Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ActionLogement

AVENANT A LA CONVENTION QUINQUENNALE 2018-2022
ET AU PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE ENTRE L'ETAT ET ACTION LOGEMENT

Entre :

L'Etat, représenté par la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique chargée du Logement, le ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance, le ministre délégué auprès du ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance, chargé des Comptes publics, ci-après dénommé l'« Etat »,

Et

Action Logement Groupe, association déclarée en préfecture sous le numéro W751236716 et dont le numéro SIREN est le 824 581 623 dont le siège social est sis 19-21 quai d'Austerlitz à Paris 75013, représentée par sa Directrice générale, dûment autorisée par décision du Conseil d'administration du 4 février 2021, ci-après dénommée « ALG »,

En présence du Président du Conseil d'administration d'Action Logement Groupe et du Vice-président du Conseil d'administration d'Action Logement Groupe

L'Etat et Action Logement Groupe sont ci-après dénommés ensemble « les Parties »

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Nature de la présente convention

Article 2. Objet du présent avenant

Article 3. Dispositions visant à assurer l'efficacité des financements de la convention quinquennale et du PIV pour les besoins de la relance

3.1 Fongibilité

3.2 Frais d'ingénierie et de communication des programmes

3.3 Définition des aides par directives

TITRE II – MODIFICATION DE LA CONVENTION QUINQUENNALE 2018-2022 DU 16 JANVIER 2018

I/ Conditions d'utilisation de la PEEC

Article 1 - Précisions sur le périmètre et les indices d'actualisation des frais de fonctionnement

Article 2. Modification des règles de pluri-annualité

II/ Emplois de la PEEC

II.1 Evolution des emplois en faveur des personnes morales

Article 3. Prêts PLS et structures collectives : augmentation des enveloppes

Article 4. Modification de la dotation en fonds propres en faveur de l'ONV

Article 5. Renforcement de l'intervention de l'AFL en faveur de la mixité sociale

Article 6. Contribution complémentaire à l'ANRU

II.2 Emplois en faveur des personnes physiques

Article 7. Abondement et extension de la ligne d'aide aux salariés en difficulté et contribution au FNAVDL

Article 8. Prêt accession travaux : affectation des reliquats à l'accession sociale à la propriété

Article 9. VISALE : accélération et élargissement du dispositif

III/ Mesures complémentaires relatives à la crise sanitaire et à ses conséquences

Article 10. Mesure prévention des impayés : intégration au TER

Article 11. Renégociation de la dette ALS à taux fixe pour soutenir la construction de logements sociaux

IV/ Modification des annexes de la convention quinquennale

Article 12. TER actualisé

TITRE III – MODIFICATION DE LA CONVENTION DU 25 AVRIL 2019 RELATIVE AU PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE, DIT AVENANT PIV

I/ Ajustement des mesures du PIV en faveur du parc privé

Article 1. Aides à l'adaptation et à la rénovation des logements du parc privé

II/ Les mesures du PIV pour poursuivre l'effort de production et d'adaptation du parc social et intermédiaire

II.1 Ajustement des mesures du PIV

Article 2. Ajustement des moyens de la foncière dédiée à la transformation de bureaux et locaux d'activité vacants en logements (FTI)

Article 3. Suppression du dispositif de soutien aux établissements médicaux sociaux

II.2 Les mesures de relance de la production

Article 4. Financement de la production d'une offre accrue de logements sociaux et très sociaux

Article 5. Logement des jeunes et colocation

Article 6. Augmentation des interventions de l'AFL en faveur de l'habitat indigne

Article 7. Soutien à l'accession à la propriété des ménages modestes

III/Ajustement des mesures du PIV pour contribuer au rapprochement domicile-emploi des salariés

Article 8. Extension de la prime pour le rapprochement du domicile et du lieu de travail

Article 9. Ajustement du financement en faveur de l'investissement dans la création de tiers lieux

IV/ Les mesures du PIV dans les DROM

Article 10. Modalités de modification du dispositif PIV DROM

V/ Modification des annexes de la convention PIV

Article 11. TER actualisé

TITRE IV-Financement du modèle économique

Article 1. Constat de la modification des équilibres du PIV et de la NCQ

TITRE V – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 1. Clause de prévalence des dispositions du présent avenant

Article 2. Durée et prise d'effet du présent avenant

Article 3. Reporting

Article 4. Révision de la convention

ANNEXE :

TER PIV

PREAMBULE

L'Etat et Action Logement sont partenaires dans le cadre d'une convention quinquennale 2018-2022 qui fixe les emplois de la PEEC en tenant compte notamment de l'évolution des besoins en logements selon les territoires. Cette convention s'inscrit en cohérence avec la réforme du groupe Action Logement, mise en œuvre par l'ordonnance du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction, et des nouvelles orientations gouvernementales depuis 2017.

