

Livre Du 1 % Logement à Action Logement blanc

*Le logement des salariés
au service de l'emploi :
qui va répondre demain aux besoins ?*

Livre Blanc
Du 1% Logement à Action Logement

Sommaire

I. La force identitaire.	
Un Mouvement au cœur du logement	11
Une contribution des entreprises en faveur des salariés... ..	13
... reposant sur le dialogue social et sur une logique de groupe	15
Une masse financière au cœur de la politique du logement... ..	17
... qui ne saurait être préemptée par l'Etat sans conséquence	20
II. La position du Mouvement.	
Produire et accompagner le logement des salariés	23
Produire, ensuite accompagner et sécuriser, enfin participer aux politiques publiques	24
Prêter, pour produire des logements supplémentaires	25
En priorité avec les collectivités territoriales, en lien avec des politiques décentralisées	26
En étant exemplaire d'un paritarisme en marche	28
III. Une stratégie définie en application du Protocole National Interprofessionnel	31
Une ambition vitale : rétablir l'équilibre économique	32
Une priorité stratégique : équilibrer le portefeuille des interventions	34
Une identité incarnée : accroître l'effort pour le logement des salariés	36
Un réseau mobilisé : adapter la gouvernance aux défis et aux territoires	37
IV. Cinq ensembles de propositions	41
1. Renforcer la production de logement locatif social et économiquement accessible	43
2. Soutenir l'accès à l'emploi en facilitant l'accès au logement	44
3. Prendre des engagements pérennes face aux grands défis de la rénovation	44
4. Construire une politique forte d'accession à la propriété pour les salariés	45
5. Assurer un financement durable de cette nouvelle donne de la politique du logement	46
V. Pour une amplification de la négociation paritaire nationale interprofessionnelle	47
Annexes	
Le Protocole National Interprofessionnel (PNI) du 17 septembre 2008	50
Données sur les enjeux sociétaux du logement et sur la construction	57

Action Logement est le nouveau nom du 1 % Logement. Né en 1943 de l'initiative d'entreprises aux responsables engagés dans la Résistance, le principe du 1 % se fonde sur la mutualisation financière d'une ressource collectée au sein de Comités Interprofessionnels du Logement (CIL). Ceux-ci, en lien avec les gestionnaires du patrimoine immobilier qu'ils ont contribué à constituer, sont entrés dans une phase de réforme structurelle pour s'adapter au contexte et aux nouvelles demandes qui leur sont faites, dans une logique de regroupement et d'intégration. Ils sont appelés à être désignés comme des « Entreprises pour le Logement des Salariés » (ELS).

Plus d'un demi-siècle après la création du 1 % Logement, compte tenu d'un contexte profondément transformé et de pressions croissantes sur sa gestion, en se fondant sur le Protocole National Interprofessionnel (PNI) du 17 septembre 2008 (cf. annexe 1), a été entrepris un profond exercice de révision, de clarification et d'affichage de l'ambition, de l'organisation et des missions de cette institution originale.

Ce contexte se caractérise par dix points saillants :

1. Décentralisation de la règle d'urbanisme ;
2. Déplacement de la compétence habitat vers les collectivités territoriales et les intercommunalités ;
3. Diversification accrue des marchés du logement, de leurs dynamiques et de leurs problématiques ;
4. Difficultés sociales attachées au maintien d'un très haut niveau de chômage et problèmes grandissants des jeunes à s'insérer sur les marchés du travail et du logement ;
5. Persistance du mal-logement et aggravation de certaines de ses dimensions ;
6. Effervescence d'innovations et d'interrogations autour des instruments et mécanismes de la politique du logement ;
7. Création d'agences spécialisées de l'Etat pour accompagner et financer les programmes de logement (ANRU, Anah) ;
8. Disette budgétaire des pouvoirs publics qui cherchent à capter des ressources qui ne sont pas les leurs ;
9. Dynamique de regroupement au sein du monde HLM ;
10. Souci d'efficacité accrue d'un Mouvement dont ses partenaires s'accordent à reconnaître l'importance et les capacités d'adaptation.

Depuis 2008, le Mouvement connaît une intense activité de réflexion et de réforme traitant de son équilibre financier, de l'évolution des structures locales, des méthodes de gestion collective, des liens avec les partenaires et les pouvoirs publics. 2009 a, en outre, été marquée par une nouvelle immixtion de l'Etat mobilisant une partie substantielle de la ressource pour la diriger sur des emplois qui relèvent de programmes d'intérêt général mais qui se réalisent au détriment des missions du 1 % Logement.

Dans un double souci de retour aux fondamentaux et de prise en compte des nouvelles attentes des salariés, des entreprises et des acteurs locaux, ce « Livre Blanc » est publié à l'occasion d'une convention refondatrice organisée à Roubaix, sur les terres des racines historiques d'Action Logement, dans la perspective des négociations à entreprendre préalablement à des choix stratégiques.

Outil de présentation et de communication, ce Livre Blanc appelle à une discussion entre les partenaires sociaux. Il s'agit, essentiellement, d'un cadre de constatations, d'orientations et de recommandations afin de se mettre d'accord ensuite avec les pouvoirs publics et l'ensemble des opérateurs du logement.

Concrètement, ce Livre Blanc réaffirme ce qu'est le Mouvement et ce que sont ses propositions pour s'insérer volontairement dans une dynamique de transformation, de clarification et d'adaptation. Cette mise à plat doit autoriser la consolidation et la modernisation d'un Mouvement qui souhaite occuper la position centrale qui est la sienne dans le débat public sur le logement.

Action Logement aspire à reprendre la parole en direction du grand public et des salariés qui peuvent bénéficier de ses actions, des entreprises qui doivent connaître ses services et des pouvoirs publics qui sont invités à respecter davantage ce partenaire fondamental.

Ce Livre Blanc veut témoigner de la capacité d'adaptation dont le Mouvement a toujours su faire preuve, en affichant des convictions et des ouvertures pour l'avenir, afin de travailler dans la durée et ne plus seulement subir les commandes impérieuses. Action Logement ne saurait en effet se gouverner par décret.

En dénaturant le 1 % Logement, on réduit sa capacité d'intervention et d'adaptation sur le terrain au bénéfice de ceux pour lesquels il a été créé.

En un mot, Action Logement veut reprendre la main sur son identité, ses moyens et son avenir.

En quatre temps, ce Livre Blanc rassemble et expose :

- **La force identitaire d'Action Logement**, en revenant aux sources et en situant précisément ce qu'est la part de l'entreprise dans l'effort collectif en faveur du logement ;
- **La position du Mouvement** au regard des mutations récentes et en cours de la politique du logement ;
- **La définition de la stratégie du Mouvement** pour les mois et années qui viennent ;
- **Cinq ensembles de propositions** pour faire vivre efficacement et durablement ce pan essentiel de la politique du logement.

