

**Convention entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement  
relative à l'intervention du 1% Logement  
dans la location-accession, le logement locatif et la rénovation urbaine**

**portant adaptation des conventions du 14 mai 1997 et du 3 août 1998 modifiées  
et précisant les modalités d'application de l'article 2-1 de la convention du 10 septembre 2003**

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

et

l'Union d'économie sociale pour le logement représentée par son président habilité par une délibération en date du 7 juillet 2004 du conseil d'administration, sur proposition du comité paritaire des emplois.

**Préambule**

Au terme de la convention quinquennale du 3 août 1998, modifiée par avenant du 7 mars 2001, les partenaires sociaux et l'Etat ont convenu d'orienter les emplois des fonds du 1% Logement en faveur des personnes physiques vers l'accompagnement du parcours résidentiel des salariés et la prévention des difficultés d'accès et de maintien dans le logement. Cette convention a, en outre, renforcé l'efficacité de l'emploi des ressources du 1% Logement dans le secteur locatif social.

Dans le cadre de ces engagements, les signataires entendent par la présente convention adapter les mécanismes existants et mobiliser les moyens nécessaires pour répondre aux attentes exprimées par les ménages dans le domaine de l'accession à la propriété et du logement locatif intermédiaire.

A cet effet, la mise en place du nouveau dispositif de location-accession bénéficiant de conditions fiscales avantageuses sera complétée par l'octroi de prêts spécifiques du 1% Logement en vue de contribuer à l'objectif de production annuelle de 10 000 logements.

Les conditions d'intervention du 1% Logement dans le logement locatif intermédiaire sont quant à elles précisées.

La présente convention a également pour objet :

- d'adapter les conditions de mise en œuvre des aides à l'accès au logement locatif (Loca-Pass) au regard de l'expérience tirée après cinq années d'existence des produits ;
- d'amplifier l'intervention de la participation des employeurs en faveur du logement des salariés saisonniers à la suite de l'avenant du 11 octobre 2001 à la convention du 14 mai 1997 qui a initié des mesures en ce sens. Les partenaires sociaux et l'Etat conviennent d'aménager la convention précitée de façon à viser un objectif de production de 1000 places par an ;
- de renforcer la participation du 1% Logement au financement du réseau des ADIL.

Enfin, dans le cadre des conventions des 11 octobre et 11 décembre 2001, modifiées par la convention du 10 septembre 2003, par lesquelles les signataires ont défini les principes de l'intervention du 1% Logement en faveur du renouvellement urbain, la présente convention a pour objet de préciser les conditions de mise en œuvre de ces principes en ce qui concerne :

- l'évaluation de l'intervention du 1% Logement au titre de la rénovation urbaine ;
- l'intervention du 1% Logement dans la démolition des copropriétés dégradées.

### **Article 1<sup>er</sup> - Participer à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location accession**

La participation des employeurs à l'effort de construction peut être investie dans le financement d'opérations agréées par les préfets au titre du dispositif de location-accession bénéficiant de la TVA à taux réduit et de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans.

Au titre de l'investissement initial correspondant à la phase locative préalable à la date de levée d'option prévue dans le contrat de location accession, les financements sont accordés à toutes les opérations, sous la forme de prêts consentis par les associés collecteurs de l'UESL pour une durée maximale de 15 ans, avec un différé d'amortissement d'au plus 4 ans, au taux annuel de 1% ; le montant maximum de ces prêts est modulé selon la zone géographique :

- 10% du prix de revient de l'opération en zone A ;
- 7,5% du prix de revient de l'opération en zone B ;
- 5% du prix de revient de l'opération en zone C.

Le volume total de ces prêts (y compris les préfinancements) s'impute à hauteur de 60% sur l'obligation prévue au titre de l'article 2 de la convention modifiée du 14 mai 1997 pour l'emploi de la participation des employeurs en faveur du logement des populations ayant des difficultés particulières.

Au moment de la levée d'option, tous les salariés des entreprises assujetties à la PEEC dont les ressources étaient inférieures, au moment de la signature du contrat de location accession, aux plafonds définis dans le Tableau 1 ci-après, peuvent bénéficier d'une offre de « prêt accession » du 1% Logement. L'opérateur personne morale qui a précédemment obtenu un financement de la PEEC rembourse par anticipation le prêt initial, sans que ce remboursement puisse donner lieu au versement d'une pénalité de quelque nature qu'elle soit.

