

## PROTOCOLE D'ACCORD ETAT – ACTION LOGEMENT

Le présent Accord, dans la continuité de la réforme d'Action Logement engagée par les partenaires sociaux et en cohérence avec l'indispensable réponse aux attentes qualitatives et/ou quantitatives dans le domaine du logement des salariés du secteur privé et plus largement de nos concitoyens, vise à accroître l'efficacité des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). Les besoins en logement évoluent selon les territoires et les attentes des habitants. La fracture territoriale est aujourd'hui un fait reconnu.

Dès lors, Action Logement et l'État souhaitent revoir les conditions et les modalités de la convention quinquennale en date du 2 décembre 2014 afin de l'ajuster et de la compléter.

Le présent document décrit les principaux axes de la future convention quinquennale 2018-2022, axes qui seront mis en œuvre sous réserve de la soutenabilité du modèle économique et financier d'Action Logement et de son maintien en tant que collecteur principal de la PEEC. En vue d'établir la soutenabilité de ce modèle, l'Etat et Action Logement établiront un tableau récapitulatif des emplois et les ressources d'Action Logement sur le moyen et long terme, tableau qui comprendra des éléments financiers prospectifs.

### **La rénovation urbaine des quartiers de la politique de la ville**

Le doublement du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) en portant son financement à 10 milliards d'euros est la première priorité du Gouvernement. Action Logement contribue déjà de manière significative à cette politique nationale (93% de l'enveloppe initiale des 5 milliards d'euros du NPNRU est financé par Action Logement).

L'Etat accompagnera le doublement de l'enveloppe du NPNRU au travers d'un engagement total d'un milliard d'euros sur la durée du programme. Action Logement participera à hauteur de 2 milliards d'euros supplémentaires sur l'intégralité du programme, à l'horizon 2031. Les bailleurs sociaux contribueront également à hauteur de 2 milliards d'euros.

Cet engagement nouveau conférera à Action Logement un droit d'alerte au sein de la gouvernance de l'ANRU.

En outre, Action Logement financera le programme de création de 12 500 logements mis en œuvre principalement par l'association Foncière Logement sur les terrains ou droits à construire obtenus dans le cadre des contreparties au financement de l'ANRU.

### **La rénovation énergétique du parc privé**

La rénovation énergétique, en tant que politique nationale, constitue la seconde priorité, dans le cadre notamment de l'engagement du Gouvernement à mettre fin aux « passoires thermiques ». Afin d'atteindre les objectifs ambitieux fixés par le Gouvernement en la matière, Action Logement contribuera à la politique de rénovation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique notamment dans le cadre du projet « Louer pour l'emploi » en finançant directement les propriétaires privés à hauteur de 100 millions d'euros par an de subventions. La mobilisation du parc locatif privé permettra d'offrir des solutions sécurisées pour accompagner la mobilité géographique des actifs.

Cette intervention s'effectuera en cohérence avec l'action de l'ANAH, et dans le respect des objectifs de l'État. Sous réserve de la mise en place d'un dispositif opérationnel et juridiquement sécurisé, Action Logement pourra négocier des droits de réservation avec les propriétaires concernés.

### **La lutte contre la fracture territoriale – la rénovation des centres des villes moyennes**

En fonction des modalités concrètes de cet engagement, Action Logement financera la revitalisation des centres-villes des villes moyennes à hauteur de 1,5 milliards d'euros sur 5 ans, par la construction, la réhabilitation ou la démolition de logements et d'immeubles. Cette action directe sera complémentaire de celle de l'Etat et de ses établissements publics. Elle devra s'opérer au travers d'un dispositif opérationnel et sécurisé juridiquement, s'inscrire dans un partenariat entre l'Etat, les collectivités territoriales et Action Logement, et répondre à une stratégie définie au niveau de chaque territoire. Les modalités de sélection des territoires partenaires seront arrêtées d'un commun accord entre Action Logement et l'État.

### **Financement du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)**

Action Logement financera le FNAP à hauteur de 50 millions d'euros par an dès 2018 pour soutenir, sous forme de subventions, la construction de logements très sociaux.