I. La force identitaire.

Un Mouvement au cœur du logement

Historiquement et encore actuellement les entreprises se trouvent au cœur de la politique du logement. À côté, mais le plus souvent aux côtés des pouvoirs publics, elles ont depuis plus d'un demi siècle innové et inventé pour le logement des salariés. Ce sont les entreprises qui élaborent les premiers mécanismes de prestations logement versées aux salariés ainsi que le principe d'une contribution financière orientée vers la construction. Les entreprises ont, de la sorte, forgé deux des principaux instruments d'intervention sur le logement : les aides à la personne et les aides à la pierre.

Le Mouvement trouve son origine, comme certains autres pans de la protection sociale telles les allocations familiales, dans des initiatives locales engagées par des entrepreneurs locaux. C'est en 1953 qu'un décret-loi en a généralisé l'usage. Depuis, cette proportion de la masse salariale dite de « 1 % » s'est transformée à mesure des évolutions de la politique du logement. L'emploi de ces fonds a lui aussi singulièrement évolué.

La Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) a été longtemps connue sous l'appellation « 1 % Logement » ou « 1 % Patronal », désignant une part de la masse salariale affectée par les entreprises au logement de leurs salariés. Elle est désormais baptisée « Action Logement ».

Avec son réseau de comités interprofessionnels et d'organismes de logements sociaux, Action Logement constitue le noyau dur des actions entreprises pour soutenir le développement de l'offre de logement en faveur des salariés. La ressource qu'il gère, environ 4 milliards d'euros annuellement, fait depuis trois décennies l'objet de prélèvements par les pouvoirs publics. L'affectation autoritaire, par voie réglementaire et sous forme de subventions, de fractions de plus en plus importantes du 1 % logement à des programmes publics déséquilibre gravement le système et engendre des risques majeurs pour sa pérennité.

Action Logement en chiffres clés

- **100 000 logements locatifs tous les ans**

Depuis le milieu de la décennie 1990, chaque année Action Logement permet, par ses interventions complémentaires, la réalisation, l'amélioration ou l'acquisition d'environ 100 000 logements locatifs.

- **Un patrimoine de près de 641 000 logements par l'intermédiaire des ESH**

Action Logement détient actuellement près de 641 000 logements par l'intermédiaire de ses filiales, les ESH (Entreprises Sociales pour l'Habitat). Au total, Action Logement détient des participations dans des ESH représentant plus de 1,5 million de logements.

- **800 000 ménages bénéficiaires**

Ce sont près de 800 000 ménages qui sont actuellement concernés par l'une ou l'autre des interventions, sans nécessairement d'ailleurs savoir que c'est Action Logement qui les finance.

- **76 000 logements attribués chaque année**

Avec les droits de réservation obtenus en contrepartie des financements accordés, les collecteurs procurent tous les ans un logement à près de 76 000 ménages (dont 65 000 directement aux salariés des entreprises cotisantes).

- **200 000 entreprises, 13 millions de salariés concernés**

Les 13 millions de personnes exerçant dans des entreprises de plus de 10 salariés peuvent potentiellement bénéficier des interventions d'Action Logement.

- **4 milliards d'euros chaque année**

Action Logement représente actuellement une ressource de 4 milliards d'euros, issus de la cotisation des entreprises et des retours sur les prêts engagés.

Animé par la recherche d'un paritarisme moderne à organisation décentralisée, le Mouvement fonctionne aujourd'hui sur le mode d'un groupe uni, en cours de consolidation.

Une contribution des entreprises en faveur des salariés...

À destination des salariés, ces sommes ne constituent pas un impôt mais un investissement obligatoire à la charge des entreprises. Elles ne sont pas prélevées sur les salaires mais seulement calculées en fonction de la masse salariale. Elles sont collectées pour qu'une relation directe soit établie entre cette contribution et les réalisations en faveur des salariés.

Le Mouvement a, avec le temps, toujours davantage contribué à des politiques publiques qui ne visent pas que les seuls salariés. Tout comme d'autres pans de la protection sociale, qui, en se généralisant, sont venus couvrir toute la population, le lien s'est distendu entre la collecte de cette ressource, l'entreprise qui la décaisse et son emploi.

Concrètement, ces fonds ont, par nature, deux destinataires :

- les constructeurs et les bailleurs, pour produire et gérer du logement ;
- les ménages, principalement salariés, pour accéder à un logement, s'y maintenir, en changer.

Par obligation, imposée de manière toujours plus directive par l'État, ces fonds sont également dirigés vers des politiques d'intérêt général, auxquelles le Mouvement a toujours bien voulu prendre part, mais qui ne constituent pas le fondement d'Action Logement.

Le 1 % Logement a significativement évolué dans ses missions, ses contributions et ses modes d'interventions. Le principe fondateur a toutefois toujours été de répondre aux besoins des salariés dans leur parcours résidentiel.

Les actions se répartissent aujourd'hui en trois grandes orientations, avec des instruments diversifiés et adaptés :

- l'investissement dans la construction de logement ;
- l'accompagnement du parcours résidentiel des ménages avec des aides pour l'accession à la propriété, pour la mobilité ou pour l'accès et le maintien dans le logement locatif ;
- la participation aux politiques publiques d'amélioration de l'habitat et de rénovation urbaine.

La priorité historique et fondatrice d'Action Logement consiste en l'octroi de prêts. Il s'agit, d'une part, des prêts aux salariés pour leur accession à la propriété, et d'autre part, des prêts aux constructeurs de logements sociaux.

Au fil des ans, les interventions ont été élargies à des bénéficiaires plus nombreux et plus divers. Le 1 % Logement s'est impliqué, à son initiative ou bien à la demande des pouvoirs publics, dans des interventions plus larges afin d'accompagner le parcours résidentiel des salariés, et pas seulement pour soutenir la construction.

Le Mouvement s'est principalement investi dans trois voies au profit :

- des locataires qui peuvent avoir besoin d'avances ou de garanties : le LOCA-PASS®, représente 330 millions d'euros en 2009 et le PASS-GRL®, mis en place en 2006, permet d'assurer les propriétaires contre les impayés et de garantir une intervention sociale adaptée dans le parc privé ;
- des salariés propriétaires, pour la rénovation de leur logement : le PASS-TRAVAUX®, qui représentait 100 millions d'euros en 2000 et 100 millions en 2008 ;
- des salariés qui doivent déménager dans le cadre d'une mobilité : le MOBILI-PASS® créé en 2001 et qui représente 100 millions d'euros en 2009.

Ainsi, en 2009, environ 800 000 ménages ont directement bénéficié de l'une des prestations du 1 % Logement. Une dizaine d'années plus tôt ils n'étaient que 150 000.

...reposant sur le dialogue social et sur une logique de groupe

Le Mouvement est une incarnation historique du dialogue entre les partenaires sociaux et veut devenir une expression moderne du paritarisme.

• **Historique**, car dès l'origine, c'est dans le dialogue social entre représentants du patronat et représentants des salariés que se sont constituées et précisées les priorités. Ce mode de gestion a su évoluer, dans la composition des organes de décision, dans les liaisons avec l'Etat et avec les collectivités territoriales. Les partenaires sociaux ont plusieurs fois eu l'occasion de rappeler leur attachement à cette modalité de gestion, en 1998 par exemple, dans une déclaration commune des organisations syndicales d'employeurs et de salariés.

