



par **Bernard Van Craeynest**  
*Président de la CFE-CGC*

## Le droit à un logement : un impératif !

**Une liberté fondamentale indispensable à l'indépendance, à la sécurité, à l'équilibre personnel, familial et professionnel.**

Le droit à un logement pour le salarié, c'est la recherche d'un équilibre qui doit intégrer la réponse à ses aspirations personnelles (distance entre travail et habitat, prix accessible, confort matériel, proximité des écoles, commerces, administrations, services publics...) et collectives (relations entre bassins d'emplois et zones d'habitation, mixité sociale, développement d'infrastructures...).

Le droit à un logement, c'est être la traduction d'une liberté de choix (location ou acquisition, proximité –centre ville ou éloignement– potentielle meilleure qualité de vie...) et non une contrainte (par la rareté de l'offre ou le niveau des prix).

Le droit à un logement, c'est l'un des facteurs clés de la sécurisation des parcours professionnels (du logement étudiant ou du jeune embauché à l'aide à l'investissement, de l'accompagnement de la mobilité professionnelle ou territoriale aux droits à l'amélioration permanente des conditions de vie).

Pour la CFE-CGC, la prise en compte de la dimension logement par l'entreprise participe de la qualité de vie de ses salariés et donc de sa meilleure disponibilité à la création de valeur. L'entreprise se doit non seulement de s'y intéresser mais aussi de s'y investir.

L'ensemble des outils déclinés au travers du 1% logement doit donc être mis en œuvre au mieux des intérêts des entreprises et de l'ensemble de leurs salariés au bénéfice prioritaire de ces derniers.

La CFE-CGC souscrit à toutes les préoccupations de solidarité nationale indispensables à la cohésion et l'équilibre du pays mais se refuse, a contrario, à toute spoliation des salariés de l'encadrement sur l'autel d'actions à visées médiatiques, politiques ou strictement budgétaires. La réussite du logement social ne se fera pas sans mixité sociale et respect de toutes les catégories sociales de notre pays.

Le 1% logement (ou ce qu'il en reste effectivement) se doit d'être en priorité au service des salariés.

La CFE-CGC militera en ce sens. C'est bien dans cet esprit qu'elle a pris toute sa place, aux côtés des quatre autres confédérations syndicales, au sein de l'APELS (Association pour la Promotion et l'Etude du Logement des Salariés) et qu'elle en assume à ce jour la présidence.

Ce guide s'inscrit tout à fait dans la démarche de communication qui doit rappeler que la quasi totalité des salariés a droit au bénéfice des services rendus par le 1% logement.

Nous vous en souhaitons bonne lecture et n'hésitez pas à vous en servir auprès de vos collègues. Expliquez-leur ce qui existe, les droits et les devoirs, c'est aussi cela le syndicalisme de services, fer de lance du développement.



par **Jean-Frédéric Dreyfus**  
*Secrétaire National*  
*CFE-CGC*

## UN AVENIR INCERTAIN !

Dans la droite ligne de la confrontation entre les annonces de redressement et/ou de rupture effectuées par un gouvernement « volontaire » et la dure réalité des finances d'un Etat exsangue, le domaine du logement ne fait pas exception à la règle.

Déjà ces dernières années, l'intervention de l'Etat était passée de 1,33 % du PIB en 2001 à 1,11 % en 2007 ! et le prochain budget est annoncé à la baisse !!

Dans le même temps, sur six ans, les efforts accomplis pour le développement de l'offre locative (y compris rénovation urbaine) ont permis de multiplier par trois les engagements du 1% qui sont ainsi passés de 600 millions en 2001 à 1 800 millions d'euros en 2007, dont les deux tiers sous forme de subventions.

La Loi Logement en cours de discussion vise tout simplement à confisquer les ressources du 1% logement au profit de nobles causes certes (Rénovation urbaine, quartiers difficiles, DALO) mais en oubliant un peu trop vite l'origine des fonds ainsi détournés (la masse salariale des entreprises) et les bénéficiaires prioritaires (les salariés).

Face à cette « spoliation » effective, les partenaires sociaux (Medef, CGPME et les cinq Confédérations syndicales) ont bâti un contre-projet construit sur neuf propositions d'actions en matière d'emplois des fonds et sur une rénovation de la gouvernance du 1% logement :

- construire 10 000 logements équivalents HLM (PLUS/PLAI),
- soutenir via l'investissement d'initiative privée, avec le 1% logement, la construction et/ou l'acquisition/amélioration de 5 000 logements destinés prioritairement aux salariés,
- aider la vente de 15 000 logements en accession sociale,
- développer l'accession dans le parc HLM des ESH sous contrôle du «1%»,
- continuer et améliorer la mise en place de la GRL (Garantie du risque locatif),
- faciliter la mobilité et l'accès au logement des salariés,
- permettre par une aide du 1% la mise aux normes énergétiques du parc HLM,
- recentrer les Pass-travaux sur les économies d'énergie, destinés aux seuls salariés,
- soutenir à la politique de rénovation des quartiers anciens en difficulté.

Cette réforme distinguera clairement les fonctions d'orientation de gestion et de contrôle et répondra au souhait des partenaires sociaux de renforcer le paritarisme.

Le contrôle sera dévolu à l'ANPEEC, recentrée sur cette seule mission. La gouvernance de l'ANPEEC sera du domaine de l'Etat, qui en désignera le Président et le directeur général.

L'UESL se chargera de la bonne exécution des accords. Son organisation actuelle, modifiée prendra celle d'une Société anonyme à conseil de surveillance et directoire.

Cette instance sera paritaire syndicats-employeurs. Présidée par un membre du collège employeurs, deux commissaires du gouvernement participeront à ces travaux, en disposant d'un droit de veto, limité aux délibérations portant sur les décisions non conformes à la réglementation et sur le respect de l'équilibre emplois - ressources.

La présidence de l'ensemble du dispositif GRL sera confiée à un représentant des organisations syndicales des salariés.

La CFE-CGC accompagne pleinement ces réflexions, forte de son expérience dans le mouvement 1% depuis de longues années et de la présence de ses représentants dans toutes les instances nationales et locales. Mais elle se refuse à sacrifier les populations qu'elle représente sur l'autel d'une budgétisation forcée, des fonds dédiés aux salariés pour combler un désengagement permanent et profond de l'Etat et l'unique volonté de satisfaire des promesses électorales non réalistes au regard des moyens.

Pour la CFE-CGC, le **S.E.L.** n'est pas que le condiment qui donne du goût aux aliments, mais bien le symbole des trois piliers qui seuls, ensemble, permettent aux hommes de vivre dans la dignité :

Un **S**alaire décent

Un **E**mloi durable

Un **L**ogement accessible

# Sommaire

Edito par Bernard Van Craeynest

3

Edito par Jean-Frederic Dreyfus


4



## Le 1 % Logement ?

7

- Qu'est-ce que le 1% Logement ?
- Les organismes représentatifs



## Les Aides à la Location

15

- L'offre de logements locatifs
- La réservation de logements locatifs dans le parc social
- La réservation de logements locatifs dans le parc privé conventionné
- Les plafonds de revenu PLI et PLUS



## Les services du 1 % logement

20

- Avance Loca-Pass® : financement du dépôt de garantie
- La Garantie Loca-Pass® : Garantie du paiement du loyer et des charges locatives
- La Garantie des Risques Locatifs : Pass-GRL®
- Les aides aux salariés en difficulté
- Le Prêt pour allègement du coût supplémentaire résultant d'un changement de logement
- Prêt aux locataires pour allègement temporaire des quittances de loyer
- Le Prêt Pass-Travaux® : prêt pour travaux d'emménagement des propriétaires et des locataires
- L'Aide Mobili-Pass®
- Le CIL-Pass Mobilité® : accompagnement de la mobilité professionnelle des salariés
- Le CIL Pass assistance®



## L'Accession à la Propriété

28

- L'apport personnel : comment calculer sa capacité d'emprunt
- Le prêt 1% logement
- Les nouveaux services du 1% logement pour les propriétaires
- Le prêt Sécuri-Pass® : sécurisation des accédants
- Le prêt-relais pour l'achat d'un nouveau logement
- Le rachat de prêts immobiliers plus onéreux



## Les aides personnelles au logement 33

- Allocation de Logement à caractère Familial (ALF)
- Allocation de Logement à caractère Social (ALS)
- L'Aide Personnalisée au Logement (APL)
- Conditions générales d'attribution et de versement des aides personnelles au Logement



## Le dispositif Pass-Foncier® 35

- Fonctionnement



## La fiscalité de l'investissement immobilier 37

- Le dispositif Robien concentré
- Le dispositif Borloo neuf
- Le dispositif Borloo ancien



## Autres dispositifs 41

- Restauration d'immeubles – Loi Malraux
- Les investissements immobiliers Locatifs ; Résidence de tourisme située en zone de revitalisation rurale (ZRR) – Loi Demessine
- Les Investissements directs ; Loi Paul®
- Les Investissements Immobiliers Locatifs dans les DOM-TOM-Loi Girardin
- Les crédits d'impôts en faveur du Développement durable
- Le crédit d'impôts en faveur de l'aide aux personnes
- Les crédits d'impôts au titre des intérêts des prêts immobiliers

### Dispositifs divers

- Taux réduit de TVA sur les travaux
- Taxe annuelle sur les logements vacants
- Tableau récapitulatif

Le Comité d'Entreprise et la Commission Logement 46

Les adresses utiles 48

Lexique 49

Questions pour un champion du 1 % Logement 51

Liste des CL/CCI avec les administrateurs CFE-CGC 53

APELS : Garantir l'avenir du 1 % Logement  
Discours d'introduction et de conclusion  
Les premières Résonances de l'APELS - 24 Avril 2008 64

# Le 1 % Logement



## Qu'est ce que le 1 % Logement ?

C'est la dénomination usuelle de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction instituée en 1953 pour les entreprises du secteur industriel et commercial.

Depuis 2006, le 1 % Logement est versé par les entreprises employant au moins 20 salariés.

Pour les entreprises dont l'effectif est compris entre 10 et moins de 20 salariés (et qui auparavant versaient le 1 % Logement), les aides sont maintenues. L'Etat s'étant engagé à compenser la diminution des ressources supportées par les CIL/CCI, ces derniers ne perdent donc pas de collecte.

Ce prélèvement dit 1 % de la masse salariale des entreprises assujetties devait être consacré à l'origine, au financement de la résidence principale du salarié.

Après diverses ponctions successives de l'Etat, ce taux est fixé depuis 1992 à **0,45 %**. La ponction réelle pour les entreprises représente 0,95 %. La différence soit 0,50 % est versée au Fond

National d'Aide au Logement (FNAL) qui finance diverses allocations logement sans contrepartie pour les entreprises et à destination de l'ensemble des populations.

Aujourd'hui, le 1 % Logement est versé par plus de 217 000 entreprises employant plus de 13 millions de salariés. En 2007, ce prélèvement a représenté 1 440 millions d'Euros, auxquels se sont ajoutés 2 300 millions d'Euros représentant les retours de prêts accordés aux salariés et aux personnes morales. Ces sommes sont collectées par 101 CIL et 13 CCI qui possèdent un agrément pour cette collecte et la gestion des fonds qui en découlent.

A partir de 1996, le 1 % Logement a organisé sa modernisation dans le cadre d'une politique conventionnelle entre l'Etat et les partenaires sociaux. Il a ainsi élargi ses moyens d'interventions pour accompagner les salariés tout au long de leur parcours résidentiel en créant les produits en droits ouverts (le salarié s'adresse directement au CIL de son choix sans passer par la ligne hiérarchique de l'entreprise) dit **produit Pass**, les plateformes CIL Pass assistance® et CIL Pass-mobilité® et récemment le Pass-Foncier® et le Pass-GRL®.

Parallèlement son rôle a été renforcé dans la politique de renouvellement urbain.

Ces évolutions ont conduit les partenaires sociaux à définir de nouvelles orientations pour l'affectation des fonds autour de trois grandes catégories d'emplois :

→ **Les investissements locatifs** (action de renouvellement urbain, offre de logements locatifs sociaux, offre de logements meublés, création de résidences sociales, etc.). Dans ce cadre les CIL/CCI gèrent plus de 720 000 droits uniques ou de suite auprès d'organismes HLM et tout particulièrement des 130 ESH dont ils sont les actionnaires de référence.

## Aides en faveur des ménages (2007)

→ Avances Loca-Pass®	414 630	Aides pour 336 millions d'euros
→ Garanties Loca-Pass®	301 568	Aides pour 982 millions d'euros
→ Aides Mobili-Pass®	51 897	Aides pour 96 millions d'euros
→ Prêts Sécuri-Pass®	444	Aides pour 11,8 millions d'euros
→ Prêts Pass-Travaux®	146 470	Aides pour 942 Millions d'euros
→ Prêts Accession	40 896	Aides pour 347 Millions d'euros

→ **Les aides en faveur des ménages** (financement des produits en droits ouverts et de l'accèsion à la propriété). En 2007, ce sont 915 905 aides aux ménages qui auront été accordées pour un montant de 1,86 milliard d'Euros.

→ **Les versements à l'Association Foncière Logement** chargée de développer une offre nouvelle de logements locatifs privés destinés en priorité aux salariés des entreprises.

Ainsi, au fil des années, le 1 % logement s'est engagé dans une véritable politique de financement du logement social pour mieux répondre à la fois aux besoins des entreprises à loger leurs salariés, mais aussi par solidarité nationale en aidant aux politiques de renouvellement urbain et d'aide au logement des plus défavorisés. Ainsi, à titre d'exemple, entre 2002 et 2004, les fonds 1 % ont participé aux financements de plus de 10 500 opérations locatives pour 1,8 milliard d'Euros sur les 14 milliards (soit 12,9%) du total des investissements. Ce sont 26 600 logements qui ont bénéficié de cette aide.

En 2005 la réforme de la gouvernance des SA HLM devenues ESH (Entreprises Sociales de l'Habitat) a permis aux CIL/CCI de devenir actionnaires de référence de plus de 130 sociétés représentant un parc social de plus de 900 000 logements.

Enfin, en mai 2006, les partenaires sociaux se sont engagés à poursuivre la participation du 1% au financement du Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) en signant une nouvelle convention avec l'Etat relative aux interventions du 1 % logement dans la politique de rénovation urbaine.

Cette convention s'applique sur 350 quartiers identifiés par l'Agence Nationale de

Renouvellement Urbain (ANRU) et ses dispositions seront effectives jusqu'en 2015.

Le 1 % a ainsi doublé son financement qui passe de 2,5 milliards d'Euros à 6 milliards d'Euros sur 10 ans. L'Etat s'engage de son côté à investir la même somme sur ces opérations.

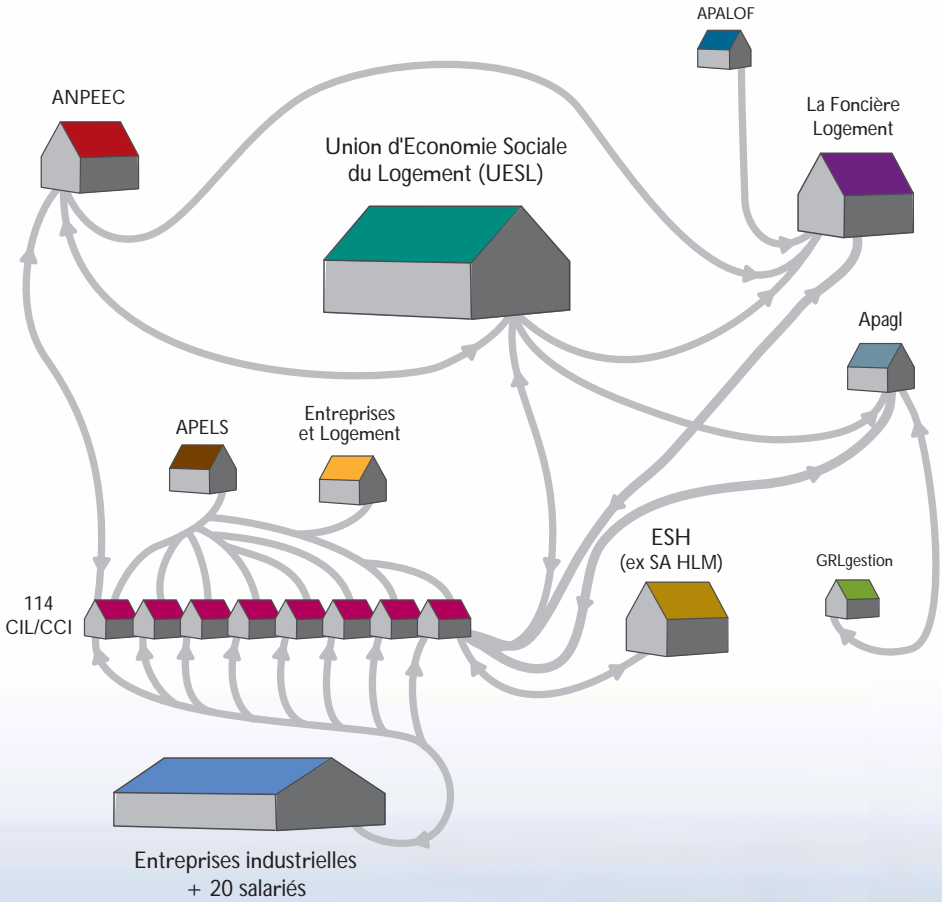
Ainsi se voit conforté l'engagement du 1 % logement dans la politique de réponse aux besoins des salariés des entreprises, mais aussi de sa contribution à l'effort de solidarité nationale pour faire face au besoin de logements sociaux.

Pour répondre à ces besoins, le 1 % logement s'est structuré en plusieurs entités (voir graphique) dont chacune assume des missions complémentaires et centrales.



## LES ORGANISMES REPÉSENTATIFS

### L'organisation du 1 % Logement



## Union d'Economie Sociale du Logement (UESL)

L'UESL est la Fédération Nationale des organismes gestionnaires du 1 % logement.

Société Anonyme coopérative à capital variable, régie par une loi spécifique en date du 30 décembre 1996, elle a été créée le 23 janvier 1997 pour donner au mouvement 1 % les moyens de se moderniser et d'améliorer son efficacité sous l'impulsion des partenaires sociaux. Elle a remplacé l'UNIL (Union Nationale Interprofessionnelle du Logement). Elle est soumise au contrôle de la Cour des Comptes.

### Principales missions de l'UESL

- Représenter les intérêts communs de ses associés (CIL/CCI) tout particulièrement auprès des pouvoirs publics.
- Conclure avec l'Etat des conventions définissant les politiques nationales d'emploi du 1 % Logement.
- Piloter la mise en œuvre de ces conventions auprès des CIL/CCI.
- Harmoniser la politique d'emploi des fonds au niveau national et définir les règles de ces fonds.

