3.6 - Les autres aides du 1 % Logement.

Le 1 % Logement, ce ne sont pas que les prêts à personnes physiques ou les nouvelles aides que nous vous avons présentées. Ce sont également d'autres aides, de nature diverse. Nous vous en présentons ici exposé rapide et non exhaustif.

Le 1 % Logement contribue au financement des ADIL - Agences Départementales d'Information sur le Logement - (avenant du 7 mars 2001). Des conventions peuvent être passées entre l'Etat et l'UESL pour élaborer des aides spécifiques à certaines situations, telle la convention du 13 janvier 2000 relative à la réparation des dommages consécutifs aux intempéries de novembre et décembre 1999, ou celles concernant l'aide aux sinistrés de la Somme ou de Toulouse. Nous ne détaillerons pas ici les nombreuses contributions du 1 % Logement à l'Etat, la place nous manquerait…

L'avenant du 11 octobre 2001 à la Convention du 14 mai 1997 instaure la possibilité d'obtenir un prêt à conditions privilégiées pour l'acquisition ou l'adaptation de logements pour les saisonniers. Ce prêt s'adresse à tout propriétaire public ou privé réalisant une opération locative principalement destinée à loger les saisonniers. Ce même avenant proroge les dispositions de la Convention du 14 mai 1997 concernant les foyers de travailleurs migrants. Le 1 % Logement participe également à la politique de renouvellement urbain, dans le cadre de la loi dite 'SRU', et des mesures ont été prises, vous avez pu le constater, concernant les copropriétés dégradées (ex : prêt PASS-TRAVAUX). Le 1 % Logement contribue également au financement d'opérations innovantes (production de grands logements, d'opérations d'insertion par le logement de type IGLOO,…), au maintien de l'effort pour le logement locatif très social, etc...

Suite à l'article 26-I de la loi de finances pour 2002, le 1 % Logement doit verser 11 % à l'Etat du total des sommes reçues au cours de l'année précédente au titre des versements effectués par les employeurs au titre de la PEEC et des remboursements de prêts consentis pour une durée supérieure à trois ans. L'article 26-II prévoit la contribution du 1 % Logement au budget de l'Etat pour la politique de renouvellement urbain à hauteur de 427 millions d'euros pour 2002. La Convention du 11 décembre 2001 précise que cette participation annuelle du 1 % Logement servira, entre autres, au financement des opérations de démolition dans les copropriétés dégradées et au financement des opérations de démolition de logements sociaux, la contrepartie se faisant sous forme de terrains ou de droits à construire pour la Foncière.

La Convention du 11 octobre 2001 (qui comprenait également un avenant à la Convention du 14 mai 1997) - qui a été complétée par la Convention du 11 décembre 2001 - a mis en place, entre autres, une Société Foncière. Celle-ci est constituée sous forme d'association et a pour objet de financer l'acquisition de logement locatifs privés destinés en priorité aux salariés des entreprises assujetties à la PEEC. Elle agira essentiellement en construisant des logements sur une partie des terrains libérés par les démolitions et en développant le parc de logements sous conditions de loyers et ressources dans les endroits où l'offre est insuffisante (notamment dans les communes ne respectant pas le seuil de 20 % de logements sociaux fixé par la loi SRU). La Société Foncière bénéficiera d'un apport annuel de fonds provenant de l'UESL. Elle aura vocation à concourir à terme au financement des régimes de retraite complémentaires obligatoires par répartition des salariés du secteur privé. Elle devra participer à la politique de démolition reconstruction engagée par les Pouvoirs publics. La Convention prévoit également la prolongation de la Convention de 1998 jusqu'à fin 2006 et le maintien du taux de participation des entreprises à 0,45 % de la masse salariale pour le 1 % Logement.

Voici pour les plus récentes. Notre but n'est pas, encore une fois, de détailler tous les domaines dans lesquels le 1 % Logement est amené à intervenir. Il n'était question ici que d'en dresser un aperçu succint et rapide.

4 - Pour en savoir plus – Adresses utiles.

Ce fascicule ne saurait prétendre être exhaustif, aussi vous pouvez compléter vos renseignements en vous rapprochant :

- De vos élus du Comité d'Entreprise membres de la Commission Logement (si votre entreprise compte plus de 300 salariés), de vos élus au Comité d'Entreprise ou de vos Représentants du Personnel.
- De votre employeur,
- D'un des organismes collecteurs ou gestionnaires du 1 % Logement. Vous trouverez les coordonnées de quelques uns d'entre eux ci-dessous.