• **Moderne**, car cette gestion sous responsabilité des partenaires sociaux s'opère concrètement au plus près du terrain, avec un réseau d'acteurs qui permet de s'adapter aux réalités territoriales et aux besoins locaux. La perception du dispositif est d'ailleurs excellente. Neuf entreprises sur dix ont une image positive du système.

En lien avec l'Etat pour les grandes politiques nationales, le Mouvement l'est aussi, et de plus en plus, avec des collectivités territoriales dont les compétences en matière de logement se sont affirmées.

Action Logement est d'abord un réseau d'organismes territoriaux, collecteurs, distributeurs de produits et services financiers, accompagnateurs sociaux. Ces CIL, dont l'implantation s'explique par l'histoire économique, viennent de faire l'objet d'une vaste réorganisation sous l'égide de l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL), tête de réseau. Chacun d'entre eux reste grandement responsabilisé avec des conseils d'administration autonomes et un niveau d'indépendance à l'égard de l'échelon national qui se veut une garantie d'ajustement efficace aux contextes locaux.

Action Logement est aussi incarné par les organismes constructeurs et bailleurs dans lesquels les collecteurs ont des participations. Les CIL ont en effet des participations dans plus d'une centaine de sociétés d'HLM, en l'occurrence des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH), qui possèdent environ 1 million de logements. Dans les deux tiers des cas, pour un total de plus de 641 000 logements, le 1 % Logement est majoritaire directement ou par l'intermédiaire d'un pacte d'actionnaires dans lequel il est lui-même majoritaire.

Les CIL et les ESH entrent dans une logique de groupe, avec un actionariat maîtrisé, des instances territoriales de représentation, et un pilotage national assuré par contractualisation avec l'UESL. Dotée de nouveaux statuts, avec directoire et conseil de surveillance, entrés en vigueur le 1er janvier 2010, l'UESL a été créée en 1996 pour donner au Mouvement les moyens d'améliorer son efficacité. L'UESL représente les intérêts communs de ses associés collecteurs (CIL) notamment auprès des pouvoirs publics. Elle concluait avec l'Etat des conventions définissant les politiques nationales d'emploi des fonds à mettre en œuvre. Son rôle de tête de réseau est appelé à se renforcer avec l'établissement de fonctions marketing, audit, développement. Des contrats pluriannuels d'objectifs vont permettre de conventionner avec les instances locales.

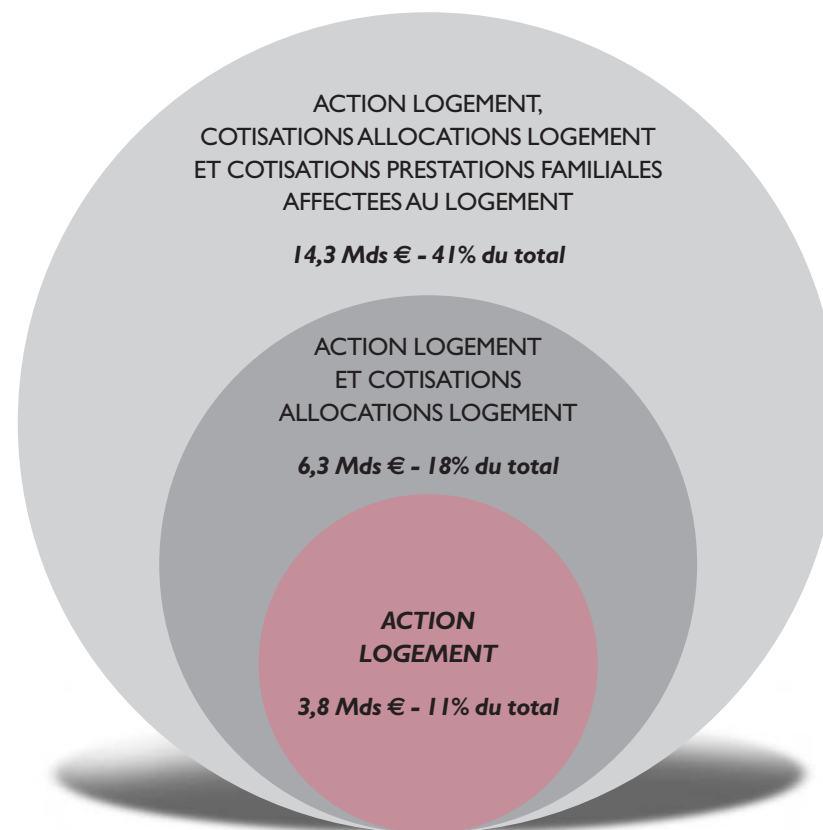
Pour entériner les rapprochements à l'œuvre, la dénomination « Entreprises pour le Logement des Salariés » (ELS) viendra remplacer celle de CIL (comme « Action Logement » a remplacé l'appellation « 1 % Logement »).

Regrouper ne veut pas dire nécessairement fusionner, mais d'abord rapprocher. Les ELS devront fonctionner comme des groupes (les CIL avec leurs filiales) caractérisés par un lien d'intégration entre CIL et ESH. Les trois activités de collecte de la ressource, d'accompagnement des salariés et de gestion d'un patrimoine seront assurées dans une perspective intégrée.

Une masse financière au cœur de la politique du logement...

L'effort public national en faveur du logement se situe depuis les années 1980 autour de 2 % du PIB. S'il est difficile de connaître la contribution, croissante, des collectivités territoriales à cet effort, il est en revanche possible de bien distinguer ce que représente la part des entreprises. Cette situation peut être illustrée sous la forme de trois cercles concentriques.

La part des entreprises dans l'effort public national en faveur du logement (2010)



En s'appuyant sur les chiffres accompagnant le projet de loi de finances pour 2010, trois rubriques, qui se retrouvent sur toute fiche de paye, concernent les entreprises :

- les ressources d'Action Logement (collecte de la contribution et retours des prêts) représentent 3,8 milliards d'euros ;
- les contributions des entreprises au financement des aides à la personne par l'intermédiaire du Fonds National d'Aide au Logement (FNAL) représentent 2,5 milliards d'euros ;
- les contributions des entreprises au financement des aides à la personne par l'intermédiaire du Fonds national des prestations familiales représentent 8 milliards d'euros.

Stricto sensu, Action Logement compte pour 11 % de l'effort public national en faveur du logement. Si on lui ajoute les dépenses, qui correspondent à des cotisations patronales, attachées aux aides à la personne, alors les entreprises comptent pour plus de 40 % de cet effort.

Action Logement revendique la maîtrise de sa ressource et de son affectation. Le Mouvement revendique également la possibilité de s'exprimer sur l'orientation des dépenses consenties par les entreprises dans le domaine du logement.

Outre ses activités fondatrices et principales, Action Logement assure des missions fondamentales pour l'amélioration de l'habitat, l'aide aux ménages rencontrant des difficultés, et la rénovation urbaine des quartiers à réhabiliter.

Si l'équilibre des diverses missions est actuellement problématique, en termes de priorités et de responsabilités respectives des différents intervenants, la place centrale d'Action Logement est indiscutable.