Concerté entre Action Logement et l'Etat, un plan d'investissement volontaire (PIV) signé le 25 avril 2019 renforce les réponses apportées aux crises sociale et territoriale, en promouvant l'amélioration d'une part du lien emploi – logement, d'autre part du pouvoir d'achat par le logement, en particulier des salariés les plus modestes.

Face à la crise de la covid-19 survenue au premier trimestre 2020, les partenaires sociaux et l'Etat partagent l'idée que le logement constitue un secteur d'activité central, non délocalisable, réparti sur les territoires et pilier de la relance. Le logement est également un enjeu majeur pour les familles fragilisées dans le contexte actuel. Il est plus globalement le socle du cadre de vie quotidien des Français et détermine l'équilibre social et territorial des villes et quartiers.

Pour répondre à cette crise, le Gouvernement a présenté le 3 septembre 2020 le plan "France Relance" qui consacre notamment 6,7 milliards d'euros à la rénovation énergétique des logements privés, des locaux de TPE/PME, des bâtiments publics de l'État et des logements sociaux, 300 millions d'euros à travers un fonds pour le financement des opérations de recyclage des friches urbaines et du foncier artificialisé, 350 millions d'euros à un dispositif d'aide aux communes destiné à favoriser la sobriété foncière et 100 millions d'euros pour les centres d'hébergement et locaux adaptés. Le soutien au secteur du logement est conforté par la loi de finances pour 2021 à travers des mesures en faveur de la construction neuve, notamment la prorogation du prêt à taux zéro et du dispositif Pinel pour l'investissement locatif.

Les partenaires sociaux d'Action Logement se sont fortement engagés dans la lutte contre les effets sociaux et économiques de la crise, avec deux mesures effectives dès juin 2020 pour d'une part prévenir les impayés de loyer ou de dépense de logement des salariés en difficulté, et d'autre part soutenir la reprise des chantiers des bailleurs sociaux. Ils ont par ailleurs réaffirmé leur souhait de contribuer à l'effort de relance en activant les ressources propres du Groupe, en complémentarité du plan « France relance », pour les années 2021 et 2022.

Cette volonté partagée avec l'Etat justifie d'amender le cadre conventionnel existant au regard des nouveaux besoins économiques et sociaux. En effet, si le déploiement de la convention quinquennale et du Plan d'investissement volontaire est largement engagé, l'urgence de la relance conduit à reconsidérer certaines priorités initiales. La démarche d'élaboration du présent avenant s'appuie sur un diagnostic commun des réalisations du PIV à date et des perspectives à fin 2022 pour mesurer les ressources qui peuvent être réorientées sur cette période et identifier les nouveaux emplois permettant de renforcer immédiatement l'investissement au service de la relance et du soutien des salariés.

Ceci étant exposé, les Parties sont convenues de ce qui suit :

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET COMMUNES

Article 1. Nature de la présente convention

La présente convention vaut avenant à la Convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 conclue entre l'Etat et Action Logement - ci-après la NCQ - modifiée par voie d'avenant par :

- la convention en date du 24 mai 2018 portant sur la compensation suite à l'augmentation du seuil de 20 à 50 salariés ;
- la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'Investissement Volontaire - ci-après l'avenant PIV - ;
- la convention du 2 décembre 2019 relative à la déclinaison des mesures générales du PIV en DROM, ci-après l'avenant DROM.

Il est précisé que le présent avenant et l'ensemble des conventions et avenants visés ci-dessus forment un tout indivisible.

Cet avenant s'inscrit également dans le cadre de l'article 15 « évaluation de la convention » de la convention quinquennale relatif à l'évolution des emplois, la crise sanitaire et sociale induisant des besoins qui justifient de faire évoluer les emplois prévus antérieurement au titre de la convention quinquennale et ses avenants.

Article 2. Objet du présent avenant

Le présent avenant vise à conforter la relance et à préciser les modalités de contribution d'Action Logement en faveur de la production de logement notamment social et très social, et de l'accompagnement des salariés affectés par la crise sanitaire et sociale. Cet effort d'investissement accru vient en complémentarité du plan de relance de l'Etat.

Cet avenant a également pour objet d'accroître l'efficacité de la mise en œuvre de la convention quinquennale à mi-parcours et du PIV et prévoit à cet effet la modification de certaines de leurs dispositions.

Article 3. Dispositions visant à assurer l'efficacité des financements de la convention quinquennale et du PIV pour les besoins de la relance

3.1 Fongibilité

En vue d'assurer une pleine efficacité des financements pour soutenir la relance, les parties s'accordent pour assurer une fongibilité de toutes les lignes d'emplois figurant dans chacun des tableaux emplois-ressources conventionnels. Cette fongibilité est organisée par grandes natures de financements en distinguant les prêts d'une part, les subventions, coûts de garanties et fonds propres d'autre part.