> Direction Régionale de l'Equipement

21, rue Miollis - 75732 Paris Cedex 15
Tel : 01.40.61.80.80

> DDE (Direction Départementale de l'Equipement) de Paris

17, boulevard Morland - 75004 Paris
Tel : 01.42.76.40.40

> Délégation locale de l'ANAH

Auprès de la D.D.E

> FSL (Fonds de Solidarité Logement) de Paris

Bureau de l'Aide Sociale de la Ville de Paris
2-4, rue Saint Martin - 75004 Paris
Tel : 01.40.27.42.05

> O.L.A.P (Observatoire des Loyers) de Paris

21, rue Miollis - 75015 Paris
Tel : 01.40.56.01.47

> CIL (Caisse Interprofessionnelle du Logement) de Paris

Tour Gamma B - 197, rue de Bercy - 75012 Paris
Tel : 01.40.04.61.23 - Fax : 01.40.04.61.16

> UESL (Union d'Economie Sociale pour le Logement) de Paris

110, rue Lemercier - 75848 Paris Cedes 17
Tel : 01.44.85.81.00

> ANPEEC (Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction)

10, rue Desaix – 75015 Paris
Tel : 01.45.66.23.00 - Fax : 01.43.06.34.68

> ADIL de Paris

46 bis, boulevard Edgar Quinet - 75014 Paris
Tél : 01.42.79.50.50

> GIC (Groupement interprofessionnel pour la Construction) de Paris

149, rue de Grenelle - 75340 Paris Cedes 07
Tel : 01.40.62.88.66 - Fax : 01.40.62.89.78
* le GIC est un groupement d'entreprises crée en 1955 à l'initiative de la Caisse des Dépôts et Consignations. C'est un CIL et il regroupe de grandes entreprises pour gérer leur 1 % Logement (La Poste, SNCF, Air France, Préfecture de Paris, SNECMA, DASSAULT, ELF, MANPOWER, SOCIETE GENERALE, FRANCE 3, DIAC, EURODISNEY, BNP, RATP, ASF, BANQUE DE FRANCE, …).

> Quelques adresses Web utiles :

www.cill.com	Site du CIL Paris
www.uesl.fr	Site de l'UESL
www.gic.fr	Site du GIC
www.apec1.fr	Site de l'APEC 1 % Logement
www.anil.org	Site de l'Agence Nationale d'Information sur le Logement
www.adil.org/75/bonjour.htm	Site de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris
www.logement.equipement.gouv.fr	Site du Ministère de l'Equipement
www.jurilogement.org	Site sur la Législation du Logement
www.logement.org	Site d'information sur le Logement
www.service-public.fr	Site d'informations sur les modalités d'acquisition
www.leparticulier.fr	Site de la revue «Le Particulier»

5 - GLOSSAIRE.

Résidence principale.

Pour que le logement puisse être considéré comme résidence principale, il doit ou devra constituer la résidence principale du demandeur, de son conjoint, de l'un de leurs ascendants ou descendants et d**oit être occupé au moins 8 mois dans l'année**.

Zones géographiques.

Il y a 3 zones géographiques :

- Zone 1 : Paris, ses villes limitrophes, son agglomération et les villes nouvelles d'Ile de France.
- Zone 2 : La région IDF hors zone 1, les communes de plus de 100 000 habitants et leurs agglomérations, les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région Ile de France et les îles non reliées au continent par voie routière et les DOM.
- Zone 3 : Le reste du territoire à l'exclusion des départements d'outre mer.

Majoré.

Le demandeur peut bénéficier d'un complément de prêt 1 %, avec l'accord de l'employeur s'il a trois enfants ou plus, s'il est en situation de mobilité professionnelle ou primo-accédant. Ces différents cas de majoration de prêt ne sont pas cumulables.

La majoration peut être de :
- 4 800 € si ses ressources sont inférieures à 100 % des plafond PAS
- 3 200 € si ses ressources sont comprises entre 100 % et 170 % des plafonds PAS
- 1 600 € si ses ressources sont supérieures à 170 % des plafonds PAS

L'ensemble prêt plus majoration ne doit pas excéder 50 % du coût total de l'opération pour les ménages ayant un revenu imposable supérieur aux plafonds des ressources PAS. La quotité est portée à 60 % lorsque les revenus imposables du ménage sont inférieurs ou égaux aux plafonds des ressources PAS.

Pour certains prêts 1 % Logement, il existe des majorations supplémentaires possibles. Par exemple pour les personnes travaillant de nuit ou les handicapés physiques, ou pour les logements ayant obtenu le label Qualitel, la majoration est de 1 600 €.

Mobilité professionnelle.