Pratiquement, au-delà des éléments financiers, ce sont aussi près de 12 600 salariés (dont 3 900 salariés par les CIL) qui composent l'action des CIL et de leurs filiales et rendent, au quotidien, des services concrets et adaptés aux salariés et aux entreprises. Tous les jours, ceux-ci permettent que soient inaugurés de nouveaux logements avec des fonds d'Action Logement, que soient ouverts des droits aux salariés pour accompagner les étapes de leurs parcours résidentiels, que soient trouvées des solutions collant aux spécificités des territoires.

Prévisions des ressources et emplois d'Action Logement pour 2009, 2010, 2011 (en millions d'euros)

Ressources	2009	2010	2011
- Collecte	1 684	1 650	1 644
- Retours sur prêts et affectation du résultat	2 545	2 335	2 170
- Remboursement aux entreprises	- 128	- 128	- 126
TOTAL	4 101	3 857	3 688

Emplois	2009	2010	2011
- Concours à la production de logement	1 480	1 448	1 448
- Rénovation urbaine et amélioration de l'habitat	1 402	1 340	1 435
- Aides aux ménages	1 202	1 460	1 533
- Remboursement de l'emprunt de 1997/1998	10	10	10
TOTAL	4 094	4 259	4 426

... qui ne saurait être préemptée par l'Etat sans conséquence

Dans la mesure où la ressource budgétaire est rare et que la manne financière du 1 % Logement paraît consistante, la tentation a toujours été grande, pour les pouvoirs publics, de s'en emparer intégralement.

Signe du succès et des performances du Mouvement, il lui a toujours été demandé de faire davantage, tandis que des prélèvements toujours plus importants lui étaient imposés.

Il y a eu là, au cours du temps, mise en adéquation, plus ou moins forcée, du Mouvement et de ses ressources aux priorités des périodes traversées. Dans les années 1970, le 1 % a été séparé en deux parties. La première, assise sur une contribution de 0,45 % (toujours dénommée « 1 % »), reste le fondement d'Action Logement : l'effort des employeurs pour la construction. La deuxième, de 0,5 % de la masse salariale, vient financer des aides à la personne. Cette mutation, qui n'a pas été sans heurts, se légitimait en une période où le nombre de logements pouvait sembler suffisant, et où l'effort des pouvoirs publics se voulait moins important en termes d'aides à la pierre.

Par la suite, l'histoire des relations entre les pouvoirs publics et le 1 % Logement a toujours été celle d'une tentative, plus ou moins aboutie, selon les projets et décisions, de captation par l'Etat de cette ressource pour de nouveaux instruments de la politique du logement. Le Mouvement a ainsi su s'adapter aux demandes qui lui ont été faites, de façon plus ou moins impérative, pour les aides à la personne, l'accession à la propriété, la lutte contre l'habitat dégradé, l'accueil des personnes en grande difficulté ou encore la politique de la ville. Une part toujours plus importante des fonds a été orientée sur la construction sociale, voire très sociale. Si le Mouvement a fait la démonstration de son potentiel d'innovation, en particulier avec les mécanismes de garantie des loyers, il a été conduit à prendre une part conséquente dans les programmes de rénovation des foyers de travailleurs

migrants et l'hébergement temporaire de personnels en situation particulière et souvent précaire (travailleurs saisonniers par exemple).

Dans les années 1990, des montants très importants ont été orientés sur les prêts d'aide à l'accession à la propriété (PAP), les prêts à l'accession sociale (PAS) et les prêts à taux zéro (PTZ). Ces participations ont fait l'objet de conventions entre l'Etat et les partenaires sociaux rassemblés au sein de l'UESL, tête de réseau des CIL. De la même façon, des conventions ont été passées pour accompagner l'implication croissante du Mouvement dans les politiques de la ville menées par l'Etat et les collectivités territoriales.

L'ensemble de ces politiques auxquelles le mouvement est invité à participer ne bénéficie plus directement aux salariés des entreprises cotisantes. Ces derniers en restent néanmoins, indirectement, destinataires potentiels puisqu'une partie de ces politiques permettent le renouvellement ou la construction de nouveaux logements sociaux dont une partie est réalisée par des constructeurs contrôlés par des collecteurs d'Action Logement.

Dans les années 2000, il a été demandé au Mouvement, de s'investir dans l'amélioration de l'habitat et la rénovation urbaine.

Les participations du 1 % Logement au financement des politiques nationales d'accession à la propriété (PAP puis PTZ), de renouvellement du parc social (1 % Relance), de rénovation urbaine (ANRU) ont fait l'objet de conventions négociées et conclues entre l'Etat et les partenaires sociaux. Cette voie conventionnelle a permis un maintien du lien entre la contribution des employeurs et sa destination, en l'occurrence la construction. Surtout, cette méthode de partenariat, a permis de maintenir sur le long terme l'équilibre financier de l'institution.

La loi du 27 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion marque une rupture. Cette rupture réside dans l'organisation du dispositif (avec un contrôle direct de l'Etat), dans la programmation des dépenses (pour leur nature et leur montant), dans le modèle économique d'Action Logement (avec un accent démesuré placé sur les subventions

au détriment des prêts). Cette rupture concerne donc autant l'organisation du Mouvement que sa stabilité financière, autant la redéfinition des priorités d'emploi des fonds du 1 % Logement que les modalités de fixation de ces emplois. Il n'y a plus, en effet, négociation conventionnelle mais fixation par décret de la nature des emplois et des règles d'utilisation, avec programmation trisannuelle par les Ministres du logement et du budget de l'affectation des ressources entre les catégories d'emplois.

Certes, il demeure une consultation préalable entre l'Etat et les partenaires sociaux, réunis au sein de l'UESL, mais celle-ci ne garantit pas de véritablement peser comme dans la démarche conventionnelle qui prévalait depuis quinze ans.

La perspective, souhaitée par nombre de rapports publics et de services de l'Etat, d'une budgétisation de cette ressource, et de transformation de la contribution patronale en un impôt n'a jamais été aussi nette et préoccupante.

Action Logement vise maintenant à rétablir un équilibre dans l'utilisation de sa ressource, entre, d'une part, ce qui fait sa légitimité et son efficacité (les prêts pour la construction de logements en faveur des salariés), et, d'autre part, la quotité de ses ressources qui peuvent légitimement et utilement être orientées vers des politiques publiques auxquelles il peut contribuer dans l'intérêt des entreprises et des salariés, mais qu'il ne saurait supporter seul.

II. La position du Mouvement. Produire et accompagner le logement des salariés

En cohérence et en accord avec des principes qui l'ont fondé et qui l'animent, Action Logement a une mission : loger les salariés, avec une attention particulière pour ce qui favorise l'emploi et la mobilité professionnelle, sans oublier les plus modestes, les jeunes et ceux qui rencontrent des difficultés.

L'affirmation explicite de cette mission est l'occasion de réviser à la fois un mode d'intervention et un mode de coopération avec les pouvoirs publics, pour davantage de simplicité, de lisibilité et d'efficacité.

L'histoire, faite de réalisations et de succès mais aussi de controverses et d'interrogations, ne saurait permettre une totale unanimité des vues. Une véritable homogénéité est néanmoins possible, avec des éléments de doctrine partagée.