### L'UESL a pour associés :

Les 101 CIL (Comités Interprofessionnels du Logement) et les 13 CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) sont agréés par l'Etat pour participer à la collecte et à la gestion du 1 % Logement. Ils sont représentés auprès du Conseil d'Administration par 5 membres élus par le comité des collecteurs (40 représentants élus des CIL/CCI).

- Les organisations interprofessionnelles de salariés représentatives au plan national (CFDT, CFE-CGC, CFTC, CGT-FO, CGT)
- Les organisations interprofessionnelles d'employeurs représentatives au plan national (MEDEF, CGPME).

Ces deux derniers groupes sont représentés par cinq administrateurs chacun formant entre autre le Comité Paritaire des Emplois (CPE) qui définit les politiques d'emploi des fonds et prépare les négociations avec l'Etat pour les conventions.

Ce Comité Paritaire des Emplois propose ensuite au Conseil d'Administration les diverses politiques d'emplois pour les faire entériner.

Le Conseil d'Administration composé de ces trois collèges comprend aussi deux commissaires du gouvernement au titre du Ministère du Logement et de la ville, et du Ministère de l'Economie des Finances et de l'emploi.

*La CFE-CGC est représentée par Jean-Frédéric DREYFUS en tant qu'Administrateur titulaire et Claude COURTY en tant qu'Administrateur suppléant.*



## L'Association Foncière Logement

Créée en mars 2002, en application de la convention signée le 11 décembre 2001 entre l'UESL et l'Etat et de l'article 116 de la loi des finances 2002.

### Les missions

Ni promoteur, ni constructeur, l'Association Foncière Logement joue un rôle totalement novateur de la mixité sociale dans la mise en œuvre d'une politique de diversification et de renouvellement de l'offre locative. Elle réalise des programmes immobiliers dont elle mandate systématiquement la construction et la gestion. Elle constitue ainsi un parc de logements de qualité dont la propriété sera transférée à horizon 2020 au bénéfice des régimes de retraites complémentaires du secteur privé (AGIRC-ARCCO).

### Elle répond à plusieurs objectifs :

- Offrir aux salariés des entreprises du secteur privé éligibles au 1 % des logements locatifs de qualité.
- Contribuer au développement de la mixité sociale (loi SRU du 13 décembre 2000) en intervenant dans les communes concernées par la loi où l'offre locative est insuffisante et inférieure aux 20 % de logements locatifs sociaux dans les quartiers concernés par les opérations de renouvellement urbain (en liaison avec l'ANRU).
- Assurer la qualité de construction et de gestion d'un parc immobilier afin de lui garantir une valeur patrimoniale certaine. A terme en 2020, l'apport aux caisses AGIRC et ARCCO devra être significatif.

Pour réaliser ses objectifs, La Foncière Logement fait appel aux opérateurs du marché après appels d'offres. Elle acquiert ainsi un certain nombre de logements locatifs. A terme, elle doit être en mesure de faire réaliser entre 10 et 15 000 logements par an.

### Son financement est assuré par :

- Une subvention de l'UESL qui prélève sur chaque CIL/CCI la quote part de l'investissement annuel.
- Un recours à des emprunts bancaires qui permet de démultiplier sa capacité d'intervention.

### Sa gestion

L'Association Foncière Logement est gérée paritaire par un Conseil d'Administration de 20 membres (8 Medef, 2 CGPME, 2 CGT-FO, 2 CFDT, 2 CFE-CGC, 2 CFTC, 2 CGT).

Deux commissaires du gouvernement assistent aux délibérations avec voix consultatives.

Un Comité Permanent, issu du Conseil d'Administration, constitue l'Organe exécutif du Conseil d'Administration. Il comprend 6 membres (3 représentants des syndicats patronaux et 3 représentants des syndicats de salariés).

A fin 2007, le patrimoine ainsi constitué représentait 4 274 logements et les appels à propositions correspondaient à 6 974 logements supplémentaires.

La CFE-CGC est représentée au Conseil d'Administration par Jean-Frédéric DREYFUS et Claude COURTY qui est, entre autre Président du comité d'audit.



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

Véritable Cour des Comptes du monde des CIL/CCI, l'ANPEEC a été créée par la loi du 31 décembre 1987 sous la forme d'un établissement industriel et commercial afin de pouvoir garantir le bon emploi des fonds du 1 % logement en associant à sa gestion les partenaires sociaux.

### Ses missions

L'Agence est chargée d'une mission générale d'élaboration des règles régissant les conditions d'activité des CIL/CCI.

Les propositions réglementaires de l'Agence sont rendues applicables par décret.

L'Agence contrôle sur pièces, l'activité des CIL/CCI. Chaque contrôle est conclu par un rapport soumis au comité permanent.

Elle contrôle également le respect des conventions que l'UESL passe avec l'Etat et sur demande de l'Union, le respect de leur application par les CIL/CCI.

Son activité annuelle fait l'objet d'un rapport remis aux Ministres intéressés qui peuvent le rendre public.

L'Agence établit un rapport statistique annuel sur l'emploi des fonds par les CIL//CCI et réalise des études thématiques visant à une meilleure connaissance du monde du 1 % logement.

## Organisation

Son Conseil d'Administration est composé de 20 membres répartis en 4 collèges de 5 personnes.

- Les 2 représentants des Ministres intéressés : logement, affaires sociales, économie, budget
- Les syndicats de salariés représentatifs
- Les organisations d'employeurs
- Les CIL/CCI désignés par l'UESL.

Son comité permanent est composé du Président de l'Agence, de 3 représentants des Ministres, d'un représentant des syndicats de salariés et d'un représentant des organismes collecteurs.

## Son rôle, donner un avis sur :

- Le programme annuel de contrôle des CIL/CCI ;
- Les rapports de contrôle des organismes collecteurs ;
- Les mesures éventuelles suite aux contrôles ;
- Les propositions réglementaires.

## La commission des foyers

Dans le cadre de l'article 1er de la convention du 14 mars 1997 signée entre l'Etat et l'UESL, et définissant un plan quinquennal pour les foyers de travailleurs migrants, le Conseil d'Administration a créé cette commission.

Cette convention a été réactualisée par une convention Etat/UESL/Foncière Logement du 17 juillet 2007.

Cette commission est composée du Président, de 3 représentants des Ministres, de 2 représentants des salariés et d'un représentant des CIL/CCI.

*La CFE-CGC est représentée au Conseil d'Administration par Jean-Frédéric DREYFUS en tant que titulaire et Claude COURTY en tant que suppléant.*

## Association Pour l'Accès des salariés aux Logements de la Foncière (APALOF)

Association sans but lucratif, créée le 23 mai 2002.

### Sa Mission

Il s'agit d'organiser les meilleures conditions d'accès des salariés des entreprises assujetties à la PEEC, aux logements de la Foncière.

APALOF a créé dans ce but un système expert d'attribution de logements opérationnel depuis mars 2005.

Il permet aux salariés présentés par les CIL/CCI de se porter candidats. Ce système d'attribution permet une inscription en toute transparence au travers de critères reposant sur des éléments objectifs et vérifiables.

### Son organisation

APALOF a été constituée entre les représentants des organisations syndicales d'employeurs et de salariés représentatives au plan national et les organismes collecteurs CIL/CCI qui en font la demande.

*La CFE-CGC est représentée au Conseil d'Administration par Jean-Frédéric DREYFUS en tant que titulaire et Claude COURTY en tant que suppléant.*

## Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU)

Créée par la loi d'orientation pour la ville du 1<sup>er</sup> août 2003, l'ANRU est un établissement public dont la mission est de financer des opérations complexes de renouvellement urbain par le biais de la mutualisation des financements permettant la mobilisation de moyens importants et la simplification des montages opérationnels.

L'ANRU bénéficie d'un budget annuel de 6 milliards d'Euros sur 5 ans, auquel le 1 % logement contribue à hauteur d'une part de 457 millions d'euros par an, et de 100 millions complémentaires lorsque l'enveloppe est engagée, conformément à la convention du 10 septembre 2003.

Le 1% est représenté par l'UESL au conseil d'administration où siègent aussi l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignation, l'ANAH et des représentants de collectivités locales.

Le comité permanent de la Foncière Logement est en liaison constante avec l'ANRU, pour qui, il peut assumer une mission d'expertise dans les opérations de Renouvellement Urbain.

Il est à noter qu'en plus des ces financements les opérations de rénovation urbaine bénéficient de 170 millions d'euros versés sous forme de prêts spécifiques destinés au financement de logement PLUS et d'opérations de réhabilitations dans ce cadre.

## Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH)

Elles ont été ainsi appelées en remplacement des SA HLM par la loi du 1<sup>er</sup> août 2005 confortant l'actionnariat de ces sociétés de construction de logements sociaux.

La représentation au Conseil d'Administration se faisant désormais en fonction du pourcentage du capital détenu par le ou les CIL/CCI. Cette loi a conduit à la suppression de la règle dite des 10 voix qui limitait la représentativité des actionnaires à 10 voix maximum au sein de l'Assemblée Générale.

En faisant émerger un actionnaire de référence, ou un groupe constitué dans le cadre d'un pacte d'actionnaires (CIL/CCI par exemple) cette réforme a permis une clarification du management des ESH (ex SAHLM).

Une représentation spécifique des collectivités locales et des locataires (3 postes au Conseil d'Administration pour chacun d'eux)

Les CIL/CCI sont ainsi devenus actionnaires de référence de plus de 130 ESH sur un total d'un peu plus de 300.

## Association CCI/CIL pour la Formation et l'Information Interprofessionnelle pour le Logement (ACCIL-Formation)

Organisme de formation, sous le contrôle de

l'UESL, c'est un outil pour faciliter, par la formation, la mise en œuvre des réformes et des conventions voulues par les partenaires sociaux et l'Etat pour rendre plus performant, le service du parcours résidentiel des salariés des entreprises assujetties.

ACCIL s'adresse en priorité au personnel des CIL/CCI et aux partenaires sociaux.

Son Conseil d'Administration est composé de 15 membres à l'image de celui de l'UESL.

Pour mettre en œuvre sa politique de formation, ACCIL s'appuie sur un comité pédagogique constitué d'environ 25 membres représentant les CIL/CCI.

*La CFE-CGC est représentée par Claude COURTY qui en assume la présidence.*



## Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL)

Officiellement créée le 20 décembre 2006 par une convention signée entre l'Etat et les partenaires sociaux, regroupés au sein de l'UESL, elle assure la mise en place du Pass-GRL®, dispositif concernant le parc locatif privé intégré dans la loi « services à la personne » du plan de cohésion sociale du 26 juillet 2005.

## Organisation

Le Conseil d'Administration d'APAGL est constitué de 20 personnes, 10 représentants du Medef et de la CGPME, et 10 représentants des organisations syndicales représentées au sein de l'UESL.

Il est présidé par un membre d'une organisation syndicale de salariés.

Un comité permanent paritaire issu du Conseil d'Administration, et composé de 6 membres, assure la mise en œuvre des actions décidées. Il assure le suivi des dossiers dont la commercialisation est assurée par GRL-gestion au travers des CIL et des assureurs partenaires.

## Son but

C'est de favoriser l'accès au logement, grâce à une garantie des paiements des loyers pour le bailleur, l'assouplissement des seuils de solvabilité du locataire et le traitement adapté des incidents de paiement.

Conçu par les partenaires sociaux du 1 % Logement, le Pass-GRL® est un concept innovant qui allie sécurisation du bailleur et garantie pour le locataire en difficulté d'un traitement social de l'impayé.

APAGL assurera un suivi social de ces personnes quand cela sera nécessaire avec l'appui des CIL/CCI.

La CFE-CGC est représentée par deux Administrateurs : Jean-Frédéric DREYFUS et Claude COURTU.

## Association Pour la Promotion et l'Etude du Logement des Salariés (APELS)

Créée le 15 novembre 2007

### Son but

Assurer la communication auprès des salariés des entreprises assujetties des produits du 1 % logement.

Les 5 membres du Conseil d'Administration appartiennent aux organisations syndicales de salariés présentes au CA de l'UESL.

Jean-Frédéric DREYFUS, pour la CFE-CGC, en est Administrateur et assume la Présidence et Pierre-Malo HECQUET est Administrateur suppléant.

## Entreprises et Logement

Association identique destinée à promouvoir le 1 % logement auprès des responsables d'Entreprises. Créée en septembre 2007, les 5 membres du Conseil d'Administration sont membres du MEDEF et de la CGPME.



# Les aides à la location

## L'offre de logements locatifs

Tout salarié d'une entreprise adhérente souhaitant un logement locatif peut en faire la demande par l'intermédiaire de son entreprise auprès du CIL/CCI qui tiendra compte des attentes du salarié en fonction de ses disponibilités.

### Démarche à suivre

- Remplir une demande de location et la soumettre pour signature à l'employeur
- L'adresser au CIL accompagné :
  - des trois derniers bulletins de salaire
  - des derniers avertissements d'impôts.

### Important

Tous les salariés « dans les plafonds de revenu » peuvent prétendre à une catégorie de logement social correspondant – PLA-PLUS-PLI-PLS.

Les réservations des CIL/CCI existent dans toutes ces catégories de logements et 80 % des ménages peuvent prétendre aux logements sociaux. Les loyers sont adaptés aux diverses catégories. Les loyers plus chers correspondent aux PLI-PLS. Si les CIL/CCI ne reçoivent pas de candidature dans ces catégories, ils sont obligés de rendre les réservations, pour un tour et à terme, de déclasser ces types de logements.

Ce cas arrive malheureusement fréquemment car les entreprises et les commissions logements ne prennent souvent que les dossiers qu'ils jugent les plus « sociaux », à savoir les PLA et PLAI, et rejettent les autres.

Cela est inadmissible et empêche les salariés de l'encadrement d'avoir une réponse à leur besoin. Une attention toute particulière doit donc être portée sur ce point.



## La réservation de logements locatifs dans le parc social

### Bénéficiaires

Tous les salariés d'une entreprise assujettie au 1 % rentrant dans les plafonds de revenu correspondant aux types de logement.

### Pour quels logements ?

Logements gérés ou appartenant aux organismes HLM et aux SEM, et réservés par le CIL/CCI en contrepartie de financement du 1 %.

### Modalités

Proposition par l'entreprise au CIL/CCI d'un candidat.

Proposition par le CIL/CCI d'un locataire bailleur (commission d'attribution).

Acceptation du dossier par le bailleur et le locataire conformément au droit en vigueur.

## Conditions

Respect des plafonds de ressources applicables en fonction de la catégorie de logement.

Occupation du logement à titre de résidence principale.

Contrat de bail **non subordonné** au contrat de travail.

## La réservation de logements locatifs dans le parc privé conventionné

### Bénéficiaires

Tous les salariés d'une entreprise assujettie au 1 % Logement.

### Pour quels logements ?

Logements appartenant à des bailleurs privés, qui

ont fait l'objet d'une convention avec l'Etat ou avec un établissement financier fixant des plafonds de loyer et/ou de ressources, et réservés par le CIL/CCI en contrepartie de financement 1 % et/ou d'une garantie de loyer + charges (Loca-Pass®).

### Modalités

Proposition par l'entreprise au CIL/CCI d'un candidat.

Proposition par le CIL/CCI d'un locataire bailleur. Acceptation du dossier par le bailleur.

Signature d'un bail entre le bailleur et le locataire, conformément au droit en vigueur.

### Conditions

Contrat de bail **non subordonné** au contrat de travail.

Occupation du logement à titre de résidence principale.

## LES PLAFONDS DE RESSOURCES

**PLI** (au 1<sup>er</sup> janvier 2008, en Euros)

Catégorie de ménages	Activité du conjoint	Zone A	Zone B B1	Zone B B2	Zone C
1	Une personne seule	42 395	32 763	22 628	28 668
2	2 personnes ne comportant aucune personne à charge	63 360	43 752	33 230	38 283
3	3 personnes ou 1 personne à charge ou jeunes ménages sans personne à charge	76 165	52 616	39 782	46 039
4	4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	91 247	63 517	48 145	55 577
5	5 personnes ou 1 personne avec 3 personnes à charge	108 000	74 722	56 507	65 381
6	6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	121 531	84 208	63 740	73 682
Personne supplémentaire	Par personne supplémentaire	13541	9 394	7 239	8 219

### Plafonds de ressources annuelles imposables de 2008

Arrêté du 29 juillet 2004 relatif aux prêts locatifs intermédiaires pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements.

Plafonds de ressources annuelles imposables prévus à l'article R.391-8 du code de la construction et de l'habitation.

ZONE A	ZONE B	ZONE C
180 % des plafonds « Ile-de-France, hors Paris et communes limitrophes » mentionnés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié	160 % des plafonds « autres régions » mentionnés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié	140 % des plafonds « autres régions » mentionnés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié

Le décret n°2006-1005 des 10 août 2006 pris pour l'application des articles 31 et 31 bis du code général des impôts a créé une 4<sup>e</sup> zone en distinguant la zone B1 de la zone B2

En ce qui concerne les PLI ils sont donc assujettis à la zone A-B1-C.

ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Paris, petite couronne et deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton) Genevois français	Agglomération de plus de 250 000 habitants* Grande couronne autour de Paris Quelques agglomérations chères Pourtour de la Côte d'Azur Département Outremer Corse et îles	Reste de la zone B, c'est-à-dire : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants Autres zone frontalière ou littorales chères Limite de l'Ile-de-France	Reste du territoire



**PLUS** (au 1<sup>er</sup> janvier 2008, en Euros)

Catégorie ménages	Paris et communes limitrophes*			Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)			Autres régions		
	60 %	100 %	120 %	60 %	100 %	120 %	60 %	100 %	120 %
1 (Une personne seule)	14 132	23 553	28 264	14 132	23 553	28 264	12 286	20 477	24 572
2 (2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages)	21 120	35 200	42 240	21 120	35 200	42 240	16 407	27 345	32 814
3 (3 personnes ou 1 personne à charge ou jeunes ménages sans personne à charge)	27 686	46 144	55 373	25 388	42 314	50 777	19 731	32 885	39 642
4 (4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge)	33 056	55 093	66 112	30 416	50 693	60 832	23 819	39 698	47 638
5 (5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge)	39 329	65 548	78 658	36 000	60 000	72 000	28 021	46 701	56 041
6 (6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge)	44 255	73 759	88 511	40 510	67 517	81 020	31 578	52 630	63 156
Par personne supplémentaire	4 931	8 218	9 862	4 514	7 523	9 028	3 523	5 871	7 045

(\*) Comprend les communes suivantes : Paris, Aubervilliers, Bagnole, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.