Après accord entre les deux Parties, les modifications d'enveloppes proposées seront validées en Conseil d'Administration.

3.2- Frais d'ingénierie et de communication des programmes

Pour permettre le plein développement de la garantie VISALE, du programme « Action Cœur de Ville » ainsi que des dispositifs d'aide aux personnes physiques visés par le présent avenant, les Parties conviennent que les frais d'ingénierie et de communication qui servent à définir, faire connaître et accompagner les porteurs de projet de ces programmes sont imputés sur les lignes d'emplois (prêts, subventions, garantie, fonds propres) et ne sont par conséquent plus comptabilisés au titre des frais de fonctionnement. Pour chacun des emplois visés par le présent article, le montant de ces frais ne peut excéder 0,5 % de l'enveloppe correspondante. Cette disposition n'est applicable que pour le futur et fera l'objet d'un suivi précis et distinct au sein des lignes d'emplois.

3.3- Définition des aides par directives

Il est précisé que toutes les aides modifiées ou les nouvelles aides définies par les présentes verront leurs modalités définies et/ou précisées par directives d'Action Logement Groupe.

TITRE II – MODIFICATION DE LA CONVENTION QUINQUENNALE 2018-2022 DU 16 JANVIER 2018

I/ Conditions d'utilisation de la PEEC

Article 1. Précisions sur le périmètre et les indices d'actualisation des frais de fonctionnement

Il est porté modification à l'article 12.2. Plafonnement des frais de fonctionnement et d'investissement des entités d'Action Logement :

L'intégration envisagée des activités services d'accompagnement à l'accession sociale à la propriété et d'intermédiation sont considérées comme des modifications de périmètres et à ce titre, doivent faire l'objet d'une imputation analytique des frais de fonctionnement, prévue sur le PIV pour accompagner le nouveau dispositif d'aide à l'accession à la propriété.

Les charges d'investissement engagées sur le projet AL'in non prévu à la convention quinquennale sont pris en charge dans les frais du PIV.

Les dispositions de l'article 12.2 relatives à l'actualisation à compter de 2019 des plafonds annuels et cumulés qui définissent la trajectoire indicative de réduction des frais de fonctionnement, sont modifiées. La mention suivante *« A compter de 2019, les données brutes seront corrigées de l'inflation (IPCHT) pour comparaison avec les plafonds prévus au présent paragraphe »* est remplacée par *« A compter de 2019, pour comparaison avec les données brutes, les plafonds annuels prévus au présent paragraphe sont indexés sur la base de la dernière projection de l'indice IPCHT publiée par la Banque de France au moment de la détermination avant le 01/12 de l'année N, du budget de l'année N+1. Le plafond 2018-2022 est égal au cumul de ces plafonds ainsi indexés »*.

Article 2. Modification des règles de pluri-annualité

L'article 11.2 de la convention quinquennale est complété pour assurer une pluri-annualité spécifique des aides qui n'y étaient pas mentionnées.

Afin d'accroître l'efficacité et la souplesse de déploiement des aides et permettre la reprise en année 2022 des reliquats des enveloppes non employés ou non exécutés de l'année 2021, la pluri-annualité est étendue à toutes les lignes d'emploi de la convention modifiée, dans la limite des montants prévus au TER sur 2021-2022. Les propositions faites dans le cadre de la pluri-annualité seront analysées dans le cadre du comité prévu à l'article 4.

II/ Emplois de la PEEC

II.1 Evolution des emplois en faveur des personnes morales

Article 3. Prêts PLS et Structures collectives : augmentation des enveloppes

L'abondement en 2020 des enveloppes PLS et Structures collectives, par transfert de l'enveloppe Logement intermédiaire, est entériné par les présentes et pris en compte dans le TER.

Article 4. Modification de la dotation en fonds propres en faveur de l'ONV

La troisième tranche de dotation de fonds propres dédiée à l'ONV, soit 333 M€ prévus au TER en 2021, sera versée sous forme de prêts en compte courant d'associé.

Article 5. Renforcement de l'intervention de l'AFL en faveur de la mixité sociale

L'action de l'AFL est renforcée par un programme d'investissement complémentaire en prêts et subventions, au titre du NPNRU dans les secteurs de moindre tension emploi-logement.

Le TER est ajusté en conséquence. L'abondement des programmes DIGNEO et NPNRU au titre du présent avenant bénéficie d'une fongibilité.

Article 6. Contribution complémentaire à l'ANRU

Action Logement versera une contribution complémentaire à l'ANRU d'un montant de 1,4 Md€ de subventions.

Action Logement rappelle que cet engagement est pris sous réserve :

- de la soutenabilité du modèle économique et financier du Groupe ;
- de l'engagement de l'Etat et des bailleurs sociaux pour le financement du NPNRU à hauteur de 1 Md€ et 2 Md€ conformément aux termes de la convention tripartite de 2018 ;
- qu'il ne conduise pas à un déséquilibre entre les financements d'Action Logement aux politiques publiques et ceux à destination des personnes morales ou physiques.