Action Logement doit concilier plusieurs soucis de cohérence :

- viabilité économique à court et moyen terme et investissements sociaux ;
- participation aux politiques nationales de cohésion sociale et réalisation de ses propres objectifs ;
- intervention pour le logement de personnels en situations variées : salariés en place, nouvellement recrutés, en phase d'entrée dans la vie active, en difficulté ou en mobilité.

L'affirmation de cette volonté pour l'action n'est pas nostalgie d'un passé révolu, mais nécessité absolue pour adapter des instruments à leur époque et aux différents territoires sur lesquels ils se déploient. Action Logement peut accompagner des politiques qui tendent à se concentrer sur du social dans des zones tendues mais veut aussi participer à la réalisation de son véritable objet social : le logement des salariés.

L'ambition générale est de produire des logements supplémentaires pour répondre à des nécessités tout en accompagnant les salariés dans les diverses étapes de leur parcours résidentiel. Ces objectifs seront réalisés avec une organisation rénovée, reposant sur des structures simplifiées pour les observateurs, les opérateurs, les destinataires.

Produire, ensuite accompagner et sécuriser, enfin participer aux politiques publiques

Action Logement vise à bien identifier et à bien faire identifier un portefeuille d'interventions resserré. Il n'est plus possible d'intervenir dans tous les domaines, au risque de déstabiliser sa vocation première. Ainsi le Mouvement met l'accent sur trois types d'interventions essentielles, avec un ordre précis de priorité.

- **Produire.**

Action Logement existe pour produire du logement économiquement accessible, d'abord en faveur des salariés des entreprises.

- **Ensuite accompagner et sécuriser.**

Action Logement participe ensuite à l'accompagnement et la sécurisation du parcours résidentiel des locataires et des accédants en leur apportant des aides et des garanties particulières, en lien avec les autres opérateurs que sont l'Etat, les collectivités territoriales et les assureurs.

- **Enfin participer aux politiques publiques.**

Action Logement ne saurait se désintéresser de son environnement, que vivent les entreprises, les salariés et leurs proches. La participation d'Action Logement aux grandes politiques publiques d'amélioration de l'habitat et de rénovation urbaine, doit néanmoins être subsidiaire, à tout le moins comprise comme une enveloppe secondaire de son activité.

Depuis une dizaine d'années le nombre d'aides servies par le 1 % Logement a été quasiment multiplié par dix. Naturellement, puisqu'il s'agit de nouvelles aides plus précisément ciblées et plus attachées à des besoins singuliers, leur montant moyen a baissé (divisé par cinq, de près de 10 000 euros à moins de 2 000, sur la même période). Il y a là un risque de saupoudrage régulièrement signalé.

En se recentrant sur les aides aux salariés, Action Logement veut faire correspondre son action à son identité.

Action Logement défend d'ailleurs de la sorte une conception du logement social. Celui-ci ne saurait être résiduel, réservé aux mal-logés et sans-abri. Il ne saurait non plus, dans la conception française, être ouvert indistinctement à tous, de manière universelle. Action Logement soutient donc une conception générale du logement social au sein de laquelle il souhaite produire du logement économique accessible aux salariés. Plutôt que de se concentrer sur les situations et les quartiers les plus difficiles, il s'agit de permettre à tous les salariés, des classes moyennes en particulier, de bien se loger.

Prêter, pour produire des logements supplémentaires

La politique du logement est aujourd'hui globalement d'abord composée d'aides à la personne et ensuite de dépenses fiscales. Dans un contexte où la demande de logement appelle un investissement soutenu dans la construction, Action Logement souligne l'importance de l'affectation de sa contribution d'abord à la réalisation de logements supplémentaires.

Aides à la personne et, dans une certaine mesure, dépenses fiscales, sont des droits propres ouverts aux individus qui en font la demande. Elles

n'autorisent pas une véritable orientation thématique et territoriale des dépenses. Action Logement considère qu'il faut être responsable de l'affectation de ses ressources. C'est d'ailleurs ce qui lui fait également préférer la logique des prêts à celle des subventions.

Ainsi, Action Logement souhaite poursuivre et étendre sa politique responsable, de long terme, fondée sur le prêt.

Après avoir été contraint par l'État à une relative dispersion dans les emplois de sa ressource, toutes les parties prenantes d'Action Logement veulent retrouver leur capacité d'investissement durable. La ressource tirée de l'effort des entreprises en faveur de la construction ne doit pas être structurellement employée à alimenter des politiques d'amélioration de l'habitat en général ou de rénovation de certains quartiers particuliers. Cette ressource est destinée, d'abord, à la production.

En priorité avec les collectivités territoriales, en lien avec des politiques décentralisées

Le fondement et la logique d'Action Logement ne relèvent pas d'une administration de la ressource, mais de son affectation utile aux réalités locales et aux besoins des entreprises. La démarche est celle des projets et non des guichets. Il s'ensuit que les territoires du Mouvement ne sont pas calqués sur ceux des administrations, mais sur ceux des salariés et des entreprises. Plus que dans la reproduction des frontières administratives, le dessin des interventions d'Action Logement relève des bassins de vie et d'activité économique qui traversent les différents zonages.

Le projet d'Action Logement est de servir les entreprises et leurs salariés dans leurs réalités concrètes.

Action Logement participe certes à l'effort public national en faveur du logement, mais aussi, voire surtout, aux politiques locales de l'habitat. Les CIL et leurs ESH vont par conséquent s'engager localement plus fermement dans la programmation, la planification et le suivi des politiques locales de l'habitat.

Localement, Action Logement peut conjuguer concours aux missions sociales d'intérêt général et adaptation aux besoins territoriaux. Sa logique est aussi celle de l'efficacité économique avant d'être celle de l'application de la norme.

Au total, Action Logement se veut à l'avenir davantage tourné vers l'entreprise, vers les collectivités territoriales avec lesquelles le Mouvement partage d'ailleurs nombre de préoccupations, et ensuite vers l'État.

En se tournant résolument vers les collectivités territoriales en tant que partenaire principal, Action Logement, aspire à leur être le plus proche possible. Les organes locaux participent aux instances et aux travaux locaux. Le Mouvement dans son ensemble se structurera de manière à disposer d'interlocuteurs nationaux pour les CIL et les collectivités territoriales en quête de précision et pour toujours afficher une position institutionnelle cohérente.

De nouveaux groupes, constitués des CIL et des ESH, inscriront leur action à partir de l'analyse des besoins des entreprises et des salariés identifiés sur les territoires.

La réforme du Mouvement implique une redéfinition des rapports des CIL avec les élus locaux et les autres acteurs de la politique de l'habitat. Pratiquement, la participation d'Action Logement à l'élaboration et à la révision des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) doit être aménagée. Plus généralement, des modalités nouvelles de contractualisation avec les collectivités territoriales vont être proposées. L'organisation du réseau sera adaptée en conséquence. L'UESL fixera des règles de représentation d'Action Logement au sein des diverses instances compétentes en matière d'habitat.