### **Soutien exceptionnel à l'investissement en faveur des organismes de logement social**

Action Logement financera la bonification de 2 milliards d'euros de prêts haut de bilan qui seront proposés dès 2018 aux organismes de logement social, quel que soit leur statut, en contrepartie de droits de réservation et afin de les accompagner dans leurs projets de construction et de rénovation. L'impact du coût financier de cette bonification sera lissé sur la durée du prêt, sur la base d'une ressource optimisée.

L'octroi de ces 2 milliards d'euros de prêts haut de bilan sera réalisé conjointement selon des modalités fixées par Action Logement et la Caisse des dépôts et consignations.

L'État participera à la définition du dispositif, veillera à son efficacité et son impartialité, et sera associé à son suivi.

### **Vente HLM – création d’une structure de portage**

Le Gouvernement porte l’ambition d’augmenter significativement et de faciliter l’acquisition, par les locataires, de leur logement social. L’objectif est de doubler le nombre de logements acquis dès 2018. Cette politique permet d’une part d’accélérer la constitution de fonds propres par les organismes de logement social, pour financer la production de nouveaux logements sociaux ou la rénovation de logements sociaux, et d’autre part de favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels.

En cohérence avec cet objectif, dans le cadre d’un cahier des charges lancé début 2018, Action Logement créera une structure qui aura la charge d’acheter en bloc des immeubles aux bailleurs sociaux avant de conduire la vente à l’occupant, sous réserve de la mise en place d’un dispositif sécurisé.

### **Caution Locative**

La caution locative VISALE couvre déjà les salariés précaires entrant dans un emploi, les jeunes dont une partie des étudiants, et les ménages en intermédiation locative.

Action Logement pérennisera la couverture des jeunes et élargira VISALE à l’ensemble des étudiants sans distinction, notamment en incluant les publics non boursiers et rattachés au foyer fiscal de leurs parents, dans tous les parcs de logement, et ce sans contre-garantie de l’Etat.

A l’extinction du dispositif Caution locative étudiante, le financement résiduel octroyé par l’État pour ce dispositif abondera le fonds de garantie.

Action Logement rendra également le futur bail mobilité professionnelle prévu dans le projet de loi logement éligible au dispositif « VISALE ».

Cet engagement se réalisera dans le cadre d’une enveloppe annuelle de 120 millions d’euros.

### **Jeunes actifs**

Action Logement co-financera avec l’Etat 40 000 logements dédiés aux jeunes sur les 5 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 et 20 000 en faveur des jeunes actifs.

### **Autres emplois**

La convention quinquennale déterminera également les engagements d’Action Logement concernant les autres aides aux personnes morales et physiques, notamment les dotations en fonds propres aux organismes de logements sociaux et intermédiaires.

\*\*\*

Des discussions seront conduites avec Action Logement en vue de la conclusion de la convention quinquennale avant fin 2017. La signature de cette convention impliquera notamment d'avoir vérifié l'opérationnalité, la soutenabilité économique et la sécurisation juridique des mesures nouvelles.

Par ailleurs, le Gouvernement examinera favorablement, dans le respect des règles du droit de l'Union européenne, les demandes d'Action Logement pour éliminer les frottements fiscaux liés à la constitution du groupe Action Logement dans sa forme actuelle et en particulier les impacts fiscaux liés aux flux financiers entre sociétés du groupe, dont les versements effectués par Action Logement Services au profit d'Action Logement Immobilier.

Fait à Paris, le 21 novembre 2017

En 4 exemplaires

Pour l'Etat,

Le Ministre de la cohésion des territoires

Le Ministre de l'économie et des finances

**Jacques MEZARD**

**Bruno LEMAIRE**

Le Ministre de l'action et des comptes publics

**Gérald DARMANIN**

Pour Action Logement,

Le Président du Conseil d'administration

Le Vice-président du Conseil d'administration

**Jacques CHANUT**

**Jean-Baptiste DOLCI**