Un protocole tripartite ANRU/Etat/Action Logement précisera, dans un délai maximum de 6 mois, les modalités d'utilisation de cette enveloppe (finalisation des projets en particulier en Île-de-France, nouvelles actions dans les projets en cours, clauses de revoyure en tenant compte de la règle du 1 pour 1 là où cela s'avère applicable, modalités de financement, modalités de reporting, ...).

Cet abondement sera phasé dans le cadre de ce protocole, pour tenir compte des réelles avancées opérationnelles des projets, sur la base d'un planning prévisionnel partagé, pour lisser au mieux les paiements qui devront correspondre aux besoins réels. Il ne devra pas entraîner de rupture d'équité dans l'instruction des dossiers eu égard à leur date de présentation à l'ANRU au regard de l'équilibre prêt/subventions.

Les parties veilleront au bon déploiement, sous l'égide de l'ANRU, des programmes de la Foncière Logement dans un objectif de mixité sociale. La Foncière Logement bénéficiera d'un financement par Action Logement sur toute la durée du NPNRU.

L'abondement donnera lieu à une augmentation des contreparties pour Action Logement à due concurrence du financement complémentaire d'Action Logement et du redéploiement des économies du PNRU.

Les parties veilleront à la mobilisation réelle, sous l'égide de l'ANRU, des contreparties dont bénéficie Action Logement au titre du premier PNRU (s'agissant notamment des 65 000 droits non encore mobilisés) et de l'ensemble des conventions NPNRU, y compris en zones tendues.

L'enveloppe de prêts ALS qui n'aura pas pu être octroyée sur la période 2018-2022 en raison du retard des programmes sera reportée au-delà de 2022.

II.2 Emplois en faveur des personnes physiques

Article 7. Abondement et extension de la ligne d'aide aux salariés en difficulté et contribution au FNAVDL

La crise sanitaire et sociale accroit les situations de difficulté connues par les salariés et augmente le recours aux aides d'Action Logement. Dans ce contexte, les lignes d'aide aux salariés en difficulté (ASD et d'ingénierie sociale) sont abondées pour permettre un renforcement des services d'accompagnement social d'Action Logement ainsi qu'une contribution exceptionnelle en 2021 et 2022 au Fonds national d'accompagnement

vers et dans le logement (FNAVDL). Ces abondements nécessitent par ailleurs d'élargir les conditions d'exercice des aides aux salariés en difficulté prévues à l'article 7.5 à la mise en place de tout partenariat avec des opérateurs, privés, publics ou des groupements (GIP...) ou des fonds spécifiques œuvrant pour l'ingénierie sociale et l'intermédiation locative. Ces emplois sont définis par directive ou convention.

Le TER est actualisé en conséquence.

Article 8. Prêt accession travaux : affectation des reliquats à l'accession à la propriété

Les montants des enveloppes 2018 à 2020 qui n'ont pas été engagés sont redéployés en faveur de l'accession à la propriété pour la durée résiduelle de la convention. Cette modification est prise en compte dans le TER révisé.

Article 9. VISALE : accélération et élargissement du dispositif

Pour faciliter l'accès au logement des salariés à revenus modestes en seule mobilité résidentielle, un élargissement aux salariés du secteur privé de plus de 30 ans disposant d'un revenu net mensuel inférieur à un plafond de ressources prévu par directive.
Ce plafond pourrait être fixé à 1 500 € net dans un premier temps.
La mise en œuvre de cette mesure nécessite des développements informatiques spécifiques qui demandent des délais (environ 4 à 6 mois) et des surcoûts en frais de gestion qui seront imputés sur la ligne d'emploi de la convention quinquennale correspondante.

L'impact financier de cet élargissement est aujourd'hui prévu dans le cadre de l'enveloppe de la convention quinquennale, mais nécessitera de mobiliser davantage de fonds propres. Il fera l'objet d'un bilan par l'APAGL à mi-2022 afin d'examiner son coût effectif et son efficacité, pour décider de la poursuite éventuelle de cet élargissement.

Cet élargissement pourra également concerner les salariés de plus de 30 ans du secteur agricole dans le cadre des financements PEAEC.

III/ Mesures complémentaires relatives à la crise sanitaire et à ses conséquences

Article 10. Mesure prévention des impayés : intégration au TER

L'aide d'Action Logement en subvention directe au bénéfice des salariés aux revenus modestes affectés par le chômage partiel ou une perte d'emploi pour prévenir les impayés de loyer et charges de logement, a été engagée en juin 2020 pour faire face à l'urgence de la crise sanitaire.
La mesure est désormais prorogée et renforcée pour les salariés ayant perdu leur emploi.
Cette aide, non prévue à la convention initiale, est intégrée au TER révisé dans le cadre des dispositifs de sécurisation locative.