Décret n°99-794 du 14 septembre 1999 modifiant le code de la construction et de l'habitation relatif aux subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

Circulaire n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)

L'article L.44.1 prévoit la révision annuelle de ces plafonds, en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L.141-2 du code du travail ; l'arrêté interministériel du 29 juillet 1987 modifié susmentionné précise que cette variation est appréciée entre le 1er octobre de l'antépénultième année et le 1er octobre de l'année précédente et que la révision des plafonds entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

Décret n° 2001-336 du 18 avril 2001 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux et aux subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs.

(I) 30 % au moins des logements sont obligatoirement attribués à des personnes dont l'ensemble des ressources est inférieur ou égal à 60 % du montant déterminé par l'arrêté précité ; toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux opérations comportant un seul logement et, pour les autres opérations comportant moins de 10 logements. Le nombre minimal de logements obligatoirement attribués à ces personnes s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche, le résultat de l'application du pourcentage de 30 %.

(II) 10 % au plus des logements des opérations ainsi financés par un même maître d'ouvrage peuvent être attribués à des personnes dont l'ensemble des ressources est supérieur de 20 % au plus au montant déterminé par l'arrêté précité ; pour les opérations comportant moins de 10 logements. Le nombre de logements susceptibles d'être attribués à ces personnes s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche, le résultat de l'application du pourcentage de 10%.

# Les services du 1 % logement

Le 1 % a élargi sa gamme de produits et propose des aides, précises et concrètes, destinées à accompagner le salarié dans son parcours résidentiel.

- **Avance Loca-Pass®**      Financement du dépôt de garantie
- **Garantie Loca-Pass®**      Garantie du loyer et des charges locatives
- **Pass-GRL®**      Garantie du risque locatif
- **Les aides aux salariés en difficulté**
- **Prêt Pass-Travaux®**      Prêt pour travaux d'aménagement
- **Sécuri-Pass®**      Prêt au locataire pour allègement temporaire des quittances de loyers
- **Aide Mobili-Pass®**      Accompagnement de la mobilité professionnelle du salarié
- **Prêt Pass-Foncier**      Prêt pour acquisition d'une résidence principale (type maison à 100 000 €)

## L'avance LOCA-PASS®

### Financement du Dépôt de Garantie

Le CIL apporte, pour les salariés locataires, le montant du dépôt de garantie demandé par le propriétaire.

### Bénéficiaires

Tout salarié quel que soit le secteur d'activité.

Jeunes de moins de 30 ans en situation ou en recherche d'emploi, ou en formation, ou en CDD, ou en formation alternée au sein d'une entreprise, ou titulaire d'un premier contrat de travail en CDI et les étudiants.



## Pour quels logements ?

Tous parcs.

Dans le parc libre pour tous les jeunes de moins de 30 ans et les salariés en mobilité professionnelle.

### Modalités

Prêt amortissable sans intérêt :

- Un différé de paiement de trois mois
- Une durée maximale de remboursement de 36 mois au-delà de la période de différé, modulable, à l'intérieur de ce délai, aux choix du bénéficiaire
- Une obligation de remboursement anticipé en cas de départ du logement avant la dernière échéance prévue
- La faculté laissée au CIL/CCI, en accord avec le locataire, de verser les fonds au bailleur
- Au maximum, un mois de loyer.

Cette aide est accordée dans une logique de droits ouverts.

## La garantie LOCA-PASS®

### Garantie du Paiement du Loyer et des Charges Locatives

Cette garantie a été mise en place pour faciliter l'accès des salariés au logement locatif en se portant garant, et sous certaines conditions, du paiement du loyer et des charges.

#### Bénéficiaires

Tous les salariés et notamment les jeunes de moins de 30 ans (en formation, en CDD ou en premier CDI) et les salariés en mobilité résidentielle.

#### Pour quels logements ?

Tous parcs.

#### Modalités

18 mensualités de loyer et charges locatives pendant 3 ans, nettes d'aides au logement pour un parc privé conventionné.

Pour les salariés et les jeunes, le montant garanti peut-être porté à 36 mensualités de loyers et de charges nettes d'aides au logement.

Risques couverts : tous les risques.

## La garantie du risque locatif PASS-GRL®

Instauré par les partenaires sociaux pour encourager les bailleurs privés à offrir leurs biens en location, le Pass-GRL® a été officiellement créé le 20 décembre 2006 par la signature d'une convention entre l'Etat et les partenaires sociaux du 1 % logement, regroupés au sein de l'UESL.

Pour inciter les bailleurs privés à louer leurs appartements aux populations modestes, les partenaires sociaux ont voulu un dispositif plus per-

formant que le Loca-Pass® et assortir ce dispositif d'un accompagnement social à destination des locataires qui se trouve en difficulté.



#### Qu'est-ce que le PASS-GRL® ?

Un dispositif d'assurance souscrit volontairement par un bailleur qui pour une prime de 1,8 % TTC du loyer annuel + charges si le propriétaire fait gérer son logement par un professionnel de l'immobilier ou 2,5 % TTC du loyer annuel + charges si c'est un bailleur isolé :

- Une couverture en cas d'impayés de loyer pendant toute la durée du bail
- Une couverture des détériorations immobilières du fait du locataire à son départ à concurrence de 7 700 € par logement (franchise d'un mois de loyers hors charges et taxes)
- Une garantie d'impayé courant
- Le loyer plus les charges locatives TTC net d'aides éventuelles au logement ou indemnités d'occupation acquise jusqu'au départ du locataire avec un plafond de garantie de 2 300 € par mois
- Une gestion automatique du recouvrement des loyers impayés pour le compte du bailleur, sans aucune avance des frais de procédures judiciaires
- Un paiement immédiat au bailleur du loyer impayé

### DROITS OUVERTS



Le principe de droits ouverts signifie que :

- Tout salarié remplissant les conditions pour en bénéficier peut s'adresser au CIL/CCI de son employeur (sans l'intervention de celui-ci) ou au CIL le plus proche de son domicile.

Tous les services en droits ouverts se caractérisent par l'adjonction du mot ...-PASS.

- Une garantie d'accompagnement social du locataire en cas d'accident de la vie jusqu'à « retour à meilleure fortune ».

### Quels sont les locataires concernés ?

- Les locataires qui ne présentent pas les critères usuels de garanties demandés par les bailleurs (aujourd'hui CDI exigé, caution personne physique ou morale)
- Un taux d'effort du locataire supérieur à 33,3 % et dans la limite d'un plafond de 50 % entre ses charges et ses revenus mensuels permanents
- Les locataires ne pouvant pas fournir une caution personne physique ou morale exigée par le bailleur.

### Deux catégories de locataires :

#### Ceux éligibles au 1 % logement :

- Salariés des entreprises du secteur privé non agricole y compris les anciens salariés retraités depuis moins de cinq ans et les travailleurs saisonniers, sans critère d'ancienneté, de nature du contrat de travail et du nombre de salariés que comptent leurs entreprises
- Jeunes de moins de 30 ans, en situation d'emploi ou de recherche d'emploi
- Etudiants boursiers de l'Etat.

#### Ceux hors 1 % logement relevant de l'Etat :

- Fonctionnaires
- Retraités depuis plus de cinq ans
- Professions indépendantes
- Demandeurs d'emploi
- Jeunes de moins de 30 ans titulaires d'un emploi permanent dans la fonction publique
- Etudiants non boursiers de l'Etat
- Salariés du secteur agricole
- Bénéficiaires des minima sociaux

### Quelles démarches effectuer ?

#### Pour un candidat locataire :

- Demander le passeport en ligne sur le site : [www.passgrl.fr](http://www.passgrl.fr) (durée de validité 3 mois)



- Présenter le passeport Pass-GRL® à un administrateur de biens ou à un professionnel de l'immobilier avec les justificatifs des déclarations consignées dans le passeport Pass-GRL®.

#### Pour un professionnel de l'immobilier ou un bailleur :

- Vérifier les éléments contenus dans le passeport Pass-GRL®
- Souscrire au Pass-GRL® auprès d'une entreprise d'assurances (tarification plus avantageuse si le bailleur passe par un professionnel de l'immobilier 1,8 % au lieu de 2,5 %).

#### Pour un locataire en place :

- Le Passeport Pass-GRL® n'est pas à fournir
- Etre à jour du paiement de ses loyers
- Ne pas avoir eu d'incidents de paiement de plus de deux termes consécutifs
- Bail souscrit depuis au moins six mois
- Aucune caution exigée

### A SAVOIR



**Un « salarié en mobilité professionnelle »** est une personne qui change de résidence suite à un changement de lieu de travail.

**Un « salarié en mobilité résidentielle »** est un salarié qui change de résidence principale, quelle que soit son ancienneté dans l'entreprise ou la nature de son travail.

## Les aides aux salariés en difficulté

Nous ne citerons que quelques aides, sachez qu'ils existe :

- le prêt relais suite à un plan social (voir p. 32)
- les aides aux personnes handicapées
- le refinancement de prêts immobiliers plus onéreux (voir p. 32)
- le prêt Sécuri-Pass®.

## Le prêt pour allègement du coût supplémentaire résultant d'un changement de logement

Ce prêt est destiné à prendre en charge un 2<sup>e</sup> loyer ou une partie du nouveau loyer plus important.

### Bénéficiaires

Tout salarié d'une entreprise assujettie au 1 % Logement.

### Conditions

Salarié en situation de mobilité professionnelle ou en situation de perte d'emploi consécutive à un plan social, avec pour conséquence, soit :

- une double charge de loyer
- soit un cumul de remboursement d'emprunts immobiliers et du loyer du nouveau logement
- une nouvelle charge de logement plus importante
- un nouveau loyer égal ou supérieur à 20 % de l'ancien

### Modalités

Prêt à 1 % hors assurances



## A savoir



### Forte réduction de ressources

La réduction des ressources s'apprécie par l'éclatement de la cellule familiale et la baisse contrainte des revenus, par référence à la situation du salarié au moment où se produit le fait générateur de la manière suivante :

- Soit le taux de charges à caractère immobilier atteint ou dépasse 40 % des revenus
- Soit les ressources de l'accédant subissent globalement une baisse de 30 %.

### Montant

- Tout ou partie de la 2<sup>e</sup> charge de logement sur une durée maximum de 12 mois.
- Tout ou partie du différentiel entre le nouveau et l'ancien loyer pendant un an dans la limite des prêtees accessions :
  - Zone A : 17 600 €
  - Zone B : 14 400 €
  - Zone C : 11 200 €

### Taux

1% l'an maximum hors assurances et garantie, sans frais de dossier.

## A savoir



### Baisse contrainte et non prévisible des revenus

Il s'agit, par exemple, de la mise en chômage partiel, du passage contraint d'un contrat de travail à temps plein à un contrat de travail à temps partiel, de la maladie d'un salarié, du décès du conjoint, d'une baisse non prévisible des transferts sociaux, d'une mise à la retraite imposée, etc.

## Prêt au locataire pour allègement temporaire des quittances de loyers

En cas de difficultés importantes, le CIL/CCCI permet au locataire de couvrir ses charges de logement.

### Bénéficiaires

Tous les salariés des entreprises du secteur assujetti (plus ou moins de 10 salariés).

### Conditions

Déséquilibre financier du salarié :

Dossier de surendettement accepté par la commission de surendettement de la Banque de France.

Charges de logement atteignant plus de 40 % des revenus du fait d'un événement personnel (maladie, décès du conjoint, divorce...).

### Modalités

Prêt

### Montant

Tout ou partie du montant de la quittance sur une durée maximale de 1 an dans la limite de :

→ Zone 1 : 17 600 €

→ Zone 2 : 14 400 €

→ Zone 3 : 11 200 €

### Taux

1 % l'an maximum hors assurances et garantie, sans frais de dossier.

## A savoir



### Déséquilibre financier

Le dossier de surendettement a été accepté par la Commission de surendettement de la Banque de France.

Les personnes qui, du fait de l'intervention d'un événement personnel (maladie, chômage, du décès du conjoint, divorce) connaissent une diminution substantielle de leurs ressources.

## Le prêt PASS-TRAVAUX® Pour travaux d'emménagement des propriétaires et des locataires

Le prêt Pass-travaux® a été mis en place pour permettre aux salariés des entreprises de réaliser des travaux de remise en état, d'entretien et/ou d'amélioration de leur résidence principale.

Il existe aussi des prêts pour travaux d'agrandissement et des prêts Pass-Travaux® pour les copropriétaires et tout particulièrement pour les copropriétés dégradées.



### Bénéficiaires

Ce sont les salariés des entreprises relevant du secteur assujetti au 1 % logement, locataires ou propriétaires occupants de leur résidence principale.

Il s'agit de tous les salariés quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise, et quelle que soit la nature de leur contrat de travail : CDI, CDD, contrat à temps partiel, contrat emploi-solidarité...

### Travaux finançables

Les travaux sont finançables quel que soit l'âge du logement. En ce qui concerne les locataires, les travaux finançables sont ceux qui leur incombent et, par extension, ceux qu'ils prennent en charge en accord éventuel avec le propriétaire.

### Modalités d'octroi des prêts

#### Conditions des prêts

→ Montants : 8 000 € pour tous les salariés.  
9 600 € maximum dans la limite du coût des

travaux pour les salariés dont les revenus imposables sont au plus égaux à 60 % des plafonds de ressources PTZ.

- **Taux** : 1,5 % l'an, hors assurance et garantie. Pas de frais de dossier.
- **Durée** : ex : remboursement sur 10 ans modulable

Sur 10 ans, 8 000 € d'emprunt = 82,13 €/ mois

*NB : ce prêt peut toujours être renouvelé dans la limite du capital remboursé.*

### Cumul

Avec un prêt « accession », le bénéficiaire ayant déjà obtenu un prêt 1 % destiné à financer une opération d'accession à la propriété, a la possibilité de cumuler ce prêt avec un prêt Pass-travaux® dans le respect total des plafonds applicables à chaque nature de prêt.

Le salarié ayant déjà obtenu un prêt « amélioration », peut bénéficier d'un prêt Pass-travaux® dont le montant maximum sera diminué du capital restant dû sur le premier prêt.

### Obligations

#### Occupation du logement

A l'appui de sa demande de prêt, le bénéficiaire doit justifier de sa qualité de :

- **Propriétaire**, par la production de l'acte notarié d'acquisition,
- **Locataire**, par la présentation de son contrat de location.

#### Paiement sur facture

Les fonds sont versés par le CIL, soit directement à l'ordre du bénéficiaire sur présentation de factures originales d'entreprises ayant effectué les travaux, émises depuis moins de 3 mois, soit directement à l'ordre du prestataire de service.

#### Le taux d'effort de l'emprunteur :

Pour les propriétaires, il est limité à 35 % de charges comprenant les remboursements

### A savoir



Cette aide est accordée dans une logique de droits ouverts.



d'emprunts immobiliers.

Pour les locataires, ce taux d'effort est de 35 %. Il comprend le loyer, les charges locatives, ainsi que les éventuels remboursements d'emprunts immobiliers.

### L'aide MOBILI-PASS® Accompagnement de la mobilité professionnelle du salarié

#### Bénéficiaires

Salariés des entreprises assujetties au 1 % Logement (20 salariés et plus), quel que soit leur statut, tenus de changer de résidence principale, ou d'avoir une seconde résidence, à l'entrée dans l'entreprise ou en cas de changement de lieu de travail au sein de l'entreprise.

### DROITS OUVERTS



- Si le salarié se voit refuser le prêt pour travaux par un CIL, il dispose d'une possibilité de recours auprès du Conseil d'Administration de l'UESL.

## Modalités

Six mois de loyer et charges locatives en cas de double charge de logement.

Dépenses connexes 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, pénalités de remboursement anticipé de prêts à la vente du logement, intérêts intercalaires de prêts relais.

**Sur le site d'accueil** : frais de recherche d'un logement locatif, frais d'assistance à l'installation, frais et émoluments de notaire, frais d'agence, frais de montage du dossier financier pour l'acquisition d'un logement.

## Montant

Subvention accordée dans la limite des dépenses effectivement engagées :

- Soit à hauteur de **1 600 € maximum**
- Soit à hauteur de **3 200 € maximum** par l'intermédiaire de l'entreprise, après consultation de la commission logement du Comité d'Entreprise (y compris les 1 600 € droits ouverts).

Il existe aussi :

- Le Prêt Relais mobilité professionnelle
- Le Prêt pour allègement du coût supplémentaire résultant d'un changement de logement
- L'Aide Mobili-Jeune (aide à l'accès au logement meublé des jeunes prenant un emploi nécessitant une mobilité).

## A savoir



Cette aide est accordée dans une logique de droits ouverts.

## Conditions

Notion de mobilité géographique : 70 km minimum entre l'ancienne résidence et la nouvelle.

Justification de l'embauche ou du changement de lieu de travail.

Paiement sur justificatifs des dépenses.

Délai pour présenter la demande : 6 mois à

compter de l'embauche ou du changement de lieu de travail.

Périodicité de l'octroi de l'aide : pas plus d'une fois tous les deux ans.

Cumul possible avec les autres aides à la mobilité professionnelle prévues par la convention du 14 mai 1997 et du 3 août 1998.

## Le CIL PASS-MOBILITÉ® Accompagnement de la mobilité professionnelle des salariés pour les entreprises

### Bénéficiaires

Salariés des entreprises assujetties au 1 % Logement (20 salariés et plus), et salariés en cours d'embauche par une entreprise assujettie.

### Modalités

Proposition par le CIL/CCI aux entreprises de prendre en charge, avec une société spécialisée l'ensemble des démarches liées au changement de logement, concrétisée par un accompagnement complet pour les salariés et leur famille :

- Déménager dans le cadre de leur activité professionnelle ou si l'entreprise vient de recruter un salarié
- Trouver un nouveau logement en location
- Acquérir une maison ou un appartement.

### Une aide globale et personnalisée

- **Présentation** de la région et de la ville d'accueil
- **Présélection** de logement



- Visite accompagnée des logements sélectionnés – découverte de l'environnement (écoles, commerce, transport)
- Aide à l'installation : bail, état des lieux, branchement...

Service payant : il peut être financé par des aides 1 % logement proposées par le CIL/CCI.

## A savoir



### Plates-formes de services

En appui logistique aux CIL/CCI, les 6 plates-formes de service agréées mettent notamment à disposition des spécialistes (social, juridique, financier...) afin que soit démultipliée une offre unifiée sur tout le territoire :

Ce service en réseau peut être enrichi de prestations optionnelles (exemple : recherche d'emploi pour le/la conjoint(e) ou d'établissements scolaires spécialisés pour les enfants).

### Où s'adresser ?

Le salarié doit contacter son entreprise ou le CIL/CCI auquel son entreprise verse sa participation.