En étant exemplaire d'un paritarisme en marche

Les réalisations et les capacités d'adaptation du 1 % Logement ont été reconnues et mises en avant par le Conseil d'Etat notamment. Dans son rapport de 2009 sur le Droit au logement, la haute juridiction met notamment en avant le travail créatif du Mouvement, qui s'est trouvé à l'initiative et en soutien de la plupart des grandes innovations ayant marqué la politique du logement ces dernières années. Le Conseil d'Etat insiste pour que l'autonomie de gestion des partenaires sociaux - gage d'efficacité dans l'action et dans la proposition - soit véritablement reconnue.

Un paritarisme moderne, efficace, assurant un dialogue social fécond autour de cette question centrale qu'est le logement, conditionne l'avenir d'Action Logement.

Dans son organisation, Action Logement veut faire la démonstration des capacités de dialogue et d'accord des partenaires sociaux dans des perspectives concrètes de bien-être des salariés, des entreprises où ils travaillent et des territoires dans lesquels ils habitent et sont implantés.

Dans son action, Action Logement veut permettre une gestion paritaire vivante associant les entreprises et leurs salariés, dans l'objectif de produire du logement et d'accompagner les ménages dans leurs parcours résidentiel, tout ceci en lien avec les politiques locales de l'habitat et en contribuant à des politiques publiques nationales de cohésion sociale.

Dans ses propositions, Action Logement veut permettre la remontée d'informations et de besoins, tout comme l'expression d'idées et de propositions portées par les partenaires sociaux. Il peut en aller ainsi sur les sujets cruciaux, qui ne sont pas immédiatement ceux du Mouvement

mais qui pourraient avoir un impact sur lui, de l'avenir des aides à la personne en lien avec les réformes d'envergure comme le RSA ou des nouveaux efforts à faire pour le logement des jeunes (des apprentis notamment).

Action Logement veut à la fois clairement souligner sa priorité que constituent les salariés et sa préoccupation pour les situations de ceux qui ne sont pas encore dans le salariat (les jeunes) ou de ceux qui y rencontrent des troubles passagers ou structurels (problématiques des séparations familiales et des travailleurs pauvres). Cette préoccupation ne doit pas passer par l'imposition de nouvelles obligations déstabilisantes pour le Mouvement, mais par des expériences et expérimentations que le Mouvement peut contribuer à faire connaître et à étendre.

Action Logement veut apporter des constats, des idées et des propositions dans le cadre d'un paritarisme efficace et renforcé.

III. Une stratégie définie en application du Protocole National Interprofessionnel

Le Mouvement est confronté à un considérable défi de gestion résultant de décisions qui ne sont pas les siennes. Il se trouve également face à des chantiers très opérationnels de réforme, et à un contexte de mutations et d'incertitudes qui doit lui permettre de faire valoir ses positions et propositions.

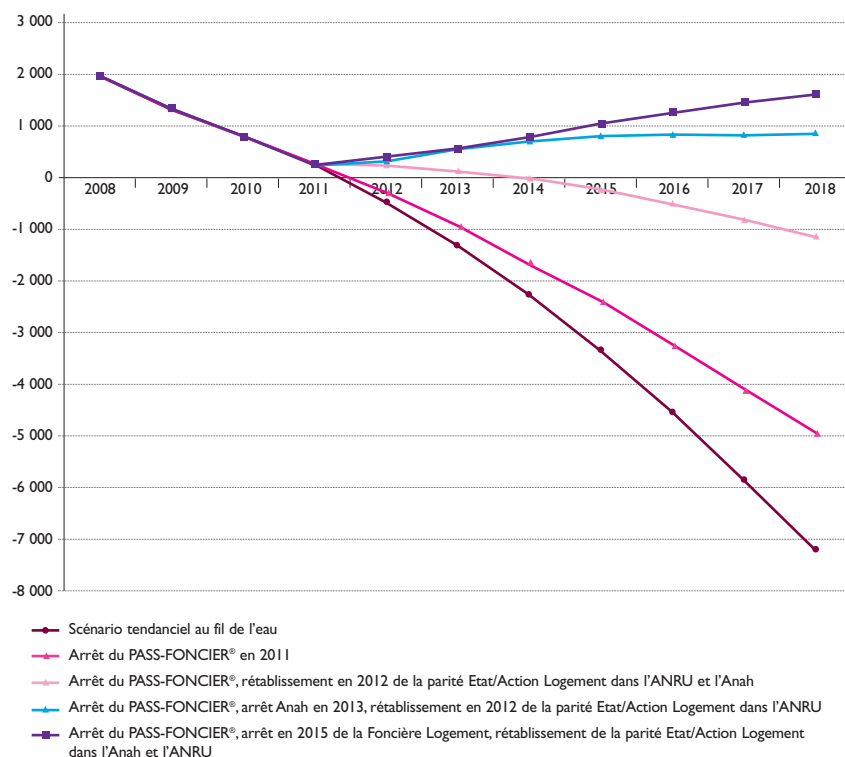
Sa feuille de route rassemble de nouvelles perspectives et des axes de progrès à réaliser dans le court et le moyen terme. Déclinés de son projet, ces axes sont assortis de dates de rendez-vous, d'abord pour empêcher le scénario inacceptable de la dégradation financière induit par la captation de ses ressources par l'Etat, ensuite pour se projeter favorablement à l'horizon des prochaines années en tant que partenaire incontournable, reconnu et volontaire des politiques publiques.

Fondamentalement, les partenaires sociaux souhaitent cibler, et ce de façon systématique, les aides d'Action Logement sur les salariés et les territoires déterminés comme prioritaires au regard des besoins évalués par le Mouvement, et ce en continuant d'agir à toutes les étapes clés du parcours résidentiel des ménages.

Une ambition vitale : rétablir l'équilibre économique

Le système va vers son épuisement. Les ressources du Mouvement qui seront de 3,8 milliards d'euros en 2010 ne devraient plus être que de 3,6 milliards en 2011. Selon les projections, les problèmes d'équilibre, donc la capacité d'Action Logement à réaliser ses missions, risquent de se poser à brève échéance, dès 2011 ou 2012. Fin 2011, les emplois de l'année

Trésorerie d'Action Logement selon le scénario tendanciel et quatre variantes
(au 31 décembre, en millions d'euros)



excéderont les ressources de 690 millions d'euros. Fin 2012, la totalité de la trésorerie initiale de l'ensemble des collecteurs, y compris la collecte nouvelle au titre du dernier exercice, aura été consommée.

La poursuite des tendances actuelles amène à constater, dès 2012, un déficit de trésorerie de 500 millions d'euros. En 2015, ce déficit serait de 3,4 milliards. Le total des pertes avoisinerait les 8 milliards d'euros en 2018.

Selon diverses composantes et variantes, plusieurs scénarii peuvent être envisagés, avec arrêt ou non du PASS-FONCIER®, rétablissement de la parité dans le financement de l'Anah et de l'ANRU. Ces scénarii alternatifs sont plus ou moins aisés à mettre en œuvre, plus ou moins réalistes, plus ou moins favorables à l'équilibre d'Action Logement. C'est le scénario tendanciel, au fil de l'eau, qui est le plus défavorable. Il est inacceptable.