Article 11 – Renégociation de la dette ALS à taux fixe pour soutenir la construction de logements sociaux

Dans un contexte de taux exceptionnellement bas, les bailleurs sociaux sollicitent actuellement leurs créanciers pour des demandes de renégociation de leur encours de dettes. Ils sont incités à revoir les conditions financières de leur endettement afin d'alléger leurs charges et d'améliorer leur modèle économique.
Pour compenser une partie du surcoût des chantiers, et accélérer la reprise de la production, ALS a engagé une renégociation de son encours global de prêt à taux fixe auprès des bailleurs sociaux. Il s'agit de réduire le coût de financement des opérateurs pour améliorer de manière durable leur autofinancement. Cette mesure initiée en 2020 au cœur de la crise et dont la mise en œuvre progressive est engagée, est ici inscrite pour assurer le financement du différentiel d'intérêts induit sur la durée des prêts.

Cette aide non prévue à la convention initiale, est intégrée au TER révisé.

IV/ Modification des annexes de la convention quinquennale

Article 12. TER actualisé

Le TER est actualisé :

- Pour les exercices 2018 à 2020 sur la base des engagements effectivement constatés.
- Pour les exercices 2021 et 2022 en conséquence des adaptations qui précèdent.

TITRE III – MODIFICATION DE LA CONVENTION DU 25 AVRIL 2019 RELATIVE AU PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE, DIT AVENANT PIV

I/ Ajustement des mesures du PIV en faveur du parc privé

Article 1. Aides à l'adaptation et à la rénovation des logements du parc privé

Les mesures du PIV relatives aux aides à la rénovation énergétique du parc privé et à l'adaptation des logements au vieillissement sont rassemblées dans une ligne unique dédiée à l'aide à l'adaptation et à la rénovation des logements. Ces emplois feront toutefois l'objet de suivis spécifiques et distincts dans le cadre des modalités de reporting prévus à l'article 3 du TITRE V du présent avenant.

Pour répondre au volume de dossiers en cours à date, il apparaît par ailleurs nécessaire d'augmenter la part en subventions de cette enveloppe fusionnée pour un montant maximum supplémentaire de 247 M€, et de supprimer l'enveloppe de prêts afférente pour un montant de 497 M€.

Compte tenu de l'afflux important de dossiers relatifs à la rénovation énergétique constaté en fin d'année 2020, Action Logement a renforcé le dispositif de lutte contre le risque de fraude, conformément au statut de société de financement d'ALS qui délivre les aides. La procédure modifiée assure un contrôle, avant paiement, des anomalies de facturation anormalement élevées au regard de barèmes de référence. Ce dispositif sera présenté à l'Etat pour recueillir son avis dans le cadre de la cellule interministérielle de lutte contre la fraude et s'assurer que les barèmes utilisés sont cohérents avec ceux des dispositifs de rénovation portés par l'Etat. Un suivi régulier de sa bonne application sera mis en œuvre.

Par ailleurs, l'instruction sera limitée aux seuls dossiers complets à la date de signature du présent avenant, à l'exception d'éventuels projets prêts à être engagés en 2021 et 2022 en Outre-Mer ou s'inscrivant dans le cadre de la rénovation énergétique des copropriétés en difficultés ou du plan de lutte contre les logements vacants du parc privé (à travers « Louer pour l'emploi »), sans préjudice de l'atteinte de l'objectif relatif à l'adaptation des logements au vieillissement.

En ce qui concerne l'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance, étant donné le rythme effectif de déploiement constaté, l'objectif est fixé à 100 000 logements maximum et le dispositif sera ajusté en fonction de la consommation de l'enveloppe globale.

Le TER est ajusté en conséquence.

II/ Les mesures du PIV pour poursuivre l'effort de production et d'adaptation du parc social et intermédiaire

II.1 Ajustement des mesures du PIV

Article 2. Ajustement des moyens de la foncière dédiée à la transformation de bureaux et locaux d'activité vacants en logements (FTI)

Le plan de développement actualisé de la FTI enregistre le décalage lié à la création de la structure mi 2020, qui mécaniquement déplace la courbe d'investissement au-delà de 2022. Le besoin de financement à fin 2022 sera donc inférieur aux prévisions, permettant un redéploiement d'une part de fonds propres et de prêts.

La prochaine convention quinquennale prendra en compte ce report afin de respecter l'objectif initial de capitalisation et de financement défini dans le PIV.

Le TER est ajusté en conséquence.

Article 3. Suppression du dispositif de soutien aux gestionnaires d'établissements médicaux sociaux

Les mouvements de consolidation du secteur médico-social étant freinés par la durée de la crise sanitaire, le dispositif de financement moyen et long terme prévu par le PIV est rendu peu opérationnel et supprimé en conséquence.