Elle consiste en un changement de résidence principale lié à un changement de lieu de travail (dans la même entreprise ou non), qu'il soit subi ou choisi. Depuis l'avenant du 11 octobre 2001 à la Convention du 14 mai 1997, aucun critère de délai, de distance ou de trajet n'est exigé.

Mobilité géographique.

Celle-ci doit être liée soit à l'entrée dans une nouvelle entreprise, soit au changement de lieu de travail dans l'entreprise, soit à la distance entre l'ancienne et la nouvelle résidence qui doit être au minimum de 70 kms (à vol d'oiseau).

Demandeur(s) d'emploi.

Depuis l'avenant du 11 octobre 2001, sont considérés comme demandeurs d'emploi les personnes inscrites auprès de l'ASSEDIC ou de l'ANPE, les personnes en formation alternée ou au sein d'une entreprise, notamment dans le cadre du PARE (Plan d'Aide au Retour à l'Emploi).

Salarié(s).

Depuis l'avenant du 11 octobre 2001, sont considérés comme salariés les salariés des entreprises du secteur assujetti à la PEEC, quelles que soient la nature de leur contrat de travail et la durée de celui-ci, ainsi que les préretraité et assimilés.

Copropriétés dégradées.

Ce sont les copropriétés faisant l'objet entre autres d'une convention d'OPAH, d'un plan de sauvegarde, d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ou qui sont situées dans le périmètre de quartiers faisant l'objet d'opérations contractualisées au titre des grands projets de ville (GPV) ou des opérations de renouvellement urbain

Assurance.

L'assurance est obligatoire et réglée mensuellement, en même temps que la mensualité du prêt.

Les risques couverts sont généralement le décès, l'invalidité permanente et totale, l'incapacité temporaire de travail. La couverture du risque est soumise à l'acceptation de la Compagnie d'Assurance. le conjoint ou le co-emprunteur actif peut bénéficier des garanties décès/invalidité/incapacité temporaire de travail, tandis que le conjoint ou le co-emprunteur non-actif ne peut bénéficier que de la garantie décès. En fonction du montant emprunté, un questionnaire et une visite médicale peuvent être nécessaires.

Cumul du «prêt accession» avec un prêt PASS-TRAVAUX.

La personne ayant déjà obtenu un prêt 1 % destiné à financer son accession à la propriété (achat d'un terrain pour construire, construction d'une maison individuelle, achat d'un logement neuf, d'un logement ancien avec ou sans travaux, acquisition d'une nouvelle résidence principale) peut le cumuler avec un prêt PASS-TRAVAUX, dans le respect du total des plafonds applicables à chaque nature d'opération.

Pour rappel, les plafonds «accession» en vigueur sont 17 600 € en zone 1, 14 400 € en zone 2 et 11 200 € en zone 3

Les plafonds prêt PASS-TRAVAUX sont, quelle que soit la zone, 8 00 € ou 9 600 €.

Les travaux de finition.

Il s'agit des travaux de raccordement aux réseaux ainsi que des travaux de revêtement de surfaces (dépenses consécutives à la réalisation de travaux de pose de revêtements muraux, de plafonds ou de sols (peintures, papiers peints, carreaux, crépis, lambris, moquettes, parquets, carrelages...).

Types de travaux.

Ces travaux correspondent aux dépenses d'amélioration visées par l'arrêté du 30 décembre 1987 (PALULOS) annexes I, II et III A.

Premier type de travaux (Annexe I) :

A) Normes minimales d'habitabilité

Normes générales relatives à la sécurité, la salubrité et l'équipement de l'immeuble
- Etanchéité (sols, murs, seuils, plafonds, …) ;
- Parties communes (gros œuvre, couverture, …) ;
- Canalisations (eau potable, eaux usées, …).

Normes générales relatives à la sécurité, la salubrité et l'équipement des logements ou des pièces isolées.
- Normes dimensionnelles (surface des pièces, hauteur sous plafond) ;
- Ouverture et ventilation (fenêtres, VMC, …) ;
- Installation de la cuisine ou du coin cuisine
- Installation du gaz et/ou de l'électricité. ;
- Equipement sanitaire (WC intérieur, baignoire ou douche, lavabo) ;
- Chauffage (appareils de chauffage).

B) Travaux prioritaires portant sur le logement (Travaux justifiés par des considérations de salubrité ou de sécurité)
- Reprise de malfaçons flagrantes, amélioration de l'étanchéité des toitures et des façades.
- Restructuration des logements
- Modification des volumes bâtis (création d'ouvertures, balcons, loggias, …)

Second type de travaux (Annexe II) :

A) Travaux destinés à économiser de l'énergie dans les logements
- Amélioration du rendement de chauffage ;
- Comptage et équilibrage de chauffage ;
- Régulation de chauffage ;
- Recours aux énergies nouvelles ou insuffisamment exploitées et aux techniques nouvelles ou les énergies insuffisamment utilisées et les techniques nouvelles ;
- Amélioration de l'isolation thermique du bâtiment.

