariés en mobilité professionnelle. Dans ce cas, les logements peuvent être loués à des personnes physiques ou morales dans le respect des plafonds de loyers prévus aux articles 2 et 7 de la convention tripartite signée entre le propriétaire, le gestionnaire et l'organisme collecteur associé de l'UESL. Les plafonds de ressources prévus à l'article 4 de la convention tripartite propriétaire/gestionnaire/collecteur ne sont pas opposables à ces compléments d'occupation.

Cette multifonctionnalité d'occupation concernera l'accueil de ; ces occupations respecteront les règles et réglementations en vigueur dans le domaine de la sécurité. Cette autorisation à loger d'autres occupants peut être dénoncée par le réservataire, notamment en cas de dégradations.

Article 8 : Résiliation de la convention de réservation.

Le réservataire peut demander, à tout moment, la résiliation de la présente convention avec un préavis de 6 mois. Cette résiliation ne vaut pas indemnisation des sommes versées au titre de l'article 2.

Fait à, le..... en 2 exemplaires originaux

Le gestionnaire

L'entreprise

LISTE DES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN DOSSIER**Pièces constitutives du dossier à fournir à l'appui d'une demande financement 1% Logement et d'une demande de décision favorable d'octroi de prêt locatif social (PLS)**

1. Note de présentation de l'opération.
2. Justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble :
 - soit acte de vente, (y compris projet)
 - soit bail emphytéotique ou à construction (y compris projet).
3. Copie d'attestation dépôt de demande du permis de construire
4. Statuts du maître d'ouvrage (ou identification de celui-ci)
5. Production du plan de financement de l'opération.
6. Calcul de l'équilibre financier de l'opération.
7. Jeu complet de plans ou état des surfaces permettant de repérer le nombre de logements et de déterminer la surface utile de l'opération.
8. Eléments financiers servant à calculer le prix de revient de l'opération. (charge foncière ou immobilière, montant des travaux de construction ou de réhabilitation....cf. 2^{ème} arrêté du 10 juin 1996).
9. S'il y a lieu, acte(s) attestant du démembrement de la propriété.

PLAFONDS DE RESSOURCES PLS

**PLAFONDS DE RESSOURCES PLS APPLICABLES AU 1^{ER} JANVIER 2007 AUX
CANDIDATS A L'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS POUR SALARIES MOBILES
PROFESSIONNELLEMENT**

(ces plafonds ne sont pas opposables aux occupants hors périodes)

Plafonds Hors Ile de France

Catégorie de ménage	Revenus imposables 2005	Salaires mensuels 2007 (à titre indicatif)*
1 personne	20 868 €	2 526 €
2 personnes	27 866 €	3 373 €
3 personnes ou une personne seule avec un enfant à charge ou jeune ménage sans enfant	33 511 €	4 057 €
4 personnes ou une personne seule avec deux enfants à charge	40 455 €	4 898 €
5 personnes ou une personne seule avec 3 enfants à charge	47 590 €	5 762 €
6 personnes ou une personne seule avec 4 enfants à charge	53 633 €	6 493 €
Par personne supplémentaire	5 983 €	723

* à titre indicatif, inflation prise en compte : 2005= 2,78%, 2006 = 1,79%

NB :

- les jeunes ménages mariés sont les couples dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans
- l'enfant de parents séparés est considéré comme à charge au foyer de chacun des parents

LEXIQUE

A.I.V.S.	Agence Immobilière à Vocation Sociale
A.L.	Allocation Logement L'allocation logement est destinée à aider les ménages à payer leur loyer tout en laissant à leur charge un loyer minimum. Il existe deux types d'allocation : <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'allocation logement à caractère familial (ALF) est destinée aux familles sous certaines conditions ; ▪ L'allocation logement à caractère social (ALS) est destinée à des personnes âgées, aux jeunes travailleurs salariés, aux étudiants et aux personnes handicapées.
A.N.A.H.	Agence Nationale de l'Habitat Elle attribue des aides aux propriétaires bailleurs pour l'amélioration des logements
AVANCE LOCA-PASS®	Avance du dépôt de garantie pour aider à l'accès au logement locatif. Droit ouvert mis en place par le 1% Logement. Toute personne qui remplit les conditions doit se voir attribuer l'aide demandée.
A.P.L.	Aide Personnalisée au Logement (APL) Destinée aux locataires de logements conventionnés avec l'État dans le but d'alléger les charges de loyer.
C.A.F.	Caisse d'Allocations Familiales Distribue les aides aux logements (APL, ALF et ALS)
C.C.A.S.	Centre Communal d'Action Sociale
C.C.H.	Code de la Construction et de l'Habitation
C.C.I.	Chambre du Commerce et de l'Industrie 17 CCI ont l'agrément pour collecter et gérer les fonds du 1% Logement et disposent d'un service logement.
C.D.C.	Caisse des Dépôts et Consignations Auxiliaire des pouvoirs publics, la CDC finance la construction, l'acquisition et la réhabilitation des logements HLM
C.I.L.	Comité Interprofessionnel du Logement Organisme collectant et gérant les fonds du 1% Logement. 105 CIL sont répartis sur l'ensemble du territoire.
D.D.A.S.S.	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
D.D.E.	Direction Départementale de l'Équipement
Entreprise assujettie	Entreprise de 20 salariés et plus du secteur privé non agricole versant le 1% Logement
Entreprise du secteur assujetti	Entreprise de moins de 20 salariés et plus du secteur privé non agricole.
E.P.C.I.	Etablissement Public de Coopération Intercommunal
F.S.L.	Fonds de Solidarité pour le Logement Ces fonds sont destinés à aider les ménages défavorisés à accéder et à se maintenir dans des logements locatifs, par des aides financières telles que cautions, prêts, garanties et subventions.

