



Jacques MÉZARD,
ministre de la Cohésion des territoires

Paris, le 16 janvier 2018



SYNTHESE

CONVENTION QUINQUENNALE ETAT-ACTION LOGEMENT - 2018-2022

La nouvelle convention quinquennale couvrant la période 2018-2022 a été signée par Action Logement et **Jacques MÉZARD**, ministre de la Cohésion des territoires, **Bruno LE MAIRE**, ministre de l'Économie et des Finances, **Gérald DARMANIN**, Ministre de l'Action et des Comptes publics.

Cette convention fixe **un objectif partagé** : améliorer les conditions de logement des ménages, notamment des salariés du secteur privé, pour promouvoir leur accès et leur maintien dans l'emploi et renforcer leur pouvoir d'achat. L'État et le groupe Action Logement réaffirment notamment, à travers cette convention, leur soutien au secteur du logement social. Ce texte consacre d'une façon plus générale les nouvelles orientations des politiques publiques en matière de logement, de rénovation urbaine et de lutte contre la fracture territoriale.

Cette convention **tient compte des nouvelles ambitions du groupe Action Logement**, réformé et modernisé, dont la vocation principale de faciliter l'accès au logement des salariés et de participer à la construction de logements dans les zones à forte tension immobilière est réaffirmée.

Cet accord définit **un équilibre soutenable sur le long terme entre les emplois et les ressources d'Action Logement**. Il garantit la pérennité et la soutenabilité du modèle économique d'Action Logement lui permettant d'assurer une continuité dans l'attribution des aides.

L'exécution de cette convention fera l'objet d'**une évaluation à mi-parcours**, en concertation entre l'État et Action Logement, visant notamment à confirmer l'atteinte des objectifs d'intérêt général poursuivis par les emplois de la Participation des Entreprises à l'Effort de Construction (PEEC) notamment au profit des salariés.

De plus, Action Logement veille à mettre **la répartition de ces moyens financiers en adéquation avec les besoins des territoires**, d'une part via un outil de diagnostic territorial (EPCI, bassins d'emploi ou régions) et d'autre part, via des analyses partagées entre les comités régionaux d'Action Logement (CRAL) et les partenaires locaux.

Ce partenariat entre l'Etat et le groupe Action Logement se traduit par une série d'engagements forts en faveur des bailleurs sociaux et des politiques de rénovation urbaine :

- **Le financement des opérateurs du logement social**, dans le respect du principe de non-discrimination à tous les types d'organismes, **sous la forme de prêts à la production de logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS, PLS...) ou en structures collectives** (résidences sociales dont travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, structures d'hébergement, résidence hôtelière à vocation sociale, logements étudiants).
- **Le soutien à l'investissement des organismes de logement social au travers de la bonification de deux milliards d'euros de prêts de « haut de bilan »**, qui seront proposés dès 2018. Ces 2 milliards d'euros de prêts haut de bilan seront octroyés par la Caisse des dépôts et consignations, en étroite coordination avec Action Logement.
- **Le soutien aux bailleurs sociaux sous forme de dotations en fonds propres** afin de renforcer leur structure financière et ainsi accroître leur capacité de production et de réhabilitation de leur patrimoine de logements sociaux.
- **La création d'une structure de portage afin de faciliter la vente par les organismes HLM, sur la base du volontariat, de logements aux locataires.** Cette action permettra aux organismes de logement social de renforcer leurs fonds propres pour produire de nouveaux logements ou rénover des logements existants. Elle a aussi pour objectif de favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels. Cette nouvelle structure ad hoc sera dédiée à l'achat en bloc de logements sociaux puis à la vente à l'occupant de ces logements, dans les conditions réglementaires de la vente HLM. Action Logement Groupe lancera au premier trimestre 2018 un premier appel à manifestation auprès des bailleurs sociaux. Les modalités du dispositif seront précisées dans une convention d'application entre l'Etat et Action Logement à intervenir au plus tard le 30 juin 2018. Les produits de la vente de ces actifs auront vocation à être réinvestis dans la production de logements sociaux dans les conditions fixées dans le cahier des charges.
- **Le financement du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)** à hauteur de 50 millions d'euros par an dès 2018 pour soutenir, sous forme de subventions, la construction de logements très sociaux et la mise en œuvre du Programme « Logement d'Abord »
- **Le co-financement entre Action Logement et l'Etat de 40 000 logements dédiés aux jeunes sur les cinq prochaines années dont 20 000 logements destinés à des jeunes actifs et des jeunes travailleurs.** Cette action s'inscrit dans l'objectif global du gouvernement de créer sur le quinquennat 80 000 logements pour les jeunes dont 60 000 en faveur des étudiants.
- **Le financement de la production de logements locatifs intermédiaires pour répondre à la situation des zones tendues où le niveau des loyers libres ne permet pas l'accès au logement privé pour un grand nombre de salariés.** S'ajouteront des dotations en fonds propres aux organismes de logement intermédiaire pour les aider à produire de nouveaux logements. Dans le cadre de la convention, l'Etat reconnaît la volonté des partenaires sociaux