**Tableau 1 Plafonds de ressources ouvrant droit au prêt accession du 1% Logement**

	<b>Plafonds de ressources<sup>1</sup></b>
Zone A	Plafond PAS Ile de France
Zone B	90% du plafond PAS autres régions
Zone C	80% du plafond PAS autres régions

Les zones A, B, C indiquées dans ce tableau sont celles figurant en annexe de l'arrêté du 19 décembre 2003 pris en application des articles 2 duodécies, 2 duodécies A, 2 terdecies A, 2 quindecies B et 2 quindecies C de l'annexe III du code général des impôts et relatif au classement des communes par zones, aux rubriques des états descriptifs et aux performances techniques des logements acquis et réhabilités.

Le montant du prêt est égal à :

- 10% du prix de revient de l'opération en zone A ;
- 7,5% du prix de revient de l'opération en zone B ;
- 5% du prix de revient de l'opération en zone C.

Ce prêt est consenti au taux nominal annuel de 1% sur une durée maximale de 15 ans, déduction faite du délai écoulé pendant la phase locative. Lorsque le montant du prêt est inférieur à celui auquel l'accédant aurait pu prétendre dans les conditions de droit commun, il peut demander un complément de prêt d'un montant correspondant à l'écart constaté et dont les caractéristiques de remboursement sont identiques à celles précitées.

L'enveloppe globale annuelle dédiée à ces prêts, imputable sur l'enveloppe des prêts à personnes physiques accession est estimée à 20M€ pour 2004. Une enveloppe sera fixée chaque année par le conseil d'administration de l'UESL dans la limite de 70M€.

Les ménages dont les ressources dépassent les plafonds mentionnés dans le Tableau 1 ci-dessus peuvent demander un prêt accession du 1% Logement dans les conditions de droit commun.

---

<sup>1</sup> Le montant des ressources à prendre en compte est égal à la somme des revenus fiscaux de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts de chaque personne composant le ménage au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt.

Lorsque l'option est levée par un accédant non salarié d'une entreprise assujettie à la PEEC, ou en cas de non levée d'option suivie d'une vente du logement, l'opérateur personne morale rembourse le prêt initial par anticipation, sans que ce remboursement puisse donner lieu au versement d'une pénalité de quelque nature qu'elle soit.

Lorsque l'option n'est pas levée mais que le logement est maintenu dans le secteur locatif, le prêt initial éventuellement consenti pour la phase locative est soit consolidé pour une durée de 15 ans déduction faite du délai écoulé pendant cette phase préalable à la date de la levée d'option prévue au contrat de location-accession, soit remboursé par anticipation sans pénalité dans le cadre d'une renégociation globale du plan de financement conduisant à la mise en place d'un nouveau prêt du 1% Logement à personne morale. Le volume total de ces nouveaux prêts est alors intégré dans le calcul des engagements au titre de l'enveloppe fixée au A de l'article 1<sup>er</sup> de la convention modifiée du 3 août 1998. Dans tous les cas, l'associé collecteur de l'UESL ayant consenti le prêt conclut un contrat de réservation pour la durée de ce prêt.

## **Article 2 - Production de logements locatifs intermédiaires**

La participation des employeurs à l'effort de construction peut être investie dans le financement d'opérations de logements intermédiaires à finalité locative.

Il s'agit des logements de catégorie intermédiaire définie au 2<sup>o</sup> du I et au II de l'article R.313-17 du code de la construction et de l'habitation pour lesquels le bailleur doit passer avec l'Etat ou un établissement financier une convention relevant de l'article précité ainsi que des arrêtés d'application en date des 16 mars 1992 et 6 août 1993 ; cette convention fixe les plafonds de loyers et de ressources pour les locataires conformément aux articles R.391-7 et R.391-8 du code de la construction et de l'habitation, dont les modalités sont fixées dans un arrêté en cours de publication ; les valeurs correspondantes figurent en annexe 1 à la présente convention.

Il s'agit également des logements relevant de l'application du troisième alinéa du h) du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du code général des impôts sous réserve que le bailleur s'engage à respecter les plafonds de loyers et de ressources visés ci-dessus, ainsi que des logements mis en location par les propriétaires respectant l'engagement locatif prévu au 2<sup>ème</sup> alinéa du e) dudit article.