Action Logement maintient cependant son soutien au secteur via l'activité de la foncière dédiée ENEAL.

II.2 Les mesures de relance de la production

Article 4. Financement de la production d'une offre accrue de logements sociaux et très sociaux

Pour relancer la production de logements sociaux qui a atteint en 2020 un point bas avec moins de 90 000 agréments délivrés, Action Logement mettra en œuvre une aide exceptionnelle ciblée sur la production des PLAI et des PLUS. Cette aide s'inscrira en cohérence avec une programmation complémentaire de l'Etat et donnera la priorité aux PLAI.

Cette aide sera versée sous forme de prêts et de subventions affectés à la production sur l'ensemble du territoire, avec une modulation favorable aux zones tendues ou à fort enjeu emploi-logement, en contrepartie de droits de réservations adaptés et concertés avec les organismes de logement social. Les octrois de prêts et de subventions pourront être cumulés sur une même opération. Une directive en fixera les modalités précises.

Afin d'orienter une partie de ces droits de réservation sur le logement des travailleurs clés sur les territoires tendus, des expérimentations conventionnelles seront engagées sur les territoires avec les services de l'Etat et les autres réservataires qui pourraient déléguer la gestion de leurs droits à Action Logement pour faciliter la bonne atteinte des objectifs.

Le TER est actualisé en conséquence.

Article 5. Logement des jeunes et colocation

La fragilité des publics jeunes, accentuée par la crise, impose d'accroitre la production de logements à loyers abordables dédiés aux jeunes actifs et aux étudiants, pour contribuer au plan « Logement des jeunes » de l'Etat avec un objectif de production de 12 000 logements étudiants et 2 000 logements jeunes actifs par an sur 2021-2022. A ce titre une enveloppe dédiée en prêts et subventions est mise en place pour financer des logements et résidences, dont des FJT, pour les jeunes et les étudiants en PLAI, PLUS et PLS.

En complément, une enveloppe spécifique de subvention est dédiée à la colocation afin de neutraliser les coûts d'équipement des logements concernés.

Le TER est ajusté en conséquence.

Article 6. Augmentation des interventions de l'AFL en faveur de l'habitat indigne

L'action de l'AFL est renforcée par un programme d'investissement complémentaire en prêts et subventions, pour accroître son intervention au titre du programme DIGNEO, dédié à la lutte contre l'habitat indigne.

L'Etat consacrera ses meilleurs efforts à l'adaptation des dispositions législatives relatives à l'objet social de l'AFL afin de clarifier sa capacité d'intervention.

Le TER est ajusté en conséquence.

Article 7. Soutien à l'accession à la propriété des ménages modestes

D'une part, la nature de l'intervention d'ALS auprès des OFS définie à l'article 2.4 du titre II est élargie aux prêts subordonnés et subventions qui viennent compléter, en fonction des besoins des OFS, l'intervention prévue en fonds propres.

D'autre part, le contexte de crise économique invite à prendre des mesures pour permettre aux ménages d'accéder à la propriété dans le neuf. Il est donc instauré un nouveau dispositif de subvention en faveur des ménages accédants sous forme de prime, réservée à l'acquisition des logements neufs et conditionnée au respect d'un plafond de ressources. Les modalités de cette prime seront précisées par directive d'Action Logement.

Le TER est actualisé en conséquence.

III/ Ajustement des mesures du PIV pour contribuer au rapprochement domicile-emploi des salariés

Article 8. Extension de la prime pour le rapprochement du domicile et du lieu de travail

L'aide à la mobilité Emploi Logement prévue par le PIV est étendue en faveur d'une nouvelle catégorie de bénéficiaires. Il s'agit de favoriser l'accès à un logement autonome pour les jeunes entrés récemment dans l'emploi.

La directive correspondante sera adaptée et l'enveloppe abondée avec un ajustement du TER en conséquence.

Article 9. Ajustement du financement en faveur de l'investissement dans la création de tiers lieux

Le développement opérationnel de la mesure se fait par des expérimentations en partenariat notamment avec les entreprises utilisatrices. Le délai de mise en œuvre, eu égard aux concertations initiées localement sur ce sujet, permet d'envisager une diminution de l'enveloppe de fonds propres et de subventions prévue par le PIV.

Le TER est ajusté en conséquence.

IV/ Les mesures du PIV dans les DROM

Article 10 – Modalités de modification du dispositif PIV DROM

Dès lors que les financements entrent dans l'enveloppe initiale de 1,450 Md€ de prêts, le solde de 50 M€ dédié au soutien à l'innovation pouvant également être distribué sous forme de subventions ou fonds propres, les Parties s'accordent à dire que toute évolution du dispositif PIV DROM sera déclinée directement par directive après concertation avec l'Etat et les territoires concernés.