réunis dans Action Logement de transférer la nue-propiété des logements intermédiaires portés par les filiales du groupe Action Logement aux caisses AGIRC-ARRCO.

- **La lutte contre la fracture territoriale et la revitalisation des centres des villes moyennes.** En complément de l'Etat, Action Logement financera par des prêts et subventions les opérations d'acquisition restructuration et réhabilitation d'immeubles de logements menées par des opérateurs publics ou privés, dans le cadre d'opérations initiées par les collectivités locales et les acteurs économiques du territoire. C'est **l'ambition du « Plan Villes Moyennes » présenté en décembre par le Gouvernement qui se trouve confortée.**

Le soutien aux programmes de rénovation urbaine, en particulier avec le doublement du Nouveau Plan National de Rénovation Urbaine, à 10 Md€ de fonds d'intervention ; les partenaires s'engagent, en plus des financements initiaux, à apporter sur la durée du programme, respectivement un milliard d'euros pour l'Etat et 2 milliards d'euros d'équivalent-subvention pour Action Logement. En outre est prévu **le financement de l'Association Foncière Logement** pour la création de 12 500 logements dans le cadre des contreparties au financement de l'ANRU.

Dans le cadre de la nouvelle convention quinquennale, Action Logement confirme également ses engagements en faveur des personnes physiques locataires, accédants ou bailleurs privés. Ces engagements se traduiront par :

- La mobilisation du parc locatif privé pour offrir des solutions sécurisées visant à accompagner la mobilité géographique des actifs. Cette mobilisation se traduira par des **aides à la rénovation énergétique du parc privé et la lutte contre la précarité énergétique.**
- Les prêts destinés à aider les salariés à **accéder à la propriété** ou à réaliser des travaux dans leur logement. Priorité sera donnée à **l'accompagnement de la mobilité** et aux salariés locataires désireux d'acquérir leur logement HLM, puis aux primo-accédants.
- Les aides à l'accompagnement à la mobilité professionnelle et à l'accès à l'emploi.
- Le **dispositif de caution locative Visale sera pérennisé, amplifié, simplifié et rendu plus visible.** Visant à faciliter l'accès au logement locatif des personnes dont la situation professionnelle n'offre pas aux propriétaires bailleurs un niveau de garantie suffisant, ciblant en priorité les **salariés précaires entrant dans un emploi**, ce dispositif sera **élargi à l'ensemble des étudiants sans distinction, apportant ainsi une vraie réponse aux difficultés rencontrées par un trop grand nombre d'entre eux.** Le **futur bail mobilité professionnelle**, prévu dans le projet de loi ELAN, sera également éligible au dispositif Visale. C'est ainsi un **dispositif plus complet qui va être proposé, permettant de faciliter son usage par les propriétaires et les locataires.** Le coût de cette mesure est évalué au sein d'une enveloppe annuelle maximale d'engagements de 122 millions d'euros.
- L'avance et la garantie Loca-Pass pour permettre aux locataires de couvrir les frais liés au dépôt de garantie demandé par le bailleur et la garantie permettant de couvrir les impayés de loyers dans le parc social.

- Les aides aux salariés en grande difficulté pour leur permettre l'accès ou le maintien dans le logement dans le cadre d'un plan d'action sociale adapté. Action Logement a engagé une réflexion sur l'accompagnement social et l'intermédiation locative au profit des salariés.
- La mise en place d'un **paquet d'aides « Louer pour l'emploi » au profit des propriétaires bailleurs** (loyers sécurisés via Visale, rénovation énergétique, garantie dégradations locatives, abattement fiscaux et aide à la gestion locative...) pour (re)mobiliser les logements locatifs privés, prioritairement pour les jeunes et les salariés en mobilité professionnelle.