## Le CIL PASS-ASSISTANCE®

L'assistance logement des salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel

### Bénéficiaires

Salariés des entreprises assujetties au 1 % Logement (20 salariés et plus).

### Modalités

Proposition par le CIL/CCI aux salariés rencontrant des situations conjoncturelles difficiles ayant un lien avec le logement, d'un service d'accueil et de diagnostic préalable, puis de recherche de solutions visant à faciliter la résolution de leurs problèmes.

- régler le loyer de la location
- rembourser les prêts immobiliers
- trouver un logement.

### Une aide globale et personnalisée

- **Ecoute** : compréhension et évaluation de la situation du salarié
- **Diagnostic** : examen préalable des causes et conséquences des difficultés
- **Mise en œuvre** : de solutions adaptées dans le cadre du 1 % Logement
- **Orientation** : vers des partenaires spécialisées pour d'autres interventions.

Service gratuit et confidentiel, avec la possibilité de bénéficier de certains produits du 1 % logement, et/ou d'orientation vers un partenaire spécialisé à même de traiter le problème.



# L'accession à la propriété

## L'apport personnel

Lors d'une opération immobilière, on ne possède que rarement la totalité de la somme nécessaire à l'achat.

Le montant minimum exigé est, en général, de 20 %. Plus l'apport est élevé, plus on peut espérer obtenir un taux de crédit avantageux.

Bien entendu, la solution de facilité reste l'emprunt à la famille ou à des amis. Ce type de prêt est généralement accordé sans intérêt. Mais il peut comporter un inconvénient : le prêteur peut réclamer le montant de sa créance à un moment imprévu pour l'emprunteur, si aucun contrat précis n'a été prévu, ce qui reste généralement le cas le plus fréquent.

Il existe d'autres solutions ; l'apport personnel peut être constitué par :

- Le prêt à taux 0 % (PTZ),
- L'épargne logement,
- Les prêts 1 % Logement,
- Les prêts aux fonctionnaires,
- Les prêts accordés par les caisses d'allocations familiales ou les caisses de retraite.



## Le prêt 1 % Logement

### Les prêts aux salariés

À la demande des entreprises, et quel que soit leur mode de versement, les collecteurs accordent des prêts 1 % aux salariés des entreprises. Ces prêts 1 % logement peuvent être proposés à tout salarié d'une entreprise, avec l'accord de celle-ci pour :

- Faire construire ou acquérir un logement neuf (le prêt doit être accordé au plus tard dans le délai d'un an qui suit la délivrance du certificat de conformité, ou dans les trois mois de la première occupation)
- Acquérir un logement ancien sans obligation de travaux (les acquéreurs sont des primo-accédants et leurs revenus imposables (n - 2) sont inférieurs aux plafonds de ressources PAS, ou les acquéreurs sont tenus de changer de résidence principale pour des raisons de mobilité professionnelle)
- Acquisition d'un logement ancien suivie de travaux de mises aux normes d'habitabilité (le logement doit être achevé depuis 20 ans ou plus, et les travaux réalisables dans les deux ans doivent représenter au minimum 25 % du prix d'achat)
- Acquisition d'un logement par le locataire occupant (acquisition dans le cadre de la vente d'un logement HLM à son locataire ; acquisition dans le cadre de la location-accession ; le locataire est le premier occupant du logement et l'occupation date de moins de cinq ans ; le locataire est le premier acquéreur du logement mis en vente à la suite de la première division).

Le salarié devra faire ce prêt dans le cadre d'une primo accession ou être en mobilité résidentielle.

## Montant, durée et taux des prêts

Le montant du prêt est fixé dans la limite des plafonds prévus par la réglementation, avec l'accord de l'employeur, dans la limite de son budget. Il varie suivant le coût du projet, la nature de l'opération, les ressources imposables, la situation de famille, la zone géographique.

Le choix de la durée est fonction du montant du prêt, des possibilités de remboursement du salarié et des instructions de l'employeur.

Le taux des prêts est de 2 % l'an, hors assurance décès-invalidité-incapacité de travail.

Exemples pour 10 000 euros empruntés				
Durée	Taux	Mensualités Hors assurance	Mensualités Assurance comprise *	T.E.G.
5 ans	2,00 %	175,28 €	178,19 €	2,66 %
7 ans	2,00 %	127,67 €	130,59 €	2,66 %
10 ans	2,00 %	92,01 €	94,93 €	2,64 %
12 ans	2,00 %	78,17 €	81,09 €	2,64 %
15 ans	2,00 %	64,35 €	67,27 €	2,62 %

\* Incapacité de travail/invalidité/décès :  
Exemple de 0,60 € par mois et par tête pour 1524,50 € empruntés

## Montants maximaux des prêts/construction et accession

	Planchers et Plafonds des prêts		
	Zone A	Zone B	Zone C
<b>Plafonds</b>	17 600 €	14 400 €	11 200 €
→ Achat de terrain			
→ Construction neuve			
→ Acquisition et mise aux normes minimales d'habitabilité			
→ Acquisition sans amélioration par le locataire			
→ Acquisition d'ancien sans travaux			
<b>Planchers</b>	9 600 €	8 000 €	6 400 €

Zone A : Ile-de-France • Zone B : hors Ile-de-France • Zone C : reste du territoire

## A savoir



**Attention !** Beaucoup de CIL/CCI limitent aujourd'hui le montant du prêt aux minima dans le but de servir un plus grand nombre. D'autres limitent les prêts en appliquant des plafonds de ressources. Cette dernière mesure n'est pas légale et devra faire systématiquement l'objet d'un recours.

### Des compléments de prêt peuvent être accordés

1524,50 € : pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf bénéficiant du label qualité.

Pour les opérations de construction, d'accession, d'acquisition, d'acquisition-mise aux normes minimales d'habitabilité et d'agrandissement :

Conditions de l'obtention	Revenus	Complément de prêt
→ Ménage de plus de 2 enfants <i>ou</i>	R < 100 % PAS	4 800 €
→ Mobilité professionnelle <i>ou</i>	100 % < R < 170 % PAS	3 200 €
→ Primo accédant d'un logement	R > 170 % PAS	1 600 €

### Les nouveaux services du 1 % Logement pour les propriétaires

Jeunes de moins de 30 ans	Salariés en mobilité professionnelle	Salariés en mobilité résidentielle	Salariés en difficulté
Prêt Pass-Travaux® (prêt pour travaux d'emménagement)	Prêt Pass-Travaux® (prêt pour travaux d'emménagement)	Prêt Pass-Travaux® (prêt pour travaux d'emménagement)	Sécuri-Pass®
Prêt 1 %	Prêt 1 %	Prêt 1 %	
Subvention Mobili-Pass® Avec ancienneté de 6 mois	Subvention Mobili-Pass®		
	Prêt relais	Prêt relais	Refinancement pour rachat de prêt plus coûteux

### Intermédiation bancaire

Plusieurs CIL/CCI ont instauré pour les salariés éligibles un service d'intermédiation bancaire qui permettra aux candidats à l'accession à la propriété de présenter une demande de financement pour leur projet. Grâce à leurs partenariats bancaires locaux, les CIL/CCI proposeront gratuitement 3 études de financement que le salarié sera libre d'accepter ou de refuser. Il pourra se retourner alors vers d'autres solutions qui lui permettront de financer son projet.

## Le prêt SECURI-PASS (Sécurisation des accédants)

Ce prêt permet aux salariés propriétaires de bénéficier d'une avance en cas de difficultés, afin de diminuer les mensualités de leur emprunt.

### Bénéficiaires

Tout salarié d'une entreprise assujettie au 1 % Logement (ou dont le dernier employeur l'était).  
Être propriétaire de sa résidence principale.

Avoir des revenus au moment de la demande inférieurs au plafond de ressources PTZ.

### Conditions

Subir une forte réduction de ses ressources (30 % au moins) ou être au chômage.

### Modalités

Le CIL accorde :

Un prêt sans intérêt

Sur montant égal à 50 % maximum des mensualités nettes de l'APL dans la limite de 390 € par mois pendant 12 mois maximum, soit une avance totale de 4 800 €.

L'aide accordée intervient après un délai de carence de 12 mois à compter de la signature du contrat de prêt principal.

### Où s'adresser ?

Après du CIL/CCI de votre entreprise, de celui de votre conjoint, du dernier employeur ou le plus proche du domicile.



Les revenus ne doivent pas dépasser les plafonds – PTZ –

**Plafonds de ressources annuelles (année N-2) en euros :**

Nombre de personnes composant le ménage	Lieu de l'opération	
	Ile-de-France	Province
1	22 105,25	18 949,56
2	28 416,64	25 260,96
3	31 572,35	28 416,64
4	34 728,03	31 572,35
5 et plus	37 883,73	34 728,03

## Le PRÊT-RELAIS pour l'achat d'un nouveau logement

Ce prêt, accordé par le CIL/CCI permet de financer l'achat d'un nouveau logement en attendant la vente de sa résidence principale sur le site du départ.

### Bénéficiaires

Tout salarié d'une entreprise assujettie au 1 % Logement.

### Conditions

Lorsque le salarié fait construire ou acquiert une nouvelle résidence principale, et si le salarié s'engage à vendre le logement précédent.

### Modalités

Le CIL accorde :

Un prêt dont le montant ne peut excéder 70 % de la valeur vénale du logement précédent dans la limite de six fois le montant maximum des prêts accessions.

### Taux

1 %.

### Durée

Un an renouvelable.

## Le rachat de prêts immobiliers plus onéreux

### Bénéficiaires

Salariés des entreprises assujetties au 1 % Logement, qui sont en déséquilibre financier, et ayant financé leur résidence principale à l'origine au moyen de prêts aidés ou réglementés (PAP, PC, PAS et prêts complémentaires) ou de prêt à taux zéro.

### Montant

Montant maximum en fonction de la zone géographique :

- Zone 1 : 17 600 €
- Zone 2 : 14 400 €
- Zone 3 : 11 200 €

### Taux

1 % hors assurances et garantie.

### Conditions

Les emprunteurs doivent être en déséquilibre financier. Ce sont des personnes dont le dossier a été accepté par la Commission de surendettement de la Banque de France, ou qui ont des charges de logement représentant plus de 40 % de leurs revenus (maladie, chômage, divorce...).

Trois propositions sont présentées et adaptées aux situations de l'accédant.

### A savoir



#### L'intermédiation

Les CIL/CCI peuvent proposer un service qui :

- propose :
  - les meilleurs taux du marché grâce à des conditions négociées auprès des établissements de crédit
  - les assurances des prêts aux meilleurs coûts.
- conseille gratuitement les accédants à la propriété :
  - en établissant des plans de financement sur mesure
  - en renégociant ou rachetant des prêts en cours.

Le salarié a alors le choix de prendre l'une d'entre elles et de faire monter le dossier, soit de retourner vers sa banque ou d'autres établissements qui lui auraient fait de meilleures propositions.

Aucune indemnité ne sera réclamée en cas d'abandon des études initiales.



# Les aides personnelles au logement

## L'Allocation de Logement à caractère Familial (ALF)

L'ALF est une prestation familiale qui a été créée à l'occasion de la réforme du régime des loyers par la loi du 1er septembre 1948. Elle est attribuée aux personnes isolées et aux couples ayant des personnes à charge, ainsi qu'aux jeunes ménages sans personne à charge mariés depuis moins de 5 ans.

Elle relève du code de la Sécurité Sociale et est financée intégralement par le Fond National des Prestations Familiales (FNPF) qui est lui-même alimenté par les cotisations allocations familiales des employeurs et par 1,1 point de CSG.



## L'Allocation de Logement à caractère Social (ALS)

L'ALS qui relève également du code de la Sécurité Sociale, a été créée par la loi du 16 juillet 1971 afin de venir en aide à des catégories de personnes, autres que les familles caractérisées par le niveau modeste de leurs ressources;

Personnes âgées, handicapés, jeunes travailleurs salariés de moins de 25 ans. Elle est financée par le Fonds National d'Aide au Logement (FNAL) qui est alimenté à cette fin par une cotisation des employeurs et par une subvention de l'Etat. Cette allocation a progressivement été étendue à d'autres catégories de bénéficiaires (chômeurs de longue durée non indemnisés depuis 1986; bénéficiaires du RMI depuis le 1er janvier 1989, bénéficiaires de l'allocation d'insertion depuis le 1er octobre 1990) puis généralisée à partir du 1er juillet 1991 aux catégories qui restaient encore exclues d'une aide personnelle (« bouclage »). Ainsi, depuis le 1er janvier 1993, elle est attribuée à toute personne sous la seule condition de ressources, de ne pas entrer pas dans les conditions fixées pour bénéficier de l'ALF ou de l'APL.

## L'Aide Personnalisée au Logement (APL)

L'APL, qui a été créée par la loi du 3 janvier 1977, relève du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Elle s'applique à un parc de logements déterminé, quelles que soient les caractéristiques familiales des occupants.

### Le champ d'application de L'APL comprend :

- en accession à la propriété : les logements financés par des prêts aidés ou réglementés par l'Etat (PAP ou PC/PAS ou PSLA).
- en secteur locatif : les logements conventionnés, financés avec des PLA (prêts locatifs aidés) auxquels ont succédé les PLUS (prêts locatifs à usage social), des prêts locatifs sociaux (PLS) ou des PAP ou PC locatifs, les logements conventionnés à l'occasion de l'attribution de subventions à l'amélioration de

l'habitat (**PALULOS** ou **ANAH**), ainsi que les logements existants, conventionnés sans travaux, appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte ou appartenant à d'autres bailleurs.

Anciennement assuré par le Fond National de l'Habitat (FNH), son financement est depuis le 1er janvier 2006 assuré par le FNAL, alimenté à cette fin par des contributions du FNPF et du FIPSA (Fonds de Financement des Prestations Sociales Agricoles) et par une contribution de l'Etat inscrite au budget du ministère chargé du logement.

### Conditions générales d'attribution et de versement des aides personnelles au logement

Les trois aides (ALF, ALS, et APL) sont versées sous condition de ressources à toute personne qui s'acquitte d'un minimum de loyer ou de mensualité, sous réserve que le logement constitue bien la résidence principale, c'est-à-dire qu'il soit occupé pendant au moins huit mois par an par elle-même ou son conjoint ou des personnes à charge.

Les barèmes selon lesquels sont calculées les trois aides tiennent compte de la situation familiale du demandeur, du montant du loyer (de la

redevance dans les foyers ou des mensualités de prêts en accession) dans la limite d'un plafond, de ses ressources ainsi que, s'il y a lieu, de celles de son conjoint et des personnes vivant habituellement à son foyer.

Les ressources personnelles qui servent au calcul de l'aide sont, en règle générale, les revenus nets catégoriels de l'année n-1, abstraction faite des reports de déficit des années antérieures à celle prise en considération et après application, le cas échéant, de certains abattements spécifiques qui tiennent compte de la situation particulière du bénéficiaire (invalidité, chômage).

Les aides personnelles au logement sont liquidées par les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) et par la Caisse de Mutualité Sociale Agricole (CMSA); leur versement s'effectue mensuellement à terme échu.

Contrairement à l'ALF et l'ALS, qui sont en règle générale versées directement aux bénéficiaires, l'APL est versée en tiers payant aux propriétaires bailleurs.

### Données générales chiffrées sur les aides personnelles au logement

14,1 milliards d'euros de prestations d'aides personnelles au logement ont été versés en 2006 à 5 925 000 ménages.



# Le dispositif Pass-Foncier

Dans un contexte immobilier et foncier difficile et cher, les partenaires sociaux du 1 % Logement ont mis en place un procédé d'accession à la propriété qui permet :

- de proposer aux primo accédants aux revenus modestes un dispositif leur permettant de réaliser leur projet
- de redonner du choix à ces ménages grâce à un achat en deux temps associés à un système de sécurisation en cas de difficultés.

## Le principe

### Procédure d'accession en deux phases

- Acquérir le bâti avant le foncier
- Différer l'acquisition du foncier pendant toute la période de remboursement des prêts souscrits pour la construction du logement  
**Durée maximale 25 ans**
- Acquérir le foncier après cette période, après qu'il ait été porté par une structure spécifique du 1 % Logement pour le compte de l'accédant sans coût immédiat pour le ménage.

### Les bénéficiaires

- Tout accédant qu'il soit ou non salarié d'une entreprise du secteur assujetti
- Primo accédant de sa résidence principale
- Ayant des ressources inférieures aux plafonds PSLA
- Bénéficiant d'une aide à l'accession d'une collectivité territoriale (au minimum le montant plancher prévu pour le PTZ majoré (voir tableau)).

**Attention :** Le dispositif Pass-Foncier® exclue tout prêt accession au titre du 1 % Logement.

### PTZ majoré

Nombre de personnes	ZONE A	ZONES B-C
3 ou moins	4 000 €	3 000 €
4 ou plus	5 000 €	4 000 €

### Fonctionnement

Tout accédant candidat dans ce cadre devra proposer son projet chiffré par un professionnel indépendant au CIL/CCI de son choix.

Le professionnel indépendant aura fait, d'une part, une évaluation du coût du terrain, d'autre part, une évaluation du coût de la construction.

Une ADIL (Agence Départementale d'Informations du Logement) aura au préalable analysé la faisabilité financière de l'opération au regard des contraintes et des moyens du candidat accédant.





.Le CIL/CCI mettra en place le Pass-Foncier® avec bail à construction.

Il instruira d'un côté le dossier auprès du constructeur de maisons et d'autre part consentira un prêt Pass-Foncier® pour l'achat du terrain auprès d'une structure porteuse qui dépend de lui ou qu'il aura choisi dans le cadre des relations entre CIL/CCI.

Le prêt consenti pour l'achat du foncier sera plafonné suivant les zones habituelles et devra couvrir le prix d'origine majoré des frais engagés par le CIL/CCI pour l'évaluation et des frais d'acte d'acquisition supportés par la structure porteuse (voir tableau), opération accédant de 30 à 50 000 €.

Le remboursement de ce prêt se fera in Fine après une durée de bail de 18 à 25 ans.

- Il sera égal : capital initial + intérêts capitalisés
- si salarié : 1 % logement taux fixe de 1,5 %
  - si non salarié : 1 % logement taux variable compris dans une double limite-inférieur 2 % et supérieur 2,5 %.

Lors de la mise en place du prêt Pass-Foncier® pour l'achat du terrain, il sera signé une promesse de cession de la nue propriété entre la structure porteuse et l'accédant sous l'égide du CIL/CCI.

Pour l'achat de la maison, le candidat ne remboursera que les loyers du prêt consenti auprès des banques pour la construction.

La sortie du dispositif Pass-Foncier® pourra se faire à tout instant pendant cette période. Les conditions en sont fixées dès le départ par le CIL/CCI.