Les financements pour les logements privés mentionnés aux deux alinéas précédents sont accordés sous forme de prêts par les associés collecteurs de l'UESL selon les conditions suivantes :

- financement des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs (y compris les logements réhabilités dans les conditions définies à l'article 2 quindecies C de l'annexe III du code général des impôts) dans la limite maximale de 40% du prix de revient final ou du prix de vente quel que soit le bénéficiaire du prêt (personne morale ou physique) ;
- financement de remise en état de logements anciens d'un montant maximal de 12 800 € dans la limite de 50% du coût des travaux.

Le conseil d'administration de l'UESL fixe toutes modalités nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif. Les conditions de financement actuellement applicables au parc locatif privé conventionné figurent en annexe 2 à la présente convention.

Les présentes stipulations se substituent à celles de la convention du 1<sup>er</sup> septembre 1999 relative au financement des opérations dans le parc locatif privé conventionné.

### **Article 3 - Adaptation des aides à l'accès au logement locatif (LOCA-PASS)**

Le quatrième alinéa du A de l'article 1<sup>er</sup> de l'avenant du 7 mars 2001 est remplacé par :

« Le premier volet consiste à financer le dépôt de garantie sous la forme d'un prêt sans intérêt consenti par l'associé collecteur au bénéficiaire au moment de l'entrée dans les lieux.

Pour les logements foyers et autres structures collectives, l'aide peut prendre la forme d'un engagement envers le bailleur de verser le dépôt de garantie à première demande justifiée. »

Entre le 7<sup>ème</sup> et le 8<sup>ème</sup> alinéa du A de l'article 1<sup>er</sup> de l'avenant du 7 mars 2001 sont ajoutés les deux alinéas suivants :

« Pour les étudiants boursiers d'Etat, les aides sont accordées sur présentation de la notification conditionnelle de bourse. Le bénéficiaire s'engage à transmettre à l'organisme ayant accordé les aides la notification définitive de bourse dès sa réception, et au plus tard dans les six mois suivant la demande de Loca-Pass ; à défaut, le demandeur est réputé ne pas être éligible aux aides et doit procéder, dans le délai maximum de trente jours à compter de l'expiration des six mois susvisés, au remboursement des sommes versées.

Les conditions de remboursement par le locataire du prêt ou des aides mises en jeu sont définies par le conseil d'administration de l'UESL. »

### **Article 4 – Logement des salariés saisonniers**

Les stipulations de l'article 7 de l'avenant du 11 octobre 2001 à la convention du 14 mai 1997 pour l'emploi de la participation des employeurs en faveur du logement d'une population ayant des difficultés particulières sont remplacées par les stipulations suivantes.

« Afin de faciliter la production de logements dédiés aux salariés dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3<sup>o</sup> de l'article L.122-1-1 du code du travail, une expérimentation d'une durée de trois ans jusqu'au 31 décembre 2007 est engagée dans les conditions définies ci-après.

Les opérations seront conçues dans le cadre d'un mécanisme de location de logements conventionnés au sens de l'article L.351-2 du CCH à des structures ayant pour objet de

sous-louer meublés ces logements à des salariés saisonniers, quel que soit le statut du propriétaire de ces logements et de ces structures.

Dans le cas d'opérations financées en PLS, les subventions versées par l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que les prêt du 1% Logement, pourront être pris en compte dans le calcul de la quotité minimale du prêt PLS.

Les conditions de financement du 1% Logement seront adaptées aux spécificités de ces opérations, en dépassement des quotités réglementaires. En tant que de besoin, l'UESL organise la solidarité entre ses associés collecteurs afin de répondre aux besoins de financement.

Toutefois l'expérimentation ne pourra avoir pour effet de remettre en cause la règle selon laquelle les logements financés ne peuvent être occupés à titre d'accessoire du contrat de travail ni de porter la durée minimale d'occupation à moins d'un mois.

Sur la base de l'intérêt social et économique des projets de production de logements pour salariés saisonniers, le conseil d'administration de l'UESL définira le cadre de droits de réservation permettant la mobilisation financière des entreprises. Il proposera des règles minimales en matière de confort et de conditions d'occupation de ces logements, qui privilégieront le respect de l'autonomie et de l'intimité des salariés saisonniers. L'intervention du 1% Logement sera conditionnée au respect de ces règles, et ce quelle que soit la nature des autres financements mobilisés. Ces opérations locatives seront réalisées dans le respect des plafonds de loyers et de ressources du PLS et les financements pourront s'imputer au titre de l'article 2 de la convention du 14 mai 1997.