Pour soutenir son modèle et assurer la pérennité d'Action Logement, des décisions précises et importantes doivent être rapidement prises.

L'équilibre financier à moyen et long terme est une condition de survie pour Action Logement, fragilisé certes par la conjoncture mais surtout par des politiques publiques orientant ses ressources sur des emplois qui ne correspondent ni à ses objectifs ni à son modèle économique.

Le modèle économique d'Action Logement repose sur des interventions dites « à retour ». L'essentiel des aides a été historiquement consenti sous forme de prêts généralement à long terme et à taux bonifiés. Ce sont ces retours de prêts qui constituent la part la plus importante des ressources. Or, en 2009, Action Logement a accordé 2,25 milliards de subventions pour 1,83 milliard de prêts. La pérennité du modèle nécessite que les prêts redeviennent la principale modalité d'intervention.

À défaut, les ressources disponibles iront en se réduisant jusqu'à ne plus être contenues que dans la collecte, lui conférant alors totalement les contours d'un impôt. Or cette masse financière ne saurait, sans préjudice pour les salariés et les entreprises, se transformer en un prélèvement obligatoire comme les autres.

Pour ne pas aboutir à une situation de crise financière et institutionnelle, il faut revoir l'équilibre entre les prêts et les subventions. L'Etat doit donc cesser les prélèvements sous forme de subventions, disproportionnés par rapport à la nécessité de survie du dispositif. À l'horizon 2012, le partage devrait s'opérer selon une clé de 25 % aux subventions et de 75 % aux prêts.

Une priorité stratégique : équilibrer le portefeuille des interventions

La trajectoire d'assèchement de la ressource et des marges de manœuvre est due au tarissement des emplois « à retour », notamment des prêts aux ménages avec la disparition des PASS-TRAVAUX® dont le rythme de retour était rapide (8 ans en moyenne). Elle s'explique aussi par l'accroissement des emplois en subventions, alourdis par la prise en charge du financement de l'Anah (480 millions d'euros en 2009) et de la part de l'Etat dans le financement de l'ANRU (320 millions d'euros supplémentaires par an pour un total de 770 millions annuels).

En cas de poursuite de cette tendance, Action Logement ne pourra plus assumer à lui seul, à l'avenir, non seulement les politiques pour lesquelles a été créé le 1 % Logement, mais également les politiques d'intérêt général en matière d'amélioration de l'habitat et de rénovation urbaine. La charge du financement de l'ANRU et de l'Anah ne saurait peser que temporairement sur un mouvement dont ce n'est ni l'identité, ni la mission.

Au titre de l'ANRU, il faut revenir à un cofinancement à parité entre l'Etat et Action Logement sur la base de 500 millions d'euros par an pour la période 2012/2020.

Au titre de l'Anah, la restructuration des actions doit passer par une contractualisation directe des opérations entre Action Logement et les collectivités territoriales, avec recours systématique au prêt plutôt qu'à la subvention.

Plus généralement, il faudra revoir la politique des droits ouverts notamment pour accompagner la montée en régime de la GRL et dans le cadre de la gestion du DALO.

Au-delà de la participation d'Action Logement à ces politiques d'intérêt général, il importe de réviser l'ensemble des interventions du mouvement, en particulier lorsqu'elles ne consistent pas directement à financer de nouveaux logements pour les salariés.

Des enveloppes doivent être spécifiées pour chacune des priorités. Pour ce qui relève de l'accession à la propriété une enveloppe annuelle de l'ordre de un milliard d'euros pourrait ainsi être déterminée, en adaptant les produits et en favorisant les synergies entre PASS-FONCIER® et les prêts pour l'accession.

La clarification et la stabilisation du périmètre d'intervention d'Action Logement, associées à des orientations quantifiées des masses financières dédiées, est un impératif habituel de bonne gestion, mais aussi aujourd'hui de survie.

Au total, la définition de priorités stratégiques, à la fois géographiques et sectorielles, doit permettre de concentrer les interventions là où elles sont le plus utiles, au bénéfice des populations auxquelles, par l'histoire, par le droit, et par logique économique, s'adresse Action Logement : les salariés.

Une identité incarnée : accroître l'effort pour le logement des salariés

Face aux tensions sur le marché du logement, Action Logement va agir par la construction de 30 000 logements économiquement accessibles supplémentaires par an au bénéfice des salariés défavorisés mais également de la classe moyenne. C'est l'engagement pris par les partenaires sociaux dans le cadre du Protocole National Interprofessionnel (PNI) signé en 2008. L'intervention d'Action Logement sera concentrée sur les territoires où l'offre est notoirement insuffisante.

C'est par la réussite de cette ambition que s'affirmera l'identité clarifiée, renforcée et reconnue d'un Mouvement dont c'est bien là la vocation. Les entreprises et leurs salariés se réapproprient ce dispositif par sa visibilité et l'affichage de ses réalisations.

Une campagne de communication institutionnelle accompagnera la mobilisation autour de cet affichage clarifié et modernisé. L'enjeu est de se faire à nouveau reconnaître, de ne plus être seulement perçu sous l'angle financier mais également sous l'angle de la contribution à la gestion des ressources humaines au sein des entreprises cotisantes.

Certains salariés, de fait, sont mal-logés et il est pleinement légitime que le Mouvement s'engage. D'autres personnes ne sont plus (chômeurs) ou pas encore salariées (jeunes en recherche d'emploi, stagiaires, étudiants). Action Logement doit pleinement s'investir à leurs côtés et aux côtés des entreprises qui les forment et les recrutent.

Trois grandes familles de publics bénéficiaires, ayant chacune un rapport à l'emploi et au logement très différent, constituent donc la cible d'intervention d'Action Logement. Ces trois populations sont :

- **les salariés en activité** des entreprises du secteur privé (cœur de cible historique du 1 % Logement) ;
- **les salariés dans l'embaras** qui rencontrent des problèmes passagers ou qui se trouvent structurellement en difficulté (travailleurs pauvres, sans-domicile) ;
- **les jeunes** de moins de trente ans qui rencontrent des difficultés pour s'intégrer sur les marchés de l'emploi et du logement.

Pour ces trois cibles maintenant bien identifiées, Action Logement produira du logement, de l'accompagnement et de la recommandation utiles aux partenaires locaux comme aux pouvoirs publics.

Un réseau mobilisé : adapter la gouvernance aux défis et aux territoires

Le réseau d'Action Logement, soucieux de sa pérennité et pleinement disposé à agir dans le sens de l'intérêt général, est un Mouvement puissant. Il rassemble des groupes de collecteurs avec leurs filiales immobilières, les CIL avec des ESH, qui fonctionnent au plus près du terrain, avec un regroupement de moyens et d'actions permettant une concentration de la ressource là où se trouvent et se vivent les besoins.

Le nombre de CIL était encore supérieur à 200 en 1998. Il dépassait encore la centaine en 2009, avec quelques Chambres de Commerce et d'Industrie résiduelles. Après une première dynamique de fusion et de restructuration du réseau, le Mouvement est entré dans un deuxième cycle de transformation, plus stratégique avec des orientations précises

sur ce que doit être le réseau, au triple service des entreprises, des salariés et des politiques publiques.