**En cas de non levée d'option** au terme des 25 ans, une prorogation du bail sur 15 ans sera consentie après ajustement et un supplément de loyer sera dû, permettant de payer le prix définitif et de devenir propriétaire.

Toute cette procédure sera assortie d'une importante sécurisation pour permettre aux candidats accédant de faire leur opération dans les meilleures conditions et d'une garantie de rachat du logement par toute personne morale désignée par le CIL/CCI.

Le rachat se fera au même prix que celui payé par l'accédant pendant les cinq premières années, et avec une minoration de 2,5 % par an au-delà.

Le candidat aura toujours une garantie de relogement au cas où il ne puisse rester en place.

*NB : la maison à 15 € rentre dans ce dispositif.*

# La fiscalité de l'investissement immobilier



Lors de la mise en place des nouveaux produits du 1 % Logement en 1998, les partenaires sociaux et les pouvoirs publics ont favorisé l'investissement locatif privé par la fiscalité en partant du principe que pour résoudre la crise du logement, il fallait faire appel à tous les financements possibles.

Dans ce but, le 1 % Logement a mis en place à l'époque un encouragement au financement de l'amortissement « BESSON » puis « DE ROBIEN » devenu le dispositif « ROBIEN recentré ». Le prêt consenti par certains CIL/CCI peut atteindre jusqu'à 40 % du montant total du prêt (frais inclus) au taux de 1 %.

**Les CIL/CCI qui acceptent ce financement le font sur la base de la valeur des droits de suite dans la région de la réalisation.**

Ils le gèrent ensuite comme un droit de suite, en recherchant les locataires et en assurant les garanties habituelles (Loca-Pass®, Pass-GRL®).

A chaque candidat de bien se renseigner sur les CIL/CCI pratiquant ces prêts. Dans le doute, appeler le service logement de la Confédération. Ces dispositifs fiscaux sont sans plafond de res-

sources pour les investisseurs. Par contre les locataires sont soumis à des plafonds de revenus suivant les dispositifs.

## Dispositif « Robien recentré »

Sont concernés les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement, mais également les locaux ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation et de transformation de telle sorte que l'acquisition du logement entre dans le champ de la TVA immobilière. Les logements affectés à un usage autre que l'habitation, ainsi que les acquisitions de logements anciens suivies d'une réhabilitation conséquente.

Pour en bénéficier, le propriétaire doit s'engager à louer pendant au moins neuf ans le logement nu en tant que résidence principale du locataire. Ce dernier ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire, mais il peut être un de ses ascendants ou descendants. En outre, le loyer ne doit pas excéder un certain plafond.

## Dispositif « Borloo neuf ou Borloo populaire »

Sont concernés par ce dispositif, les logements neufs (acquis neufs ou en état futur d'achèvement, mais également les locaux ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation et de transformation de telle sorte que l'acquisition du logement entre dans le champ de la TVA immobilière), les logements affectés à usage autre que l'habitation, ainsi que les acquisitions de logements anciens suivies d'une réhabilitation conséquente (le logement ne doit pas satisfaire initialement aux règles de décence précisées dans le décret n° 2002-120.

Une fois les travaux de réhabilitation effectués, le logement doit répondre aux exigences mentionnées par l'arrêté du 19 décembre 2003.)

## Dispositifs « Robien et Borloo neuf »

« Robien recentré », « Borloo neuf » : plafonnement des loyers mensuels au 1<sup>er</sup> janvier 2008 (en euros/m<sup>2</sup>).

Situation géographique	Robien recentré	Borloo neuf
Zone A	21,02	16,82
Zone B1	14,61	11,69
Zone B2	11,95	9,56
Zone C	8,76	7,01

« Borloo neuf » : plafonnement des ressources des locataires au 1<sup>er</sup> janvier 2008 (Revenu Fiscal de Référence (RFR) en euros) à l'année n-2 (pour les locations conclues en 2008, le RFR à retenir est celui figurant sur l'avis d'imposition établi en 2007 au titre des revenus 2006).

	A	B	B2	C
Personne seule	42 936	31 491	28 867	28 672
Couple	63 362	46 245	42 392	38 538
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	76 165	55 363	50 750	46 136
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	91 234	67 002	61 419	55 835
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	108 003	78 640	72 087	65 533
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	121 533	88 706	81 314	73 922
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 13 545	+ 10 075	+ 9 235	+ 8 395

## Dispositif « Borloo ancien »

Ce régime ne concerne que les propriétés urbaines. Pour en bénéficier, le logement doit être donné en location dans le cadre d'une convention signée avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Le propriétaire s'engage à le louer au titre de résidence principale pour une durée d'au moins six ans, ou de neuf ans dans le cas d'une convention avec travaux subventionnés par l'Anah. Il existe deux types de conventions.

- La convention dans le secteur intermédiaire, ouvrant droit à une déduction forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers.
- La convention dans le secteur social ouvrant droit à une déduction forfaitaire de 45 %.

Un nouveau bail doit être impérativement signé avec un locataire autre que celui occupant déjà le logement. Il ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire, ni être l'ascendant ou le descendant d'un des membres du foyer.

Les ressources du locataire et le loyer ne doivent pas excéder un plafond qui dépend du type de convention choisie.



## Dispositif « Borloo Ancien »

### « Borloo ancien » plafonnement des loyers mensuels au 1<sup>er</sup> janvier 2008

	A	B	C
Secteur intermédiaire	16,81	10,98	7,95
Secteur social	6,06	5,51	4,95
Secteur très social	5,74	5,36	4,76

### « Borloo ancien » en secteur intermédiaire : plafonnement des ressources des locataires au 1<sup>er</sup> janvier 2008 (revenu fiscal de référence en euros)

	A	B	C
Personne seule	42 396	32 767	28 672
Couple	63 362	43 755	38 538
Personne seule ou ayant 1 personne à charge	76 165	52 618	46 136
Personne seule ou ayant 2 personnes à charge	91 234	63 520	55 835
Personne seule ou ayant 3 personnes à charge	108 003	74 722	65 533
Personne seule ou ayant 4 personnes à charge	121 533	84 208	73 922
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+13 545	+9 392	+8 395

**« Borloo ancien » en secteur social : plafonnement des ressources des locataires au 1<sup>er</sup> janvier 2008 (revenu net imposable en euros)**

	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
Personne seule	23 533	23 533	20 477
2 personnes sans aucune personne à charge (à l'exclusion des jeunes ménages)	35 200	35 200	27 345
3 personnes ou une personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	46 144	42 314	32 885
4 personnes ou une personne seule avec 2 personnes à charge	55 093	50 683	39 698
5 personnes ou une personne seule avec 3 personnes à charge	65 548	60 000	46 701
6 personnes ou une personne seule avec 4 personnes à charge	73 759	67 517	52 630
Personne supplémentaire	+8 218	+7 523	+5 871



# Autres dispositifs\*

## Restauration d'immeubles Loi Malraux\*

Cette mesure concerne les immeubles d'habitation, ou originellement destinés à l'habitation (la loi de finances 2004 étend la loi Malraux aux opérations de réaffectation à l'habitation d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant ensuite été affecté à un autre usage) situé dans les secteurs sauvegardés (*un secteur est dit sauvegardé lorsqu'il présente « un caractère historique, esthétique ou de nature à conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non »*), et justifier d'être dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Le propriétaire doit restaurer complètement l'immeuble et s'engager à le louer nu pendant au moins six ans en tant que résidence principale du locataire, la location devant prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.

Sous ces conditions, le propriétaire peut déduire de son revenu imposable les dépenses suivantes :

- les travaux de démolition imposés par l'autorité publique et prévus par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV, en secteur sauvegardé) ou par la déclaration d'utilité publique de restauration (en ZPPAUP)
- les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants, prévus par le même PSMV ou la déclaration d'utilité publique (DUP), selon le cas, et rendus nécessaires par ces démolitions
- les travaux de transformation en logements de tout ou partie d'un immeuble dans le volume bâti existant si la conservation de celui-ci est conforme au PSMV ou à la DUP.

→ le cas échéant, les frais d'adhésion à une association foncière urbaine (AFU) de restauration.

## Les investissements Immobiliers Locatifs résidence de tourisme située en zone de revitalisation rurale (ZRR) Loi Demessine\*

L'achat d'un logement neuf faisant partie d'une résidence de tourisme classée dans une **zone de revitalisation rurale** (ZRR) permet de réduire ses impôts d'une partie de l'investissement, à condition de s'engager à le louer nu à l'exploitant de la résidence pendant une durée de neuf ans. (*Ouvrent également droit à la réduction d'impôt, dans les mêmes conditions, les logements faisant partie d'une résidence de tourisme classée dans une zone rurale, autre qu'une zone de revitalisation rurale (ZRR) précitée, inscrite sur la liste pour la France des Zones concernées par l'objectif n°2 prévue à l'article 4 du règlement européen n° 1260/1999 du conseil du 21 juin 1999 portant dispositions générales sur les fonds structurels.*)

Le taux de réduction d'impôt est fixé à 25 % du prix d'achat et est limitée à 12 500 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et à 25 000 € pour un couple marié. Elle est répartie sur six années.

20 % du prix de revient du logement majoré du coût des travaux de réhabilitation est aussi accordé.

Ce dispositif permet en outre au propriétaire d'utiliser le logement au maximum huit semaines par an, contre paiement d'un loyer réduit (généralement 75 % du prix public). Toutefois, cette occupation n'a pas de répercussion sur le montant des revenus locatifs devant être déclarés.

\* **Attention** : des propositions d'aménagement et de plafonnement pour la restauration du patrimoine (Loi Malraux, monuments historiques), pour les investissements dans les DOM-TOM et pour les loueurs en meublé, seront revues dans le projet de loi de finances 2009.

## Les investissements directs : Loi Paul\*

La réduction d'impôt est calculée sur 20 % du montant des sommes effectivement payées en 2007 (limite de 1 959 €/m<sup>2</sup> de surface habitable). Le taux de la réduction d'impôt applicable à cette base annuelle est de 25 % ; il est porté à 40 % pour les investissements du secteur locatif intermédiaire.

## Les investissements immobiliers locatifs dans les DOM-TOM - Loi Girardin\*

Une réduction d'impôt égale à 40 % du prix d'acquisition, répartie sur cinq ans, est accordée aux bailleurs pour les logements construits ou acquis neufs dans les départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Mayotte, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis-Et-Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises (Taaf). Cette réduction s'applique dans la limite d'un plafond de 2 058 € HT par mètre carré habitable.

Le logement doit être loué non meublé, pendant six ans au moins, dans les six mois suivants l'acquisition ou l'achèvement, et doit être la résidence principale du locataire. Ce dernier ne peut-être le conjoint ou un membre du foyer fiscal du propriétaire.

Le taux de réduction passe de 50 % lorsque le loyer et la ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret. Il est encore majoré de 10 points si le logement se situe dans une zone urbaine sensible (ZUS) des départements d'outre-mer ou de Mayotte.



### Loyers et plafonds de ressources des locataires

**Zone 1** : Départements d'outre-mer, Saint-Barthélemy, Mayotte et Saint-Martin

**Zone 2** : Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Wallis-et-Futuna, Terres australes et antarctiques françaises, Saint-Pierre-et-Miquelon.

### Plafonds annuel des loyers

**Zone 1** : 145 €/m<sup>2</sup>

**Zone 2** : 184 €/m<sup>2</sup>

	Zone 1	Zone 2
Personne seule	27 781	26 962
Couple	51 383	49 867
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	54 355	52 751
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	57 327	55 636
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	61 300	59 489
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	65 271	63 344
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 4 169	+ 4 045

## Les crédits d'impôts en faveur du développement durable

Il existe cinq crédits d'impôts entrant dans cette catégorie (On rappelle ici qu'un crédit d'impôt s'apparente à une prise en charge partielle par l'Etat d'une dépense, sous la forme d'une réduction d'impôt si le ménage est imposable à l'impôt sur le revenu ou d'un chèque si le ménage n'est pas imposable. Autrement dit, un crédit de 15 % sur l'acquisition d'une chaudière signifie que l'Etat finance 15 % du prix de l'appareil) :

- un crédit d'impôt de 15 % pour l'acquisition, dans un logement achevé depuis plus de deux ans, de chaudières à basse température.
- un crédit d'impôt de 25 % pour l'acquisition, dans un logement achevé depuis plus de deux ans, de chaudières à condensation, de matériaux d'isolation thermique ou d'appareil de régulation de chauffage (ce taux est porté à 40 % lorsque les dépenses concernent un logement achevé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1977 et sont réalisées avant la fin de la deuxième année suivant celle de l'acquisition du logement).
- un crédit d'impôt de 25 % pour les équipements de raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou pour une installation de cogénération.
- un crédit d'impôt de 25 % pour les équipements de récupération et de traitement des eaux fluviales.
- un crédit d'impôt de 50 % pour les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou des pompes à chaleur.

Ces crédits ne concernent que les dépenses d'acquisition et non celle liées à la pose (main d'œuvre) ou au raccordement de l'équipement. Pour en bénéficier, les dépenses doivent être engagées par l'occupant du logement (propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit) et les équipements doivent être fournis dans le cadre de travaux effectués par une entreprise.

Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder 8 000 € (16 000 € pour un couple soumis à imposition commune) majorés de 400 € par personne à charge. Attention : ce plafond est pluriannuel et com-

prend toutes les dépenses effectuées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2009.

**Remarque :** dans le cas d'une garde alternée d'enfants, la majoration par personne à charge est divisée par deux.



## Le crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes

Il existe trois crédits d'impôts entrant dans cette catégorie :

- un crédit de 15 % pour la réalisation de travaux de protection contre les risques technologiques.
- un crédit de 15 % pour l'acquisition, dans un immeuble collectif achevé depuis plus de deux ans, d'un ascenseur électrique à traction possédant un contrôle avec variation de fréquence.
- un crédit de 25 % pour les dépenses d'installation et de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées et handicapées.

Ces crédits ne concernent que les dépenses d'acquisition et non celles liées à la pose (main d'œuvre) ou au raccordement. Pour en bénéficier, les dépenses doivent être engagées par l'occupant du logement (propriétaire, locataire, ou occupant à titre gratuit) et les équipements doivent être fournis dans le cadre de travaux effectués par une entreprise.

Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder 5 000 € (10 000 € pour un couple soumis à l'imposition commune) majorés de 400 € par personne à charge.

**Attention :** ce plafond est pluriannuel et comprend toutes les dépenses effectuées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2009.

## Les crédits d'impôts au titre des intérêts d'emprunt des immobiliers

Les contribuables qui ont réalisé après le 22 août 2007 une opération de construction ou d'acquisition de leur résidence principale bénéficient d'un crédit d'impôt pendant cinq ans pour leur prêt immobilier.

*(Par communiqué du 24 août 2007, la Ministre de l'économie a déclaré que cette mesure s'appliquerait pour les opérations réalisées à compter du 6 mai 2007. Toutefois en l'absence de texte précisant ce point, la date d'entrée en vigueur de ce dispositif est, comme l'a précisé le Conseil Constitutionnel dans sa décision du 16 août 2007, la date de publication de la loi n° 2007-1223 (« loi TEPA »).*

La date à partir de laquelle sont décomptés les cinq ans est la mise à disposition des fonds ou, éventuellement, dans le cas d'une construction, la date de livraison du logement.

Ce crédit d'impôt est calculé sur les intérêts payés annuellement, hors primes d'assurance. Il est plafonné en fonction du nombre de personnes à charge.

La première année, il est égal à 40 % du montant des intérêts payés au titre dans la limite de 1 500 € pour une personne seule, 3 000 € pour un couple, avec une majoration du plafond de 200 € par personne à charge. A partir de la deuxième et jusqu'à la cinquième année, il est égal à 20 % du montant des intérêts dans la

limite de 3 750 € pour une personne seule, veuve ou divorcée, 7 500 € pour un couple, avec une majoration du plafond de 500 € par personne à charge. (250 € pour un enfant en garde alternée). Ces montants sont portés à 7 500 € pour une personne handicapée et à 15 000 € pour un couple soumis à imposition commune dont l'un des membres est handicapé.

## Dispositif divers

### Taux réduit de TVA sur les travaux

Le dispositif est le même que celui qui s'applique aux résidences secondaires. Dans certains cas, le crédit d'impôt est cumulable avec le bénéfice du taux de TVA réduit à 5 %.

### Taxe annuelle sur les logements vacants

Dans les communes appartenant aux agglomérations de Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Nice et Cannes-Grasse-Antibes, est instaurée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999 une taxe sur les logements vides et non habités (hors logement nécessitant de très gros travaux ou logement vacant indépendamment de la volonté du propriétaire). Cette taxe doit être acquittée par le propriétaire si le logement est vacant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et depuis deux ans consécutifs. Son montant est de 10 % la première année, 12,5 % la deuxième année puis 15 % les années suivantes, de la valeur locative du bien.



Tableau récapitulatif des avantages fiscaux liés aux économies d'énergie

Type de résidence Type d'équipement	Résidence principale achevée depuis moins de deux ans	Résidence principale achevée depuis plus de deux ans
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Chaudières à basse température</li> <li>→ Ascenseur électrique à traction possédant un contrôle avec variation de fréquence</li> <li>→ Travaux de protection contre les risques technologiques</li> </ul>		<p>Crédit d'impôt de 15 % sur l'équipement</p> <p>TVA 5,5 % sur la main d'œuvre</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Chaudières à condensation</li> <li>→ Matériaux d'isolation thermique</li> <li>→ Appareils de régulation de chauffage</li> </ul>		<p>Crédit d'impôt de 25 % sur l'équipement</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Equipement de raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération</li> <li>→ Installation et remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées et handicapées</li> </ul>	Crédit d'impôt de 25% sur l'équipement	<p>TVA 5,5 % sur la main d'œuvre et l'équipement</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Equipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou des pompes à chaleur</li> </ul>	Crédit d'impôt de 50 % sur l'équipement	<p>Crédit d'impôt de 50 % sur l'équipement</p> <p>TVA 5,5 % sur la main d'œuvre et l'équipement</p>



## Le Comité d'Entreprise et la Commission Logement

Instance de concertation entre les directions et le personnel pour toutes les entreprises de plus de 50 salariés, rappelons que le Comité d'Entreprise est régi par le code du travail au titre des articles L 431 et 432.

### Objet du Comité d'Entreprise

Assurer une expression collective des salariés permettant la prise en compte permanente de leurs intérêts dans les décisions relatives à la gestion et à l'évolution économique et financière de l'Entreprise, à l'organisation du travail, à la formation professionnelle et aux techniques de productions. (L 431-4)

### Le rôle du Comité d'Entreprise

Il formule, à son initiative, et examine, à la demande du chef d'entreprise, toute proposition de nature à améliorer les conditions de travail, d'emploi et de formation professionnelle, des salariés, ainsi que les conditions de vie dans l'entreprise.