Enfin, dans le cadre des ORIL (opérations de rénovation d'immobilier de loisir), les opérations dédiées au logement des salariés saisonniers pourront bénéficier d'un prêt Pass-Travaux selon la procédure prévue à l'article 3 de l'avenant du 11 octobre 2001 à la convention du 14 mai 1997 pour les copropriétés dégradées.

Les signataires de la présente convention conviennent de consacrer à cette expérimentation une enveloppe maximale de 10 M€ par an.

A l'issue des trois années d'expérimentation, un bilan sera dressé conjointement par les signataires. En fonction de ce bilan, les adaptations nécessaires des textes réglementaires seront réalisées en vue d'une éventuelle généralisation et l'Etat s'engage à proposer au Parlement les modifications législatives qui en découleraient.»

#### **Article 5 – Financement du réseau des ADIL**

La participation des associés collecteurs de l'UESL au financement du réseau des ADIL et de l'ANIL prévue à l'article 5 de l'avenant du 7 mars 2001 est plafonné à 7,5 M € en 2004, ce plafond pouvant être majoré pour tenir compte de l'augmentation du nombre d'ADIL dans l'année. La participation du 1% Logement intervient en complément des aides de l'Etat et des autres partenaires financiers du réseau des ADIL.

Pour cette raison, le montant versé ne peut excéder 30% de l'ensemble des ressources du réseau des ADIL.

A partir de 2005, ce plafond est révisé chaque année au prorata des dépenses supplémentaires entraînées par la création de nouvelles ADIL, et en fonction de la variation annuelle de l'indice SYNTEC, appréciée entre le mois de décembre de l'antépénultième année et le mois de décembre l'année précédant celle de la révision.

#### **Article 6 - Evaluation de l'intervention du 1% Logement au titre de la rénovation urbaine**

La convention du 11 décembre 2001 relative à l'intervention du 1% Logement en faveur du renouvellement urbain prévoit dans son article 4 un dispositif d'évaluation en 2004. Compte tenu des évolutions liées à la mise en place de l'ANRU, les mécanismes prévus au titre de la convention du 11 décembre n'ont pas été mis en œuvre à un niveau suffisant pour permettre de mener une évaluation satisfaisante dès 2004.

C'est pourquoi l'évaluation prévue par la convention précitée sera effectuée en 2006. Le dispositif d'évaluation pourra à cet effet être adapté par commun accord entre les signataires.

#### **Article 7 – Intervention du 1% logement dans la démolition de copropriétés dégradées hors du champ de compétence de l'ANRU**

La convention du 10 septembre 2003 prévoit au (i)-c de l'article 2-1 une intervention de la PEEC dans le cadre de la démolition des copropriétés dégradées hors du champ de compétence de l'ANRU. Cette intervention prend la forme de subventions versées dans la limite de 5 M€ par an.

Les subventions sont versées pour des opérations agréées par les DDE dans le cadre d'un projet d'ensemble associant les collectivités territoriales. Elles doivent permettre de couvrir, en complément le cas échéant d'une aide de l'Etat et dans la limite globale de 70%, le déficit de l'opération établi sur la base d'un bilan prévisionnel faisant apparaître en charges les frais d'acquisition des lots de copropriété démolis, les frais de portage de ces lots, les coûts techniques de démolition et d'accompagnement social (relogement...), les dépenses de remise en état des terrains ; en recettes, le prix prévisionnel de cession des droits à construire ou à défaut des terrains d'assiette.

Les subventions du 1% Logement sont financées sur la section « renouvellement urbain » créée au sein du fonds d'intervention de l'UESL.

## **Article 8**

Conformément à l'article L.313-20 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions de la présente convention s'imposent à tous les associés collecteurs de l'Union.

Fait à Paris, le

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

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

Nicolas SARKOZY

Jean-Louis BORLOO

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

Le secrétaire d'Etat au  
logement

Dominique BUSSEREAU

Marc-Philippe DAUBRESSE

Pour l'Union d'économie sociale pour le logement

Le Président du conseil d'administration

Vice-président du conseil  
d'administration  
Collège salariés

Jean-Claude JOLAIN

Jean-Luc BERHO

Collège employeurs

Alain SIONNEAU



## ANNEXE 1

### Conditions de financement des opérations de logement locatifs intermédiaires

La participation des employeurs à l'effort de construction peut être investie dans le financement de logements locatifs de catégorie intermédiaire sous réserve, au moment de l'entrée dans les lieux du locataire, du respect des plafonds de loyer et de ressources mentionnés dans les tableaux ci-dessous. Les zones A, B, C indiquées dans ces tableaux sont celles figurant en annexe de l'arrêté du 19 décembre 2003 pris en application des articles 2 duodecimes, 2 duodecimes A, 2 terdecimes A, 2 quindecimes B et 2 quindecimes C de l'annexe III du code général des impôts et relatif au classement des communes par zones, aux rubriques des états descriptifs et aux performances techniques des logements acquis et réhabilités.