Troisième type de travaux (Annexe III) :

A) Travaux d'amélioration de l'habitat et de la vie quotidienne :
- Travaux et installations visant à réduire les dépenses de consommation d'énergie, d'eau ou visant à réduire les dépenses d'entretien et d'exploitation ;
- Travaux permettant le renforcement de la sécurité des biens et des personnes ;
- Travaux pour l'amélioration de la vie quotidienne ;
- Travaux de renforcement des portes d'entrée des logements
- Travaux destinés à l'amélioration du confort dans les logements

B) Principaux travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement aux personnes handicapées physiques, aux personnes âgées ou a mobilité réduite (liste non limitative) :
- Travaux d'accessibilité de l'immeuble
  -Travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement
- Elargissement de la porte d'entrée, des portes intérieures du logement, des portes d'accès aux balcons, terrasses, loggias et jardins.
- Construction d'une rampe.
- Suppression de marches, seuils ou ressauts.
- Suppression ou modification de murs, cloisons et placards.
  -Modification de l'aménagement et de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, W.C, bain, douche, buanderie, etc…) ; évier, lavabo, baignoire, douche, W.C, placards, etc…
- Amélioration des revêtements de sols.
- Installation de mains courantes, barres d'appui, poignées de rappel de portes, protection de murs et de portes.
- Modification de la robinetterie, des divers systèmes de fermeture, d'ouverture ou des systèmes de commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage.
- Modification des volets et fenêtres.
- Alerte à distance (équipement à distance).

Droits ouverts

Cela signifie que tout salarié qui remplit les conditions pour bénéficier d'une prestation dans le cadre des droits ouverts peut s'adresser à l'organisme collecteur et obtenir, **sans l'accord de son employeur et s'il remplit les conditions requises**, l'aide considérée. En cas de refus, il peut exercer un recours auprès du Conseil d'Administration de l'organisme collecteur et, en cas de confirmation du refus de celui-ci, un recours auprès du Conseil d'Administration de l'UESL

Création de surface habitable

La (ou les) pièce(s) crée(s) est(sont) obligatoirement une pièce principale (salon, chambre). Les cuisines ou salles de bains ne sont pas considérées comme pièces principales.

La création de surface se fait par extension, surélévation ou aménagement de combles, …

Les travaux doivent conduire à la création d'une surface habitable d'au moins 14 m^2. La pièce principale est d'au moins 9 m^2.

Il n'y a pas d'âge minimum pour le logement

Frais relatifs au changement de logement

Sur le site de départ :

Frais d'assistance à la mise en location ou à la vente du logement,
Frais et émoluments de notaire,
Frais de mainlevée d'hypothèque,
Indemnités de remboursement anticipé des prêts immobiliers consécutives à la vente du logement,
Intérêts intercalaires de prêt relais.

Sur le site d'arrivée :

Frais d'agence pour la recherche d'un logement locatif ou en accession,
Frais d'établissement d'actes et contrats locatifs,
Frais d'assistance à l'installation,
Frais et émoluments de notaire,
Frais de montage du dossier financier pour l'acquisition d'un logement et charges correspondantes d'emprunt(s).

Forte réduction de ressources

Celle-ci est consécutive à un éclatement de la cellule familiale ou à une **baisse contrainte et non prévisible des revenus**.

Cela peut résulter par exemple du passage contraint d'un contrat de travail à temps plein à un contrat de travail à temps partiel, d'une mise en chômage technique ou partielle, mise à la retraite forcée, maladie, etc…

Déséquilibre Financier

Cela concerne soit les personnes qui, **du fait d'un événement personnel** (maladie ou chômage, divorce, etc…), connaissent une diminution substantielle de leurs ressources ou une augmentation substantielle de leurs charges faisant passer leurs charges de logement **à plus de 40 % de leurs revenus disponibles directs ou indirects**, déduction faite des pensions alimentaires à payer (l'ensemble des revenus disponibles inclut l'ensemble des aides au logement et allocations familiales), soit les personnes **qui ont saisi la Commission de Surendettement** de la Banque de France d'une demande d'élaboration d'un plan conventionnel de redressement. Dans le premier cas, les charges à prendre en compte sont, pour les propriétaires, les remboursements d'emprunt(s) immobilier(s), les charges de copropriété et les impôts locaux. Pour les locataires, ce sont les loyers, les charges locatives et les impôt locaux.