### Le pouvoir du CE est exclusivement consultatif

Le Comité d'Entreprise joue un rôle social (L 432-1) en assurant ou en contrôlant la gestion de toutes les activités sociales ou culturelles établies dans l'entreprise au bénéfice des salariés et de leur famille, et participe à la gestion, quelque soit le mode de financement.

### Qu'entend-on par l'activité sociale et culturelle ?

«Œuvre sociale toute activité non obligatoire légalement... , exercée principalement au bénéfice du personnel de l'entreprise, sans discrimination, en vue d'améliorer les conditions collectives d'emploi, de travail et de vie du personnel au sein de l'entreprise» (soc.13/111975 Bull V, n° 533).

Tous les salariés de l'entreprise, quel que soit leur contrat de travail y compris les retraités, en sont bénéficiaires.

Pour remplir ses missions, le CE met en place des commissions obligatoires ou facultatives pour l'examen de questions particulières.

Au titre des commissions obligatoires figurent la **Commission Logement** pour les entreprises de plus de 300 salariés. Elle devient facultative en deçà.

### Objet de la commission logement ?

Le Logement étant une des priorités dans la vie d'un salarié, cette qualité s'étend très vite à la qualité professionnelle du salarié concerné. A ce titre, la commission logement doit veiller à ce que **tous les salariés** puissent avoir accès à un logement, soit à titre locatif dans les limites de revenus prévues pour chaque type de logement du domaine social ou privé, soit à titre de propriétaire. La commission logement est composée de toutes les organisations présentes au CE.



## Quel rôle pour la commission logement ?

Le premier rôle de cette commission est donc de gérer le prélèvement obligatoire dit 1 % que l'Etat impose depuis 1953 à toutes les entreprises du secteur industriel et commercial de plus de 10 salariés, 20 depuis un décret de 2006 (entre 10 et 20 salariés la collecte est suspendue et compensée par défaut par l'Etat auprès des collecteurs).

Après différentes mesures d'affectation de ce prélèvement, il a été ramené aujourd'hui à 0,45 % de la masse salariale totale de l'entreprise. En 2006 cette somme représentait au total 1 440 Millions d'Euros.

Ces sommes sont versées à des collecteurs agréés qui se chargent, en contre-partie de mettre un certain nombre de services et produits à la disposition des salariés.

Si la gestion de cette somme incombe aux Directions des Ressources Humaines des entreprises, le CE doit donner son avis sur les emplois et sur la qualité des services qui sont fournis par le collecteur.

Ce dernier est tenu d'informer au moins une fois

par an l'entreprise à partir d'un bilan de service. Ce dernier doit être présenté par le collecteur aux membres de la commission logement. Au cours de cette réunion, le collecteur explique aussi le fonctionnement des divers services et produits mis à disposition des salariés.

A ce titre, la commission peut émettre un avis favorable ou défavorable au maintien de ce collecteur pour gérer les fonds. Elle peut donc demander à changer si ce dernier ne donne pas satisfaction.

Tout le personnel, salarié et retraité (jusqu'à 65 ans), a droit au bénéfice du 1 %, tant pour les logements locatifs (PLA-PLI-PLUS-PLS) que pour les divers produits (Loca-Pass®, Pass-Travaux®, Mobili-Pass®, Sécuri-Pass®, GRL®...). Aucune restriction ne peut être faite par la commission logement (et surtout pas des conditions de ressources). La réglementation éditée par l'UESL a obtenu l'agrément de tous les partenaires sociaux et n'a pas à être réduite par des acteurs locaux.

## Pour le logement locatif (droit normal)

Les sociétés HLM mettant à disposition des parcs soumis à divers plafonds de revenus (voir annexe) (PLAI, PLA, PLUS, PLI, PLS) il est inutile que les commissions n'acceptent de dossier que pour une seule catégorie.

En effet, les collecteurs réservent des droits dans les divers parcs de logement. En privilégiant une seule catégorie de logements, PLA par exemple, cela conduirait le collecteur à abandonner les autres droits (PLI, PLS) et donc à perdre à terme du patrimoine en ne répondant plus aux besoins de l'entreprise.

Un salarié éligible au PLA ne pourra, compte tenu du taux de charge entre son loyer et son revenu, accéder au parc PLI, PLS à loyer plus élevé et donc être susceptible d'aggraver sa situation financière.

**NB :** *il est donc stupide de voir certaine entreprise refuser les dossiers, maîtrise ou cadre, sous prétexte que ces catégories ne peuvent avoir accès aux logements sociaux du fait de leurs revenus. C'est faux. Dans les formations CE que nous organisons au CFS, nous vérifions régulièrement ce fait en constatant que 90 %, voire 100 %, des stagiaires présents pourraient avoir un logement.*

# Les adresses utiles

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

10, rue Desaix - 75015 Paris  
01 45 66 23 00 - [www.anpeec.fr](http://www.anpeec.fr)

## APELS

18-20, rue Edouard Jacques - 75014 Paris  
01 43 35 02 02  
[contact@apels.logement.fr](mailto:contact@apels.logement.fr)

## APGL

31, rue Falguière - 75015 Paris  
01 42 18 46 46

## Foncière Logement

3, rue de l'Arrivée - 75749 Paris Cedex 15  
01 42 18 46 46

## Association de Coordination des Moyens d'Intervention pour le Logement (ACMIL)

75, quai de Seine - 75940 Paris cedex 19  
01 44 89 80 91

## Association Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

8, avenue de l'Opéra - 75001 Paris  
08 26 80 39 39 - [www.anah.fr](http://www.anah.fr)

## Association Nationale d'information sur le Logement (ANIL)

2, boulevard Saint-Martin - 75010 Paris  
01 42 02 05 50 - [www.anil.org](http://www.anil.org)

## Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB)

53, rue du Rocher - 75008 Paris  
01 42 93 60 55 - [www.cnab.fr](http://www.cnab.fr)

## Conseil Supérieur du Notariat

60, bd de la Tour Maubourg - 75007 Paris  
01 44 90 30 00 - [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

## Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

129, rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 Paris  
01 44 20 77 00 - [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

## Fédération Française du Bâtiment

33, avenue Kléber - 75784 Paris cedex 16  
01 40 69 51 00 - [www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr)

## Fédération Nationale des promoteurs Constructeurs (FNPC)

106, rue de l'Université - 75007 Paris  
01 47 05 44 36 - [www.fnpc.fr](http://www.fnpc.fr)

## Ministère de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion sociale

127, rue de Grenelle - 75700 Paris  
01 44 38 38 38  
[www.cohesionsociale.gouv.fr](http://www.cohesionsociale.gouv.fr)

## → Secrétariat d'État au Logement

10 place des 5 Martyrs du Lycée Buffon  
75015 Paris  
01 40 56 60 00 - [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

## Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire

→ Ministère du Logement et de la Ville  
72, rue de Varenne - 75700 Paris  
[www.equipement.gouv.fr](http://www.equipement.gouv.fr)

## Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP)

21, rue Miollis - 75015 Paris  
01 40 56 01 47 - [www.olap.assp.fr](http://www.olap.assp.fr)

## Syndicat National des Professionnels Immobiliers (SNPI)

26, avenue Victor Hugo - 75116 Paris  
01 53 64 91 91 - [www.snpi.fr](http://www.snpi.fr)

## Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles (UNCMI)

3, avenue du Président Wilson - 75116 Paris  
01 47 20 82 08 - [www.uncmi.org](http://www.uncmi.org)

## Union Nationale de Propriété Immobilière (UNPI)

11, quai Anatole France - 75007 Paris  
01 44 11 32 42 - [www.unpi.org](http://www.unpi.org)

## Union d'Économie Sociale pour le Logement (UESL)

Heron Building - 66, avenue du Maine  
75682 Paris cedex 14  
01 44 85 81 00 - [www.uesl.fr](http://www.uesl.fr)

# Lexique

## Caution

Personne physique ou morale s'engageant à remplir une obligation à la place d'une autre, dans le cas où cette dernière ne l'assumerait pas (exemple : paiement des loyers ou du crédit).

## Crédit à échéances modulables

Aujourd'hui, la quasi totalité des crédits sont à échéances modulables. C'est-à-dire que l'on peut augmenter ou diminuer le montant de vos remboursements en fonction de la situation financière.

## Crédit in fine

On paye les intérêts au cours de toute la durée de l'emprunt et le capital est remboursé en une seule fois lors de la dernière échéance. Ce type de crédit est souvent adossé à un produit d'épargne longue (assurance vie) qui permet un remboursement « indolore » du capital.

## Crédit-relais

Il est nécessaire quand on achète un bien immobilier avant de n'être dessaisi du précédent. Les crédits-relais, d'une durée moyenne d'un an, ont des taux majorés par rapport aux crédits classiques.

## Délai de carence

Période pendant laquelle l'indemnisation n'est pas possible.

## Dépôt de garantie

Somme d'argent versée par le locataire au propriétaire lors de la signature du bail. Cette somme sert de garantie en cas de non-exécution des obligations contractuelles.

## Différé d'amortissement

C'est la période pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse que les intérêts et non le capital. Ainsi, si les ressources de l'emprunteur sont faibles, le prêt à taux zéro permet un différé d'amortissement de dix-sept ans, puisque pendant cette période on ne rembourse que les crédits complémentaires.

## Droit de suite

Le CIL/CCI qui a acquis un droit pour un logement réservé à la location conserve ce droit si le locataire donne congé et cela pendant toute la durée du prêt qu'il a consenti à l'organisme bailleur pour la construction de l'immeuble et de l'appartement faisant l'objet du droit.

## Droit unique

Le CIL/CCI qui a acquis un droit sur un logement réservé à la location ne peut l'utiliser qu'une seule fois. Ce droit a été acquis suite au prêt que le bailleur a obtenu auprès du CIL/CCI.

## Éclatement de la cellule familiale

L'éclatement de la cellule familiale est caractérisé par le décès d'un des conjoints ou concubins, la séparation des conjoints ou concubins. Le conjoint ou le concubin doit avoir été co-emprunteur. En cas de séparation, les justificatifs à produire pour les salariés sont les suivants :

- pour les couples mariés : ordonnance de non-conciliation, ordonnance de résidence séparée, constat d'abandon du domicile conjugal établi par un huissier
- pour les couples non mariés : la preuve d'un domicile séparé, puisque l'élément à prendre en compte est le départ du concubin.

## Garanties

Pour pallier d'éventuels incidents de paiement, les établissements bancaires exigent des garanties. Celles-ci peuvent prendre trois formes : caution, hypothèque, ou encore privilège de prêteur de deniers.

## Hypothèque

Cette garantie permet à l'établissement prêteur, en cas de défaillance de l'emprunteur, de récupérer le logement pour le vendre.

## Parc Libre

Tout logement n'entrant pas dans le Parc Social ou le Parc Privé Conventionné.

## Parc Privé Conventionné

Tout parc locatif d'un bailleur privé ayant fait l'objet d'une convention avec l'État ou un établissement financier fixant des plafonds de loyers et de ressources (y compris secteur « Besson »).

## Parc Social

Parc appartenant à des organismes d'HLM ou Sociétés d'Économie Mixte.

## Prêt à l'accession sociale (PAS)

Prêt à l'Accession Sociale. Réservé aux accédants dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond. Peut venir en complément du Prêt à taux zéro.

## Prêt d'accession à la propriété (PAP)

Issu de la réforme Barre de 1977, il est distribué sous conditions de ressources et ouvre droit à l'APL. Il disparaît en 1995 remplacé par le prêt à taux zéro.

### **PC (prêt conventionné)**

Délivré sans condition de revenus, mais pour des opérations d'achat ou de construction de logement dont le prix est plafonné.

### **PLA (prêt locatif aidé)**

Issu de la réforme Barre de 1977, prévu pour allier l'aide à la pierre à l'aide à la personne, il peut accueillir 80 % des ménages grâce à un plafond de ressources supérieur de 50 % aux anciens plafonds HLM.O (HLM ordinaires). En septembre 1999, le PLA est remplacé par le PLUS (Prêt locatif à usage social).

### **PLA-TS (prêt locatif aidé très social)**

Il répond à la demande de logements à loyers très modérés en offrant un financement avantageux : le PLA-TS bénéficie d'une subvention de l'État majorée en contrepartie de plafonds de loyers réduits à 20 %. Les logements construits ou acquis au moyen de PLATS sont réservés à des ménages dont les ressources maximum sont inférieures de 40 % aux plafonds d'accès.

### **PLI (prêt locatif intermédiaire)**

Prêt créé en 1987 pour ouvrir l'accès des logements sociaux aux ménages des classes moyennes dont les ressources dépassent le plafond des PLA.

### **PLS (prêt locatif social)**

Il remplace en 2001 les PLA (prêt locatif aidé).

### **PLUS (prêt locatif à usage social)**

Il désigne le logement social locatif subventionné par l'État et réalisé par les organismes de logements sociaux. Il remplace le PLA depuis septembre 1999 dans le cadre d'une réforme destinée à favoriser la mixité sociale des occupants des logements sociaux (75 % de la population peut prétendre à ces logements). Il doit répondre à l'ensemble de la demande locative et est accessible.

### **Prêts à taux fixe**

Ils ont l'avantage de la simplicité et de la sécurité. Dès le départ, l'emprunteur connaît le taux, le montant exact des mensualités et la durée de remboursement. Le plus souvent, les crédits à taux fixe offrent une possibilité d'échéances modulables.

### **Prêts à taux révisable**

Ils sont indexés sur un taux court, comme le taux interbancaire offert à Paris-Tiop. L'emprunteur ne connaîtra donc pas le taux auquel il a souscrit son emprunt.

Celui-ci variera une ou plusieurs fois par an en fonction de l'indice de référence. Sur une durée de dix à quinze ans, nul ne peut être certain de l'évolution des taux courts... Pour rassurer les emprunteurs, les établissements bancaires ont mis au point les prêts à taux révisables dits « capés ».

### **Prêts à taux révisable « capés »**

Ces prêts comportent un butoir à la hausse. Ainsi, l'emprunteur profite de la baisse des taux, mais en cas de forte remontée de l'indice, il a la garantie que le taux ne dépassera pas celui initialement souscrit. Si le taux baisse, le montant des échéances et/ou la durée des remboursements seront réduits.

### **PTZ (prêt à taux zéro)**

Prêt à Taux Zéro. Avance remboursable sans intérêt réservée aux accédants dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond.

### **Remboursement anticipé**

Généralement, les clauses de contrat de prêt prévoient des pénalités de remboursement anticipé. Celles-ci ne peuvent toutefois pas excéder 3 % du capital restant dû.

### **Surendettement**

Certains emprunteurs accumulent des crédits qu'ils ont du mal à rembourser. Un règlement à l'amiable peut-être engagé devant une commission de surendettement.

### **Taux Effectif Global (TEG)**


C'est le taux qui, outre l'intérêt convenu, prend en considération tous les frais à la charge de l'emprunteur (frais de dossier, assurances...). Le TEG doit obligatoirement être calculé par l'établissement prêteur et figurer sur l'offre de prêt.

### **Taux d'endettement**

C'est la part des ressources d'un ménage consacrée au remboursement des emprunts. Ce taux ne doit pas dépasser en règle générale 30 à 33 % des revenus du ménage.

### **Zones géographiques (en règle générale)**

- **Zone A** : agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français
- **Zone B** : agglomérations de plus de 50 000 habitants, agglomérations chères, situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières
- **Zone C** : reste du territoire métropolitain.



TRANSACTIONS  
IMMOBILIERES

## Questions pour un champion du 1 % Logement

### Comment un salarié dans une entreprise peut-il faire connaître son besoin de logement ?

→ Dans le cas d'une entreprise cotisant au 1 %, il faut s'adresser au service du personnel qui gère cette question. Lorsque l'effectif dépasse 300 salariés, la commission logement du comité d'entreprise peut lui fournir des réponses. Parfois l'assistante sociale ou l'infirmière (et oui) est en charge de cette mission. Faire très attention aux plafonds de revenus car ceux-ci ne sont pas les mêmes en fonction du type de logement géré par les sociétés HLM.

### Comment peut-on passer par le 1 % Logement pour obtenir tous les produits proposés ?

→ Il faut appartenir à une société du secteur industriel et commercial de plus de 10 salariés même si la collecte, elle, ne se fait qu'à partir du seuil de 20 salariés. Pour les activités agricoles ce seuil est de 50 salariés

### Comment se gère un besoin de logement dans une région où le collecteur de l'entreprise n'est pas implanté ?

→ Tout « bon » collecteur entretient avec ses homologues sur le territoire national des relations professionnelles sous l'égide d'un organisme central, l'UESL. Il existe donc une certaine

mutualisation du parc qui fait qu'un CIL ne possédant pas de logement sur un territoire peut faire appel à un de ses collègues et lui « racheter » un droit dont il fera bénéficier le salarié demandeur.

### La commission logement doit-elle avoir un retour sur le montant versé par l'entreprise et les retours reçus par les salariés ?

→ Ce chiffre figurant dans les comptes de l'entreprise, le CE et la commission logement, quand elle existe, doivent avoir connaissance du montant annuel versé et sous quelle forme l'entreprise a effectué ce versement (prêt à 20 ans sans intérêt ou subvention). Chaque année le collecteur qui bénéficie de ce versement devra venir faire un bilan des services qu'il a pu délivrer pour l'entreprise et cela entre autre, devant la commission logement.

### Une entreprise peut-elle bénéficier de plus de logements que le montant équivalent de sa cotisation ?

→ En théorie oui, car les droits sont mutualisés. Mais les CIL sont très attentifs au montant de la collecte d'une entreprise et ont toujours tendance à les favoriser en fonction du montant versé. Mais aujourd'hui, il n'existe plus de logement affecté à telle ou telle entreprise, seules les « pressions » de certaines entreprises entretiennent ce flou !

## La collecte des entreprises représente 1 % de quoi ?

→ Ce n'est plus sur 1% mais 0,95 % sur la masse salariale brute d'une entreprise que cette collecte s'effectue pour celles qui sont éligibles (voir plus haut). Mais un prélèvement de 0,5 % destiné au Fond National d'Aide au Logement (FNAL) ne laisse que 0,45 % au bénéfice des salariés des entreprises (voir dans chap. 1 ce que cela représente).

## On entend dire que les cadres n'ont pas le droit au 1 % ?

→ Chacun est libre de croire les contrevérités propagées par certains, mais la réalité a toujours été que les cadres comme le reste du personnel ont droit au bénéfice des produits du 1 %. Il est facile pour ceux qui en font commerce de faire croire ce qu'ils veulent à des salariés qui par ailleurs ne vont pas chercher l'information là où elle est.