**Tableau 1 : plafonds de loyer du secteur intermédiaire**  
(valeurs 2004)

	Zone A	Zone B	Zone C
Loyer en /m <sup>2</sup> de surface utile	12,31	8,55	6,15

A Paris et dans les communes limitrophes, le plafond de loyer peut être augmenté de 20%.

**Tableau 2 : plafonds de ressources du secteur intermédiaire**  
(valeurs 2004)

Revenu fiscal de référence N-2 en

Catégorie de ménage	Zone A	Zone B	Zone C
1	28 894	22 330	19 538
2	43 180	29 818	26 090
3	51 907	35 859	31 377
4	62 176	43 288	37 877
5	73 604	50 923	44 558
6	82 825	57 387	50 214
Par pers. sup.	9 229	6 400	5 600

Les investissements de la participation des employeurs à l'effort de construction sont orientés de manière prioritaire dans les secteurs connaissant une tension sur les prix des loyers.

ANNEXE 2  
FINANCEMENT DANS LE PARC LOCATIF INTERMEDIAIRE PRIVE

<b>Construction de logements neufs</b>	<b>Dispositif « Robien »<sup>(1)</sup></b>	<b>Hors dispositif « Robien »<sup>(3)</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bénéficiaires investisseurs</li> <li>- Forme du financement</li> <li>- Montant</li> <li>- Taux nominal</li> <li>- Durée du prêt</li> <li>- Durée de la réservation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Salariés des entreprises assujetties (<i>en direct ou dans le cadre d'une société non soumise à l'IS</i>)</li> <li>- Prêt.</li> <li>- Quotité minimale : 15% du PRF</li> <li>- Quotité maximale : 40% du PRF.</li> <li>- 1% l'an maximum.</li> <li>- 15 ans modulable d'un commun accord entre le salarié et le CIL/CCI.</li> <li>- Droit unique : quotité inférieure à 25%.</li> <li>- Droit de suite identique à la durée du prêt : quotité égale au moins à 25%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Personnes morales.</li> <li>- Prêt.</li> <li>- Quotité maximale : 40% du PRF.</li> <li>- 2% l'an maximum.</li> <li>- Libre.</li> <li>- Identique à celle du prêt.</li> </ul>
<b>Amélioration de logements anciens</b>	<b>Dispositif « Besson »<sup>(2)</sup></b>	<b>Hors dispositif « Besson »<sup>(3)</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bénéficiaires investisseurs</li> <li>- Forme du financement</li> <li>- Montant</li> <li>- Taux nominal</li> <li>- Durée du prêt</li> <li>- Durée de la réservation</li> <li>- Travaux finançables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Salariés des entreprises assujetties (<i>en direct ou dans le cadre d'une société non soumise à l'IS</i>)</li> <li>- Prêt.</li> <li>- 12 800 € maximum par logement dans la limite de 50% du coût des travaux.</li> <li>- Quotité minimale : 15% du coût des travaux.</li> <li>- 1% l'an maximum</li> <li>- 15 ans modulable d'un commun accord entre le salarié et le CIL/CCI.</li> <li>- Droit unique : quotité inférieure à 25%</li> <li>- Droit de suite identique à la durée du prêt : quotité égale au moins à 25%.</li> <li>- Identiques à ceux prévus pour les PRETS PASS-TRAVAUX (propriétaires).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Personnes morales et personnes physiques.</li> <li>- Prêt.</li> <li>- 12 800 € maximum par logement dans la limite de 50% du coût des travaux.</li> <li>- 2% l'an maximum ramené à 1% l'an maximum pour les investisseurs salariés d'entreprises assujetties.</li> <li>- Libre</li> <li>- Identique à celle du prêt.</li> <li>- Identiques à ceux prévus pour les PRETS PASS-TRAVAUX (propriétaires).</li> </ul>

(1) logements neufs et assimilés visés au **h** du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts

(2) logements anciens visés au **e** du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts

(3) logements neufs et anciens appartenant à des bailleurs privés ayant fait l'objet d'une convention avec l'Etat ou un établissement financier fixant des plafonds de loyers et de ressources PLI