GARANTIE LOCA-PASS®	Garantie de paiement du loyer et des charges locatives pour aider à l'accès et au maintien dans les lieux. Droit ouvert mis en place par le 1% Logement. Toute personne qui remplit les conditions doit se voir attribuer l'aide demandée.
H.L.M.	Habitation à Loyer Modéré Ce terme désigne : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un réseau de constructeurs bénéficiant de financements particuliers ; ▪ L'ensemble des habitations construites et gérées par ces organismes ; ▪ Les financements propres au réseau HLM.
O.P.A.C.	Office Public d'Aménagement et de Construction Établissement public à caractère industriel et commercial créé par transformation d'OPHLM disposant d'une plus grande souplesse d'action, d'intervention et de gestion. L'ordonnance du 1 ^{er} février 2007, ratifiée par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, transforme les O.P.A.C. en Offices Publics de l'Habitat.
O.P.A.H.	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Programme d'actions ponctuelles de restauration du patrimoine immobilier faisant l'objet d'une convention entre la collectivité locale, l'État et l'ANAH.
O.P.H.	Office Public de l'Habitat Établissement public à caractère industriel et commercial résultant de la fusion des O.P.A.C. et O.P.H.L.M. opérée par l'ordonnance du 1 ^{er} février 2007, ratifiée par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable.
O.P.H.L.M.	Office Public d'Habitat à Loyer Modéré Établissement public à caractère administratif, créé à l'initiative d'une collectivité locale se consacrant à la construction, à la gestion de logements locatifs et à la conduite d'opérations d'urbanisme. L'ordonnance du 1 ^{er} février 2007, ratifiée par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, transforme les O.P.H.L.M. en Offices Publics de l'Habitat.
O.R.A.H.	Opération Régionale d'Amélioration de l'Habitat
O.R.I.L.	Opération de Rénovation d'Immobilier de Loisir
P.D.A.L.P.D.	Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées
P.I.G.	Programme d'Intérêt Général
Plafond de ressources	Limite des ressources imposées par l'État aux personnes recherchant un logement locatif social ou conventionné. Différents régimes de plafonds existent en fonction du financement mobilisé pour produire le logement locatif.
P.L.H.	Programme Local de l'Habitat
P.L.S.	Prêt Locatif Social Les PLS sont destinés à financer des logements dits intermédiaires, c'est à dire dont les loyers se situent entre les logements locatifs sociaux (PLUS) et le marché libre. Les logements financés en PLS font l'objet, de la part de l'emprunteur, d'une obligation de location à des niveaux de loyers plafonnés, et ne peuvent être loués qu'à des ménages dont les ressources ne dépassent pas, également, un certain plafond.

P.L.U.S.	Prêt Locatif à Usage Social Il finance la construction ou l'acquisition amélioration de logements destinés à la location (logements sociaux). Il peut être accordé aux organismes HLM ou aux SEM (et dans l'ancien aux communes) pour le financement de logements locatifs destinés à être occupés par des ménages dont les ressources ne dépassent pas des plafonds de ressources. Une convention est obligatoirement passés entre l'État et l'organisme bénéficiaire. Elle fixe notamment le loyer maximum et ouvre le droit à APL.
P.S.T.	Programme Social Thématique
R.D.A.	Règlement Départemental d'Attribution
S.A.H.L.M.	Société Anonyme d'HLM Elles sont soumises à la législation des sociétés par actions ainsi qu'à la réglementation propre à l'institution HLM dont elles conservent le caractère non lucratif.
S.C.I.	Société Civile Immobilière
S.E.M.L.	Société d'Economie Mixte Locale
S.H.	Surface Habitable La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres ; il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non-aménageables , balcons, caves, dépendances, garages, loggias, remises, séchoirs extérieurs, sous-sols, terrasses, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et locaux de hauteur inférieure à 1.80 m.
S.H.O.N.	Surface Hors Œuvre Nette
S.R.U.	Solidarité et Renouvellement Urbains (loi)
S.U.	Surface Utile Elle est définie comme la somme de la surface habitable des logements et de la moitié des surfaces annexes à usage privatif qui leur sont rattachées (cave, balcon, loggia,...).
T.T.C.	Toutes Taxes Comprises
T.V.A.	Taxe à la valeur ajoutée
TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
1% Logement	1% Logement Les employeurs d'au moins vingt salariés sont assujettis au versement d'une participation à l'effort de construction (dit communément 1% Logement) dont le montant est une fraction (0.45%) du montant des salaires versés. Cette participation permet de financer l'acquisition et la construction de logements locatifs.
U.E.S.L.	Union d'Economie Sociale pour le Logement Organe central du 1% Logement géré paritairement par les partenaires sociaux. Il définit les orientations d'emploi des fonds du 1% Logement. Ses décisions s'imposent aux CIL et CCI. L'UESL peut conclure avec l'État des conventions définissant des politiques nationales d'emploi du 1% Logement