## A qui dois-je m'adresser pour avoir des informations ?

→ En dehors du circuit administratif traditionnel, la CFE-CGC a mis en place tout un réseau d'administrateurs et de correspondants logements de territoires, de branches ou d'entreprises (ex : SNB, Air France) dont la mission est de renseigner les salariés des entreprises qui collectent dans les CIL. Au sein du Conseil d'Administration de ces derniers il y a toujours un administrateur CFE-CGC qui pourra répondre et dont les coordonnées pourront être obtenues à la Confédération auprès de l'assistante du pôle logement, consommation et développement durable. Ces renseignements sont aussi disponibles dans les Unions Départementales CFE-CGC puisque, pour certaines désignations, leur accord voire leur proposition est indispensable (voir p. 53 à 63 du présent guide).

## Existe-t-il des formations logement ?

→ Dans le cadre de la formation de nos élus au CE, une demi-journée est consacrée à ce thème. Dans un autre cadre, les stages des Administrateurs de CIL sont ouverts dans la région où ils se passent aux militants locaux qui souhaitent s'y inscrire (voir les dates auprès de l'assistante du Secrétaire National en charge du pôle logement). Enfin, à la demande d'une entre-

prise ou d'une structure CFE-CGC une information peut être proposée sur mesure en fonction des besoins exprimés. En faire la demande auprès du même secrétariat que précédemment.

## Le bénéfice d'un produit 1 % dépend-il des revenus ?

→ Tout le nouveau 1 % construit autour du principe de l'aide au parcours résidentiel du salarié ne tient pas compte en général des revenus. Seule l'attribution des logements sociaux gérés par les CIL fait l'objet d'une référence aux revenus en distinguant plusieurs catégories. Là encore, il existe plusieurs types de logements sociaux avec divers niveaux de plafonds. Dans la majeure partie des cas, l'expérience prouve que les revenus des adhérents de la CFE-CGC, dans leur majorité, sont inférieurs aux plafonds supérieurs type PLI, ou PLS. Il ne faut donc pas hésiter à demander et à faire remonter les refus lorsqu'ils ne semblent pas justifiés auprès de l'Administrateur du CIL concerné.

## J'ai entendu parler des produits PASS, c'est quoi ?

→ Lorsqu'on parle de Loca-Pass®, de Pass-Travaux®, de Mobili-Pass®, etc., on veut dire que pour obtenir ces produits, il n'est pas nécessaire, d'une part, d'avoir l'accord de son entreprise et, d'autre part, de passer par le CIL qui collecte les fonds 1 % de l'entreprise. On est libre de s'adresser au collecteur de son choix en respectant les règles normales d'octroi.



# Les CIL/CCI

## Vos administrateurs CFE-CGC et vos correspondants logement

### 01103 Oyonnax (Ain)

CILOR

04 74 77 41 42

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

FRANCHINO Dominique

Port. : 06 07 19 06 18

franchdo@ib.cic.fr

### 01103 Peronnas (Ain)

CILDA

04 74 77 41 42

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

FRANCHINO Dominique

06 07 19 06 18

franchdo@ib.cic.fr

### 02100 Saint-Quentin (Aisne)

CIL UNILOGI

03 23 64 65 66

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

DELACROIX Philippe

06 23 42 09 07

pdelacroix@unilogi.com

### 03200 Vichy (Allier)

LOGIL

04 70 28 40 22

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

CLAUSS Dominique

04 70 05 77 37

### 04000 Digne-Les-Bains

(Alpes-de-Haute-Provence)

CCI DE DIGNE

04 92 30 80 93

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

GLEIZE Robert

04 92 31 16 75

### 06205 Nice (Alpes Maritimes)

CIL LOGIAM

04 93 18 23 23

ADMINISTRATRICES CFE-CGC

DOUBLE Anny

06 18 15 27 09

anny.double@free.fr

GOUHOT Marie-Hélène

06 09 93 50 40

### 07100 Annonay (Ardèche)

CILAR

04 75 33 11 44

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

LANDREAU Jean-Paul

06 73 34 25 34

jp.landreau@wanadoo.fr

### 07200 Aubenas

CIL-VIVA

07 75 87 81 33

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

FEMY Bernard

06 85 39 89 63

bernard.femy@wanadoo.fr

### 09300 Lavelanet (Ariège)

CIL DES PYRENNES

05 61 01 10 92

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

RUIZ Marie-Dolorès

06 80 44 52 97

mariedolores.ruiz@laposte.fr

GRANENA Jésus

06 83 54 62 04

ud09@cfecgc.fr

### 10000 Troyes (Aube)

CILDA AUBE

03 25 73 37 58

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

LECLAIRE Alain

06 15 38 14 25

leclaira@aol.com

### 12100 Millau (Aveyron)

CIL SUD MASSIF CENTRAL

05 65 67 59 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

CALAS Alain

05 65 44 17 84

calas.alain3@wanadoo.fr

54 **13006 Marseille (Bouches-du-Rhône)**

UNICIL

04 91 13 91 13

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

BOTELLA Henri

06 24 75 53 53

henri.botella@arcelor.com

GHIO Hervé

06 03 03 30 99

hghio@samopor-hlm.fr

**14654 Carpiquet (Calvados)**

COCIL

02 31 06 91 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

ROBINE Serge

02 31 39 20 08

serge.robine@anpe.fr

**16023 Angoulême (Charente)**

CIL HORIZON

05 45 95 85 07

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

EZNACK Sylvia

06 79 23 52 64

sylvia.eznac@iraputo.fr

GROBBOIS Philippe

05 45 64 46 42

**17690 Charente Maritime**

CENTRE ATLANTIQUE

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

LEGROS Gérard

06 12 10 88 27

legros.ud17@akeonet.com

**18000 Bourges (Cher)**

CCI DU CHER

02 48 67 80 80

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

En cours de désignation

**19100 Brive (Corrèze)**

CILco

05 55 18 00 30

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

CLAVEL Jean-Claude

06 07 31 34 59

**20000 Ajaccio (Corse)**

CCI D'AJACCIO

04 95 51 55 55

**20200 Bastia (Corse)**

CCI DE BASTIA

04 95 54 44 44

**21078 Dijon (Côte d'Or)**

CILCO

03 80 73 96 00

ADMINISTRATRICE CFE-CGC

PONTILLO Monique

06 23 81 28 72

pontillo.monique@wanadoo.fr

**22004 Saint-Brieuc (Côtes d'Armor)**

CILCA

02 96 68 92 12

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

MARTIN Francis

06 66 08 88 49

francismartin@aol.com

**25211 Montbéliard (Belfort)**

LOGISSIM HABITAT

03 84 58 68 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

SCHMITT Christian

06 73 37 10 61

christian.schmitt@power.alstom.com

**25211 Montbéliard (Franche-Comté)**

CIL1% FRANCHE-COMTÉ

03 81 99 56 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

YOUS Jean

06 07 46 75 95

jean.yous@wanadoo.fr

**26000 Valence (Drôme)**

CCI DE LA DRÔME

04 75 75 70 08

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

FERREIRA Elyzario

06 61 07 05 16

ferreiel@cmsem.creditmutuel.fr

**27007 Evreux (Eure)**

GILE 27

02 32 39 33 92

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

CAVILLON Roger

06 14 25 09 96

regis.cavillon@renault.com

**28000 Chartres (Eure-et-Loir)**

CIL POUR L'EURE-ET-LOIR

02 37 18 56 50

ADMINISTRATRICE CFE-CGC

BARTHELEMY Murielle

06 15 41 38 23

**29104 Quimper (Finistère)**

CIL DE BRETAGNE

02 98 90 48 55

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

PERROT Yves

06 88 01 06 21

Fax perso : 02 98 74 38 55

**29200 Brest (Finistère)**

CCI DE Brest

02 98 00 38 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

AUVET Charles

06 60 71 09 17

**30000 Nîmes (Gard)**

CORRESPONDANTE LOGEMENT

ATGER Hélène

06 99 85 53 89

**31132 Balma (Haute-Garonne)**

CIL INTERLOGEMENT

05 61 14 52 00

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

BERTRAND Denis

06 16 78 54 71

denis.bertrand@airbus.com

REDITTI Martine

06 07 90 31 05

martine.reditti@orange.fr

**32000 Auch (Gers)**

CIL GERS GASCOGNE

05 62 61 42 45

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

BUFFALAN Jean-Louis

06 75 47 41 59

jean-louis.buffalan@wanadoo.fr

**33028 Bordeaux (Gironde)**

CILG

05 56 43 75 00

Administrateur CFE-CGC

JOLLIVET Bernard

06 08 42 83 80

bernardjollivet@launchers.eads

**33503 Libourne (Gironde)**

CCI DE LIBOURNE

05 57 25 40 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

LAVAU FRANCIS

05 57 24 64 23

**34073 Montpellier (Hérault)**

CILEO

04 67 06 85 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

REFFREGER Jean-Pierre

04 67 29 55 26

jeffreger@cegetel.net

**35042 Rennes (Ille-et-Vilaine)**

CIL HABITAT OUEST

02 99 27 20 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

BOUILLON Jean-Pierre

06 80 01 63 87

bouillon.jean-pierre@aliceadsl.fr

**36003 Chateauroux (Indre)**

CIC

02 54 08 15 15

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

BATIFORT Jean-Paul

02 54 22 67 58

**37016 Tours (Indre-et-Loire)**

CIL VAL DE LOIRE

02 47 05 62 86

ADMINISTRATRICE CFE-CGC

CAPELLE DUCORNET Claudine

02 47 67 85 42

ud37@cfecgc.fr

**38003 Grenoble (Isère)**

EPERGOS

04 76 56 20 02

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

ANGELIER Robert

04 76 89 87 39

CHAVRIER Joseph

06 83 31 44 97

jo.chavrier@orange.fr

**39008 Lons-le-Saunier (Jura)**

CIL DU JURA

03 84 24 90 64

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

GUYAT Michel

michel.guyat@wanadoo.fr

SERRETTE Jacques

03 84 72 41 63

**40000 Mont-de-Marsan (Landes)**

CIL DES LANDES

05 58 05 72 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

LESPEDES Gérard

05 58 75 39 20

**42000 Saint-Etienne (Loire)**

ACLE

04 77 33 11 87

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

SOUVIGNET Michel

04 77 95 24 06

m.souvignet@tiscali.fr

**42000 Saint-Etienne (Loire)**

1% LOGEMENT LOIRE

04 77 92 24 00

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

VERDIER Gérard

06 89 94 50 03

gverdier@wanadoo.fr

MARION Gilbert

06 21 49 56 99

gilbert.marion@free.fr

**42308 Saint-Etienne (Loire)**

CIL ROANNE

04 77 68 88 90

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

JOURNAIX Jean

06 88 08 06 66

**43004 Le Puy-en-Velay (Loire)**

CILP DE LA HAUTE LOIRE

04 71 04 56 65

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

ROBERT Pierre

06 88 96 52 36

pierre.robert768@orange.fr

**44001 Nantes (Loire-Atlantique)**

CIL ATLANTIQUE

02 40 20 62 69

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

GAUDIN André

02 97 37 56 82

andregaudin@free.fr

HARY Bernard

06 07 39 41 98

bernard.hary@free.fr

**45009 Orléans (Loiret)**

CIL VALLOIRE

02 38 78 18 80

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

GUILLIER Claude

06 23 66 58 39

guillier.claude@gmail.com

**46005 Lot (Midi-Pyrénées)**

ASSOCIL LOT

05 63 62 00 20

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

HEGRAY Philippe

06 83 57 11 30

philippe.hegray@ca-nmp.fr

**47000 Agen (Lot-et-Garonne)**

CIL 47 CILIOPEE

05 53 77 50 60

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

BEYNET Laurent

06 87 71 49 88

laurent-beynet@wanadoo.fr

**49002 Angers (Maine-et-Loire)**

CIL 49

02 41 20 85 49

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

PAPIN Gérard

06 83 16 52 50

gga.papin@wanadoo.fr

**50010 Saint-Lot (Manche)**

CIL MANCHE HABITAT

02 33 75 53 08

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

DESMOULIN Daniel

02 33 57 41 54

**50470 La Glacerie (Manche)**

CIL 50

02 33 88 62 70

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

LEGENDRE Daniel

06 29 41 53 60

legendredlg@wanadoo.fr

**51010 Châlons-en-Champagne (Marne)**

CCI DE LA MARNE

03 26 21 11 33

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

GUYONNET Philippe

06 09 05 03 31

gyuonnetph@wanadoo.fr

**51061 Reims (Marne)**

CIL PLURIAL

03 26 04 98 11

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

PALLARO Charles

06 08 69 65 13

charles.pallaro@cgcbtnp.com

**53009 Laval (Mayenne)**

CIL MAYENNE

02 43 49 49 49

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

NORMAND Gérard

06 87 23 80 30

normand.g@orange.fr

**54000 Nancy (Meurthe-et-Moselle)**

CIL ALIANCE

03 83 39 53 53

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

VIGLIETTI Huguette

06 23 94 17 43

huguette.viglietti@cfecgc.fr

**54001 Nancy (Meurthe-et-Moselle)**

CILGERE LORRAINE

03 83 39 53 54

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

DUCHENE Jean-Noël

06 81 06 53 49

jeannoel.duchene@mvacances.com

**55014 Bar-le-Duc (Meuse)**

CCI DE LA MEUSE

03 29 76 83 00

**56100 Morbihan (Bretagne)**

CIL ATLANTIQUE (BRETAGNE)