V/ Modification des annexes de la convention PIV

Article 11. TER actualisé

Le TER ci-après annexé est ajusté :

- Pour les exercices 2018 à 2020 sur la base des engagements effectivement constatés ;
- Pour les exercices 2021 et 2022 en conséquence des adaptations qui précèdent.

TITRE IV – Financement du modèle économique

Article 1 - Constat de la modification des équilibres du PIV et de la NCQ

Au titre du PIV, le montant des investissements prévisionnels passe de 9,065 Mds€ à une fourchette de 8,9 Mds€ à 9,24 Mds€.

En fourchette haute, la composition en trois natures de flux d'investissement est modifiée de la manière suivante :

- une augmentation de la part de subventions qui atteignent 41,7 % soit 3,852 Mds€ de subvention maximum, pour un ratio initial de 31% soit 2,83 Mds€ maximum,
- une baisse de la part de prêts, qui atteignent 33,9 % soit 3,138 Mds€, pour un ratio initial de 39% soit 3,5 Mds€,
- une baisse des emplois en fonds propres, qui atteignent 24,4% soit 2,256 Mds€, pour un ratio initial de 30% soit 2,735 Mds€.

L'équilibre économique de la NCQ est en outre modifié par la diminution des ressources de la PEEC et l'augmentation des emplois :

- diminution des ressources estimée par Action Logement à hauteur de 1,67 Md€ notamment liée à la baisse du montant de la collecte (impact de la crise économique et de la non compensation de la mesure « seuils » de la Loi Pacte en 2021) et à la renégociation des intérêts de la dette personnes morales (impact cumulé estimé à -17 M€)
- augmentation des emplois à hauteur de 1,89 Md€, du fait des mesures inscrites par l'Etat en loi de finances de 1,5 Md€ et des redéploiements issus des présentes :
    - Prêt accession : les enveloppes 2021 et 2022 sont portées respectivement à 532 M€ et 532 M€,
    - Aide aux salariés en difficulté : les enveloppes 2021 et 2022 sont portées respectivement à 30 M€ et 30 M€ (ajout de 10 M€ par an de subventions) ;
    - Ingénierie sociale : les enveloppes 2021 et 2022 sont portées respectivement à 20 M€ et 20 M€ (ajout de 10 M€ par an de subventions) ;
    - Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement : il est ajouté une enveloppe de 10 M€ en 2021 et de 10 M€ en 2022 ;
    - Prévention des impayés de loyers – prime AL de 150 € : il est ajouté une enveloppe de 24 M€ en 2020 et 76 M€ en 2021 ;
    - Foncière Logement NPNRU : les enveloppes de prêt 2021 et 2022 sont portées respectivement à 70 M€ et 70 M€ et les enveloppes de subvention 2021 et 2022 sont portées respectivement à 80 M€ et 80 M€ ;
    - Prêts amortissables PLS : l'enveloppe 2020 est portée à 81 M€ ; Structures collectives : l'enveloppe 2020 est portée à 49 M€ ; l'enveloppe Prêts LI 2020 est portée à 10 M€.

En synthèse (PIV + Convention quinquennale) : le niveau total prévisionnel des fonds propres d'ALS après exécution des présentes serait ramené de 13,9 Mds€ au 31.12.2019 à 6,0 Mds€ à échéance. L'endettement complémentaire nécessaire au financement des modifications rappelées ci-dessus est estimé par Action Logement au maximum à 4,0 Mds€, qui s'ajoutent au montant de 6,2 Mds€ prévu initialement à fin 2022 et de 7,3 Mds€ à terminaison, soit un total de 11,3 Mds€ maximum.

Ces prévisions seront actualisées mi-2021 suite à la publication des comptes 2020.

TITRE V –DISPOSITIONS DIVERSES

Article 1. Clause de prévalence des dispositions du présent avenant

En cas de contradiction ou de différend d'interprétation entre une ou plusieurs clauses des conventions et avenants visés à l'article 1 et les dispositions du présent avenant, les Parties s'accordent à dire que la rédaction du présent avenant prévaut.

L'ensemble des dispositions non modifiées des conventions et avenants visés à l'article 1 ci-dessus, demeure inchangé et toujours en vigueur.

Article 2. Durée – prise d'effet du présent avenant

Le présent avenant prend effet à compter du 1er janvier 2021 et demeurera en vigueur pour la durée résiduelle de la convention quinquennale 2018-2022, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Article 3. Reporting

Action Logement transmet mensuellement aux commissaires du Gouvernement les données d'exécution de la convention quinquennale telle que modifiée par le présent avenant, avec des indicateurs qualitatifs et quantitatifs ainsi que les éléments d'analyse permettant la compréhension de ces données.

Action Logement établit un échéancier prévisionnel mensuel d'exécution des dépenses nouvelles prévues dans le présent avenant, sur les mesures dont l'écoulement est linéaire.