02 40 20 62 69

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

GAUDIN André

02 97 37 56 82

andregaudin@free.fr

**57010 Metz (Moselle)**

CILGERE EST

03 87 39 58 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

En cours de désignation

**57952 Montigny-les-Metz (Moselle)**

CILEST

03 87 63 58 13

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

HAMMANN Marius

03 87 95 31 92

marius.hamann@wanadoo.fr

**58000 Nevers**

CORRESPONDANTE LOGEMENT

ADMINISTRATRICE CFE-CGC

CHARLOIS Josette

03 86 61 53 51

josette.charlois@orange.fr

**59140 Dunkerque (Nord)**

CILGERE NORD

03 28 69 93 33

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

BEHELLE Guy

03 28 21 85 96

guybehelle@aol.com

BON Jean-Claude

06 87 24 08 91

bon.jc@wanadoo.fr

**59312 Valenciennes (Nord)**

CIL SUD 59

03 27 38 18 00

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

DEKENS Maryvonne

06 60 62 43 94

DESERT Brigitte

06 83 34 23 57

brigittedesert@orange.fr

**59664 Villeneuve d'Ascq (Nord)****CIL HABITAT**

03 59 35 50 00

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

LIBAN Eric

06 72 72 83 69

synergie-officiers-nord@hotmail.fr

MALBRANQUE Patrick

06 86 04 33 30

patmalbranche@aol.com

LAMOITTE Jean-Marie

06 07 67 50 62

jm.lamoitte@brunel.fr

**60206 Compiègne (Oise)****CILOVA**

03 44 92 51 00

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

JOUNIAUX Michel

06 87 83 14 30

michel.jouniaux@wanadoo.fr

SIMEAU Christian

06 12 23 05 48

christian.simeau@orange.fr

**61007 Alençon (Orne)****CILO**

02 33 26 11 49

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

COSSIN Jean-Michel

06 08 22 07 79

cossinus.sinus@wanadoo.fr

**62028 Arras (Pas-de-Calais)****CIL 1% ARTOIS**

03 21 21 29 50

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

DE SAINTJEAN Francis

06 03 22 09 26

cgc.desaintjean@wanadoo.fr

**62503 Saint-Omer (Pas-de-Calais)****CIL FLANDRES ARTOIS**

03 21 88 10 06

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

BAEY Bernard

06 79 88 19 56

bernardbaey@aol.com

**62903 Cocquelles (Pas-de-Calais)****GAL**

03 21 85 51 85

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

MARECHAL Marc

06 71 92 59 80

**63000 Clermont-Ferrand****(Puy-de-Dôme)****COLLOC**

04 73 29 43 43

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

PIGEON RABELLE Monique

06 16 04 51 38

m.pigeonrabelle@aol.com

**63307 Thiers (Puy-de-Dôme)****CCI DE THIERS**

04 73 51 66 50

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

En cours de désignation

**64075 Pau (Pyrénées-Atlantiques)****CIL 64 (ex Béarn et Bayonne et région)**

05 59 80 85 85

ADMINISTRATRICE CFE-CGC

NEBINI-GARAMBOIS Danielle

06 86 79 34 34

d.nebini-garambois@orange.fr

**65004 Tarbes (Hautes-Pyrénées)****CILP**

05 62 44 50 33

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

SIMON Jacques

06 10 35 55 21

jacques.simon@dbomail.com

**66029 Perpignan (Languedoc-****Roussillon)****CIL LANGUEDOC**

04 68 85 48 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

CHAMANT Jean-Claude

06 80 18 98 44

jean-claude.charmant@wanadoo.fr

**66029 Perpignan (Hérault)****CIL.ROUSSILLON**

04 68 85 48 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

SUGIER André-Pierre

06 10 96 63 22

andre.sugier@axa.fr

**67034 Strasbourg (Bas-Rhin)****DOMIAL**

03 88 10 25 25

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

SCHUH Pierre

06 08 56 03 15

ud67@cfecgc.fr

**68070 Mulhouse (Rhin)**

CIL DU RHIN

03 89 46 20 20

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

SCHNOEBELEN Maurice

06 07 39 15 25

schoebelen.maurice@wanadoo.fr

**68180 Horbourg Wihr (Haut-Rhin)**

DOMIAL 1% ALSACE

03 89 30 80 80

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

WALTER Raymond

06 82 89 56 67

raymond-walter@onloine.fr

**69005 Lyon (Rhône)**

MAISON DE L'HABITAT CILAV

04 74 65 61 17

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

BERLIET Gérard

09 62 35 22 63

gchchevalier@orange.fr

**69317 Lyon (Rhône)**

CIL 2000

04 78 30 58 30

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

CHEVALIER Gérard

06 08 41 22 38

gch@eperly.fr

**69403 Lyon (Rhône)**

CIL DE LYON

04 72 13 20 50

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

TIXIER Marc

06 08 21 40 57

ud69@cfecgc.fr

**69657 Villefranche-sur-Saône (Rhône)**

CILAV Villefranche-sur-Saône

04 74 65 61 16

ADMINISTRATRICE CFE-CGC

SOREL Sylvie

06 80 33 49 13

sorelsylvie@neuf.fr

**71106 Chalon-sur-Saône  
(Saône-et-Loire)**

CILGERE CENTRE EST

03 85 42 18 88

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

GOBETTI Jacques

03 85 52 15 15

**72013 Le Mans (Sarthe)**

CIL DE LA SARTHE

02 43 39 56 78

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

DOUCET Bertrand

06 26 83 18 37

doucetbertrand@wanadoo.fr

SURGET Jacky

06 70 73 22 78

jackie.surget@wanadoo.fr

**73291 La Motte Servolex (Savoie)**

CIL DE LA SAVOIE

04 79 65 16 80

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

CAU Jean-Claude

04 79 88 79 86

jean-claude.cau@areva-td.com

**74011 Annecy (Haute-Savoie)**

CILSE

04 50 52 80 09

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

DUBOIS Marie-Jeanne

04 50 27 44 42

mariejeanne.dubois@edfgdf.fr

FRANCHINI Yvan

04 50 64 72 53

efi.immobilier@ca-des-savoie.fr

**75001 Paris**

GIPEC

01 44 86 86 86

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

CHIARONI Hervé

06 07 53 87 42

herve.chiaroni@bnpparibas.com

**75003 Paris**

CILGERE INTERENTREPRISES

01 58 28 14 01

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

HECQUET Pierre-Malo

06 07 34 63 32

piermalo@cfecgc.fr

**75003 Paris**

CILGERE ENERGIE

01 58 28 14 02

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

NAVAS Bernard

06 16 26 59 59

bernard.navas@wanadoo.fr

**75007 Paris**

GIC

01 40 62 89 89

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

FAUCHARD Serge

06 08 68 90 88

sfauchard@free.fr

**75008 Paris**

SOLENDI

01 49 21 60 60

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

COURTY Claude

06 72 87 92 17

courtyclaud@orange.fr

**75010 Paris**

AILT

01 56 02 67 93

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

BAUDON Claude

06 99 74 29 08

unir@cfecgc.fr

**75011 Paris**

GIT

01 43 14 45 45

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

BUCHY Dominique

06 74 98 62 16

dbuchy@free.fr

**75012 Paris**

CPLOS

01 53 33 32 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

ROBILLARD Arnaud

06 89 41 39 26

arnaudrobillard@aol.com

COCHARD Alain

06 64 71 45 11

alain.cochard@urssaf.fr

**75016 Paris**

SALF

01 44 31 19 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

PAYART Charles-Hurbain

06 66 33 21 68

cpayart2@unedic.fr

**75016 Paris**

UNIPAC

08 11 65 50 50

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

PEREZ Pascal

06 85 03 91 26

pascal.perez@wanadoo.fr

**75017 Paris**

ASH

01 44 29 84 00

ADMINISTRATRICE CFE-CGC

ZARINE Elyane

06 76 03 78 15

elyane.zarine@orgeco.net

**76053 Le Havre (Seine-Maritime)**

CIL DU HAVRE

02 32 74 05 05

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

LAMARCHE Jean-Luc

06 08 94 78 51

jean-luc.lamarche50@orange.fr

**76135 Mont-Saint-Aignan  
(Seine-Maritime)**

CILIANCE

02 35 52 65 65

ADMINISTRATEURS CFE-CGC

ALARCON Diego

06 07 71 30 94

diego.alarcon@rouenhabitat.fr

CAVELIER DIDIER

06 83 82 59 29

didier.cavelier@tele2.fr

**77004 Melun (Ile-de-France)**

CIL 77

01 64 71 72 00

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

JERON Jean-Pierre

06 82 90 44 92

jeanpierre.jeron@cdn.fr

**78007 Versailles (Ile-de-France)**

PROCILIA

01 39 07 49 59

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

MICHAUD Michel

06 14 74 58 51

micmic91@online.fr

RAOULT René

01 34 78 32 62

**79027 Niort (Deux-Sèvres)**  
 CIL CENTRE ATLANTIQUE  
 05 49 77 36 36  
 ADMINISTRATEUR CFE-CGC  
 PILLET Georges  
 06 87 41 96 77

**80002 Amiens (Somme)**  
 CIL SOMME  
 03 22 82 22 82  
 ADMINISTRATEUR CFE-CGC  
 CHWATACZ Antoine  
 03 22 95 24 13  
 antoine.chwatacz@wanadoo.fr  
 RICHI Jean-Pierre  
 06 80 23 95 20  
 jprichi@orange.fr

**81100 Castres (Tarn)**  
 ASSOCIL  
 05 63 62 00 20  
 ADMINISTRATRICE CFE-CGC  
 AZAIS Christine  
 06 85 18 36 18  
 christine-azais@orange.fr  
 REDI Franck  
 06 09 79 29 92  
 frthred@infonie.fr

**82000 Montauban (Tarn-et-Garonne)**  
 CIL TARN ET GARONNE (suppléant)  
 05 63 22 02 70  
 ADMINISTRATEUR CFE-CGC  
 UTHURRALT Martine  
 06 29 92 01 48  
 TEYSSANDIER Yves-Noël  
 06 33 44 53 52  
 yves.teyssandier@wanadoo.fr

**83954 La Garde (Var)**  
 CILVAR  
 04 94 08 69 93  
 ADMINISTRATEUR CFE-CGC  
 MOLINIER Claude  
 06 08 05 33 79  
 molinier.claude@voila.fr

**84095 Avignon (Vaucluse)**  
 CIL PROVENCE  
 04 90 13 14 18  
 ADMINISTRATEUR CFE-CGC  
 BOCCON LIAUDET Christian  
 06 26 59 51 15  
 christian.liaudet@numericable.fr

**85036 La Roche-sur-Yon (Vendée)**  
 COVECOL  
 02 51 05 19 19  
 ADMINISTRATEUR CFE-CGC  
 SAUZEAU Jean-Moise  
 06 64 03 80 55  
 jmnsauzeau@wanadoo.fr

**86102 Chatellerault (Vienne)**  
 CILV-CIRAL  
 05 49 02 50 26  
 ADMINISTRATEUR CFE-CGC  
 GUILLEMEAU Jean-Claude  
 06 82 00 07 64  
 jc.guillemeau@wanadoo.fr

**87007 Limoges (Haute-Vienne)**  
 HABITAT 1% LIMOUSIN  
 05 55 11 03 90  
 ADMINISTRATEUR CFE-CGC  
 En cours de désignation

**88026 Epinal (Vosges)**  
 CCI VOSGES  
 03 29 35 18 14  
 ADMINISTRATEUR CFE-CGC  
 VALLAR Alain  
 03 29 38 80 63  
 avallar@free.fr

**89004 Auxerre (Yonne)**  
 CIL 89  
 03 86 72 09 40  
 ADMINISTRATEUR CFE-CGC  
 COSTILHES Jean  
 03 86 46 74 39  
 jcostilhes@wanadoo.fr

**89004 Auxerre (Yonne)**  
 CIL DE L'YONNE  
 03 86 72 09 40  
 ADMINISTRATEUR CFE-CGC  
 MOUROT Jean-Paul  
 03 86 41 22 25  
 jpmourot@tele2.fr

**92309 Levallois-Perret (Ile-de-France)**

ASTRIA

01 57 77 51 23

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

DREYFUS Jean-Frédéric

06 07 88 39 28

jeanfredericdreyfus@cfecgc.fr

FERHAT Marie

06 64 96 08 07

**92800 Puteaux (Ile-de-France)**

ACL PME

01 47 76 20 30

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

GREBIL Joël

06 64 40 05 13

secretaire-general@chimie-cfecgc.com

**93420 Villepinte (Ile-de-France)**

RESIDEO 93

01 48 63 22 24

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

BOIVENT Stéphane

06 07 38 07 81

sboivent@kf.fr

**94048 Créteil (Ile-de-France)**

CIL VAL DE MARNE

01 45 17 93 30

ADMINISTRATRICE CFE-CGC

MANSCOUR Brigitte

06 75 21 44 49

direction.ophlmcoulommiers@wanadoo.fr

**94048 CRÉTEIL (ILE-DE-FRANCE)**

RESIDEO VAL DE MARNE

01 45 17 93 30

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

RIVOLLIER Dominique

06 09 74 61 52

drivgh@msn.com

**94130 Nogent-sur-Marne (Ile-de-France)**

COOP LOGEMENT

01 45 17 93 30

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

BARY Giles

01 47 74 48 02

gilesbary@aka.fr

**97110 Pointe-à-Pitre (Guadeloupe)**

CIL G

05 90 82 38 71

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

VIRGEL Rodolphe

06 90 45 04 56

rvirgel@wanadoo.fr

**97258 Martinique**

CIL DE LA MARTINIQUE

05 96 75 31 31

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

En cours de désignation

**97467 Réunion (DOM)**

CIL DE LA RÉUNION

02 62 90 22 60

ADMINISTRATEUR CFE-CGC

CUVELIER François-Bernard

06 92 64 02 51

cuvelier@orange.fr

**CORRESPONDANTS  
LOGEMENT ENTREPRISES  
ET FEDERATIONS PROFESSIONNELLES**

63

**AIR France**

PELEYROLE Jacqueline

06 60 82 26 55

jacqueline.goarne@orange.fr

**AIR France**

GOSSE Hervé

06 09 47 32 62

hegosse@gmail.com

**AIR France**

CANDELLI Corinne

06 27 42 46 65

corinne@free.fr

**SNB**

PRETI Dominique

06 22 71 10 80

1965@numericable.fr

**Deux atouts maîtres  
pour vos problèmes de logement**



Pôle Logement  
59,63 rue du Rocher  
75008 Paris  
Tél. : 01 55 30 69 17  
Fax : 01 55 30 13 96



18-20, rue Edouard Jacques  
75014 Paris  
Tél. : 01 43 35 02 02  
Fax : 01 43 35 01 11

**GARANTIR  
L'AVENIR DU  
1% LOGEMENT**

LES PREMIERES  
RESONANCES DE  
L'APELS

Jeu'di 24 avril 2008  
Club Med World  
Paris Bercy Village



Jean-Frédéric Dreyfus  
Secrétaire National CFE-CGC

Mesdames, Messieurs, chers collègues, chers amis, merci à vous d'être venus si nombreux à cette première manifestation organisée par notre association que je vais maintenant vous présenter en introduction, en quelques mots.

Pas un d'entre vous n'ignore que le 1% logement fait, ces dernières semaines, l'objet d'une l'attention pas très saine et sans nul doute télécommandée, de la part de certains journaux voire d'un certain nombre d'acteurs économiques et politiques.

Je dirais que certains ne veulent pas du bien au 1% logement. Il attise toutes les convoitises. Non seulement il serait porteur d'un trésor chiffré en milliards d'euros, mais en plus sa gestion serait à revoir car source de gaspillage voire même de malversations.

Derrière les mots, une réalité : des flux financiers importants transitent dans le monde du 1% logement, fruits tant de la collecte auprès des entreprises assujetties que des remboursements de prêts par les salariés qui ont bénéficié au fil des ans des offres existantes.

De fait, on le comprend, un Etat exsangue s'étant fixé des objectifs ambitieux en matière de construction, et en particulier de construction de logements sociaux, ne peut que convoiter d'un œil cupide ce flux financier régulier. Et puis, à la limite, cet argent pourrait même servir à tout autre chose, par exemple à renflouer les caisses de l'Etat. L'idée d'une budgétisation existe bien, c'est une menace.

A côté, certaines collectivités locales qui verraient d'un bon œil pouvoir mettre la main sur cette capacité à gérer, diriger, orienter la dimension logement

dans leurs communes, départements ou régions. Une véritable régionalisation, une délocalisation, une dépendance de fait envers les enjeux électoralistes locaux, bref un retour aux égoïsmes des uns faisant fi de l'intérêt collectif, valeur intrinsèque du 1% logement. Cette menace existe aussi.

Par ailleurs, certaines entreprises elles-mêmes ne verraient pas d'un mauvais œil ne plus avoir à subir ce prélèvement, cette charge supplémentaire et s'imaginent exonérées de cette responsabilité de veiller à ce lien indispensable entre emploi et logement qui crée du lien social au sein du tissu économique. Cette menace existe également.

Face à cette situation, soyons clairs, le 1% logement a commis une faute grave, une faute inadmissible, une faute qui est la source de tous ses problèmes aujourd'hui :

Le 1% logement a travaillé. Le 1% Logement s'est impliqué dans sa mission et n'a pas su se vendre. Le 1% logement n'a pas su communiquer.

Oui, au sein des milieux autorisés on savait, on connaissait mais dans un pays où il faut communiquer, l'ensemble des acteurs, l'ensemble des bénéficiaires potentiels, tous ceux qui devaient savoir savaient-ils ? Dans nos entreprises, tous les salariés connaissent-ils le 1% logement, ses produits, les droits et les devoirs ? Non, bien sûr et nous, les partenaires sociaux, devons accepter d'en prendre notre part de responsabilité.

Lorsqu'on travaille en conscience, lorsqu'on s'investit pour construire la société, on ne croit pas utile de s'expliquer en permanence...

Manifestation tenue en présence de :

Madame Marie-Noëlle Lienemann, ancien Ministre du Logement et Présidente des coopératives HLM

Monsieur Philippe Daubresse, ancien Ministre du Logement et rapporteur en charge des relations sociales à l'UMP

On fait tout simplement son travail.

Mais pour l'extérieur, et encore plus pour ceux qui nous veulent du mal, ne pas communiquer, ne pas être transparent, c'est bien parce qu'il y a des choses à cacher, des pratiques à ne pas dévoiler, des objectifs non affichables, une gouvernance à ne pas expliquer, et de ceci naît suspicion voire accusations.

Le 1% Logement est donc attaqué, certains cherchant à le discréditer. Alors, Les temps ont changé. Nous sommes attaqués alors nous allons nous défendre.

Par arrêté du 4 mai 2007, Jean-Louis BORLOO, alors Ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du logement, décide d'augmenter la part des frais de fonctionnement de l'UESL (l'Union d'Economie Sociale pour le Logement), l'organisme centralisateur du monde du 1% logement, la Fédération nationale des organismes gestionnaires du 1% logement.

Et, par courrier au Président de l'UESL du 11 mai, le Ministre précise : « je vous confirme que les sommes correspondant à cette majoration ne pourront être affectées par les partenaires sociaux qu'à des travaux d'étude, et de prospectives, ainsi qu'à des actions de promotion dans le domaine du logement, réalisés par des structures dédiées à ces missions et expressément désignées par eux ».

Les organisations patronales vont créer leur structure et les cinq confédérations syndicales vont créer la leur : c'est l'APELS.

Quand dans la presse Madame Le Ministre indique « ce qui m'intéresse c'est de savoir où va cet argent, et si véritablement il répond notamment à trois objectifs : la participation au droit opposable, l'aide pour le logement des salariés les plus fragiles et enfin la poursuite de la rénovation urbaine », nous devons lui répondre « et le salarié dont c'est de manière directe ou indirecte, l'argent ! »

Loin de nous l'idée qu'il convient d'exclure la dimension solidaire, l'ouverture de certains produits à l'ensemble de la population, la participation à la politique nationale d'urbanisation, le 1% logement a toujours tenu sa place dans ces domaines, mais a contrario, n'oublions pas les salariés !

L'APELS, c'est donc, vous l'avez bien compris, l'Association pour la Promotion et l'Etude du Logement des Salariés.

L'Association a été déclarée le 15 novembre 2007, est entrée dans ses locaux la semaine dernière et est en cours d'installation.

Son Conseil d'Administration est constitué d'un représentant de chacune des organisations syndicales et chacun d'entre eux va intervenir tout au long de cette journée.

L'Association, c'est l'exemple même du travail solidaire des représentants des salariés dans un domaine phare, celui du logement.

Notre objectif est clairement de communiquer, de diffuser, de rencontrer, de vous rencontrer, de faire en sorte que dans les collecteurs vous vous parliez, que dans les commissions logement des entreprises, vous vous parliez.

Cette rencontre est la première et ne sera pas la dernière, croyez moi, nous en avons tous la volonté.

Alors face aux attaques dont le 1% logement fait l'objet, dont nous faisons l'objet en tant que syndicalistes qui nous investissons dans ce domaine, dont tous les salariés font l'objet dans l'atteinte portée à cette préoccupation majeure qui est la leur, nous avons la volonté de nous défendre, nous avons un atout à notre disposition,

C'est l'APELS

Et nous avons bien l'intention de nous en servir avec vous, de manière solidaire et durable.

Bonne première table ronde sur le thème de « l'avenir du 1% logement en question ».

Après le déjeuner en commun, la seconde table ronde portera sur le produit phare de la période présente, « le pass-GRL®, produit d'avenir du 1% logement et de la solidarité nationale ».

Merci à vous et bonne journée.

et de :

Monsieur Michel Piron, Président du Conseil National de l'Habitat  
Madame Jacqueline Roullon, Maire de Saint-Ouen-sur-Seine (93)

## GARANTIR L'AVENIR DU 1% LOGEMENT

Discours de conclusion

Chers amis,

Je tiens à remercier ici tous les intervenants et tous les participants à cette première initiative de l'APELS.

Vous êtes les acteurs de la mobilisation indispensable à la sauvegarde de la structure du 1% logement et de ses produits et services.

Certes, des adaptations sont indispensables, mais s'adapter ne signifie pas mourir.

Vous l'avez ressenti, non seulement nous n'avons pas envie de baisser les bras mais bien au contraire de nous battre pour faire perdurer des structures et des idées qui ont fait leurs preuves.

Par ailleurs, nous sommes toujours prêts à réfléchir à de nouveaux produits, à de nouveaux services, à étendre les offres à d'autres publics mais toujours dans le respect des fondamentaux de notre vision syndicale et de nos idéaux d'action.

Résonance : propriété d'accroître la durée ou l'intensité du son.

Vous l'avez compris, vous êtes désormais les porte-paroles des réflexions que vous avez entendues, les vecteurs qui vont diffuser l'information, qui vont accroître la communication et la rendre plus audible et plus proche du terrain, des entreprises, des collecteurs, des salariés.

Aujourd'hui plus qu'hier vous avez, j'espère, compris que les messages doivent être portés partout :

Les Administrateurs de collecteurs et d'ESH doivent désormais dépasser leurs appartenances syndicales pour arriver de manière collective au sein des Conseils d'Administration,

Ces mêmes Administrateurs doivent aller au contact des sections syndicales au sein des entreprises afin de comprendre les besoins des salariés et leur rappeler leurs droits,

Les Délégués Syndicaux doivent inscrire le logement comme une priorité dans la démarche syndicale globale,

Les commissions Logement doivent se saisir des problématiques propres aux entreprises concernées et les porter au-dehors même.

Tous les acteurs doivent pouvoir se rencontrer et travailler ensemble.

En lui laissant le temps de trouver son rythme, vous savez désormais toutes et tous que l'APELS va devenir cet outil de liaison indispensable qui manquait pour distiller information, conseil et soutien.

Vous pouvez compter sur l'APELS mais l'APELS ne sera rien sans vous.

Merci à vous et bonne soirée.