Article 4. Révision de la convention

Action Logement est responsable du pilotage opérationnel et financier de la convention et s'engage à ce titre à alerter l'Etat lorsqu'il identifie un risque d'écart à ce qui est prévu dans la convention.

Les Parties se réunissent chaque trimestre pour s'assurer de la bonne exécution de la convention. Le suivi trimestriel est assuré par un comité de pilotage dont les modalités figurent en entête du titre II de la convention PIV au présent avenant. Lorsqu'un risque d'écart substantiel à la convention est identifié par l'une ou l'autre des parties, des mesures correctrices sont proposées par Action Logement.

Fait à Paris,
Le 15 FEV. 2021
En autant d'exemplaires originaux que de signataires

La ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique chargée du Logement,
Emmanuelle WARGON

Le Président d'Action Logement Groupe,
Bruno ARCADIPANE

Le ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance,
Bruno LE MAIRE

Le Vice-Président d'Action Logement Groupe,
Philippe LENGRAND

Le ministre délégué auprès du ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance, chargé des Comptes publics,
Olivier DUSSOPT

La Directrice Générale d'Action Logement Groupe,
Nadia BOUYER

AXES PLAN D'INVESTISSEMENT post avenant janvier 2021		Investissement Montant (M€)				PIV 25.04.2019
	Nombre estimé lgts/ménages	prêts bonifiés	fonds propres	subventions (min-max)	TOTAL (min-max)	TOTAL en M€
AXE I - ADAPTATION DU PARC PRIVE		3	-	1500 - 1747	1503 - 1750	2 000
Financement travaux de rénovation énergétique	*70 000*	3		1500 à 1747	1503 à 1750	1 000
Financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/ handicap	*max 100 000*					1 000
AXE II - FACILITER LA MOBILITE		-	10	140	150	150
Prime de 1 000 € aux ménages qui déménagent pour se rapprocher de leur lieu de travail et Coup de pouce 1er emploi 1er logement	*130 000*			130	130	100
Création d'espaces de co-working (1)			10	10	20	50
AXE III - POUR UN HABITAT PLUS INCLUSIF		-	350	-	350	550
Rénovation des établissements médico-sociaux (secteur privé non lucratif)	*10 500*		350		350	550
AXE IV - TRANSFORMATION DES LOCAUX VACANTS EN LOGEMENTS		300	461	-	761	1 200
Achat de locaux d'activités obsolètes, bureaux, emprises industrielles pour les transformer en logements	*16 000*	300	461		761	1 200
AXE V - AMELIORER L'HABITAT DANS LES DOM		1 460	20	20	1 500	1 500
Interventions territorialisées dans les DOM	*42 000*	1 450			1 450	1 450
Innovation DOM (2)		10	20	20	50	50
AXE VI - PRODUIRE DAVANTAGE DE LOGEMENTS MOINS CHERS		925	1 120	645 à 745	2690 à 2790	1 820
Produire davantage de logements sociaux	*14 000*		320		320	320
Production LLS PLUS-PLAI	*maxi 200 000*	250		450	700	-
Production Logement Jeunes (dont subvention colocations)	*22 000*	145		75	220	-
Soutenir la restructuration des bailleurs sociaux	*14 000*		300		300	300
Produire davantage de logements locatifs pour les classes moyennes	*4 500*	350	500		850	1 000
Développer l'accession sociale à la propriété grâce aux Organismes Fonciers Solidaires (OFS) (1)	*14 000*	180		20	200	200
Prime Accession	*10 000 à 20 000*			100 à 200	100 à 200	-
AXE VII - INVERSER LA SPIRALE DE DEGRADATION DE L'HABITAT ANCIEN		450	295	300	1 045	945
Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées (plan "Initiative Copropriétés")	*2 500*		95	50	145	145
Rénovation d'immeubles insalubres pour éradiquer l'habitat indigne dans les quartiers anciens - AFL	*4 000*	200	200		400	300
Démolir les logements sociaux vétustes en zone détendue et y reconstruire un habitat plus attractif	*41 250*	250		250	500	500
Contribution équilibre exploitation OLS - FNAP				900	900	900
TOTAL PLAN D'INVESTISSEMENT *(M€)* *Fourchette basse*	*641 750 lgts/ménages*	3 138	2 256	3 505	8 899	9 065
Fourchette haute	*704 750 lgts/ménages*	3 138	2 256	3 852	9 246	
		33,9%	24,4%	41,7%		
Pour mémoire Total PIV 25.04.2019 *Nombre bénéficiaires et Montant M€*	*537 750*	3 500	2 735	2 830	9 065	
		38,6%	30,2%	31,2%		

(1) Répartition Fonds Propres - Subventions indicative

(2) Répartition Prêts - Fonds Propres - Subventions indicative