La restructuration à l'œuvre du réseau des CIL satisfait une quadruple ambition :

1. Davantage de clarté et de lisibilité ;
2. Une efficacité accrue avec des ratios de gestion optimisés ;
3. Une amélioration du service rendu aux entreprises et aux salariés ;
4. Une émulation assurée entre opérateurs.

L'ambition globale est de positionner Action Logement comme acteur central du logement, auprès des entreprises et des salariés, assurant également des délégations de mission publique, ainsi qu'une expertise qui peut encore se développer.

Les principes de rationalisation, de maîtrise accentuée des coûts et d'amélioration des canaux de distribution des aides, caractérisent cette phase de transformation radicale du Mouvement qui va conduire Action Logement à fonctionner désormais avec une vingtaine de CIL. Naissent ainsi des groupes puissants, avec des tailles critiques, autorisant grâce à leur émulation et à leur coopération, une mutualisation entre territoires tendus et zones moins problématiques.

Cette nouvelle configuration du réseau se structurera à travers des dispositions qui donneront corps à la notion de groupe. Sans rechercher systématiquement l'uniformité, les regroupements des opérateurs prendront la forme de rapprochements, d'intégrations et de fusions. CIL et ESH, dont les collecteurs sont actionnaires de référence ou minoritaires, doivent impérativement coopérer davantage suivant des formules juridiques qu'une proposition de loi viendra préciser (gouvernance des structures, évolution du capital, liens avec les autres familles HLM comme les sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI)).

Réorganisation du réseau des CIL

	Nombre de CIL/CCI regroupés	Principaux territoires d'intervention	Poids du regroupement dans les ressources nationales 2009	Nombre de logements des filiales ESH des CIL
ASTRIA	4	Ile-de-France, Aquitaine, Rhône-Alpes, Nord-Pas-de-Calais, PACA, Midi-Pyrénées, Bretagne, Picardie, Languedoc-Roussillon	12%	110 000
CILGERE	7	Lorraine, Alsace, Nord-Pas-de-Calais, Ile-de-France, Aquitaine, Midi-Pyrénées, Rhône-Alpes, PACA, Pays de la Loire, Poitou-Charentes, Bretagne	10,9%	9 911
SOLENDI	1	Ile-de-France, Rhône-Alpes, Bretagne, Pays de la Loire, Alsace, Normandie, Midi-Pyrénées, PACA, Nord-Pas-de-Calais, Picardie	10,4%	165 773
AMALLIA	7	Rhône-Alpes, Ile-de-France, Lorraine, Bourgogne, Bretagne, Pays de la Loire, Auvergne, Centre, Nord-Pas-de-Calais, Normandie	8,7%	41 480
GIC	2	Ile-de-France, Nord-Pas-de-Calais, Alsace, Rhône-Alpes, PACA, Midi-Pyrénées, Languedoc Roussillon, Normandie, Pays de la Loire, Aquitaine, Centre	7,4%	4 125
PROCILIA	8	Ile-de-France, Picardie, Champagne-Ardenne, Centre	7%	40 378
INTERLOGEMENT	10	Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon	3,7%	8 742
LOGIAM	7	PACA, Corse	3,2%	17 779
PLURIAL GRAND EST	5	Alsace, Champagne-Ardenne, Lorraine	3,2%	40 642
VILOGIA ENTREPRISES	4	Nord-Pas-de-Calais, Ile-de-France, Poitou-Charentes, Limousin, Pays de la Loire	3%	13 242
LOGILIANCE OUEST	6	Normandie, Ile-de-France	2,7%	22 864
ENTREPRISES-HABITAT	9	Rhône-Alpes, Franche-Comté, Ile-de-France	2,6%	15 636
CIL ATLANTIQUE	2	Bretagne, Pays de la Loire	2,3%	9 391
LOGEHAB	5	Bourgogne, Auvergne	2,3%	16 743
CIL VAL DE LOIRE	4	Centre, Pays de la Loire	2,3%	15 349
LOGEO	4	Normandie, Ile-de-France, Aquitaine, Bretagne, Midi-Pyrénées, PACA	2,2%	17 057
CILSO	6	Aquitaine, Limousin	2,2%	41 237
LOGILIA	1	Bourgogne, Franche-Comté, Alsace	2,2%	51 848
MIEUX SE LOGER	4	Pays de la Loire, Poitou-Charentes	2,1%	20 622
CIL HABITAT OUEST	4	Bretagne, Pays de la Loire	2%	23 009
CIL DOM	3	Guadeloupe, Martinique, Réunion	0,5%	6 555
Projets en devenir	4	Alliance I% Logement, ACL PME, GIT, AILT	7,1%	2 746

De 107 CIL/CCI au 31 décembre 2009, le réseau des CIL se regroupe à partir de 2010 autour de 22 entités

Action Logement, par l'intermédiaire de l'UESL, accompagnera cette dynamique complexe mais capitale, en définissant des mécanismes de surveillance et d'autorisation des opérations, permettant au Mouvement et aux groupes d'arbitrer, dans une logique nationale, les flux de capitaux entre les différentes zones.

Alors que les ESH auront à établir d'ici le 31 décembre 2010 une convention d'utilité sociale (CUS) par laquelle elles s'engageront à atteindre un certain nombre d'objectifs, les CIL devront également s'engager sur des objectifs de production de logements.

Enfin 2010 verra l'établissement de chartes territoriales du réseau visant à simplifier l'action sur le terrain, cadrer l'utilisation des moyens mutualisés, et renforcer l'ancrage territorial d'Action Logement.

La nouvelle appellation « Entreprise pour le Logement des Salariés » (ELS), désignant les groupes de CIL et d'ESH dénommera les entités opérationnelles d'Action Logement, autant en charge de la collecte de la contribution des employeurs que de la gestion en leur faveur du patrimoine ainsi constitué.

Ainsi 2010 verra la consolidation d'un Mouvement rénové et adapté à la fois au contexte, à ses missions et aux territoires.

La Cour des Comptes a, dans son rapport public 2010, clairement souligné les progrès du Mouvement sur le plan de la clarification de sa gouvernance et de la restructuration de son réseau.

IV. Cinq ensembles de propositions

La question du logement est au cœur des préoccupations des Français, pratiquement au même niveau que l'emploi. Ces derniers y consacrent en moyenne 21 % de leur budget, 35 % en Ile-de-France. Pour les jeunes ménages, ce pourcentage peut atteindre 50 %.

Les besoins quantitatifs et qualitatifs sont très importants. On estime qu'il manque aujourd'hui 900 000 logements économiquement accessibles et adaptés aux besoins des différentes catégories de publics.

Les partenaires sociaux ont un savoir-faire particulier en la matière : développer l'accès au logement pour faciliter l'emploi. Le réseau Action Logement est présent sur tout le territoire en liaison avec les acteurs locaux. Il est capable de s'adapter en permanence. Il s'appuie sur des valeurs acquises dans l'efficacité de la vie économique et, sans but lucratif, avec un souci constant de l'intérêt général.

Du fait du désengagement de l'État, Action Logement a été conduit à financer en subventions une part croissante de la politique publique du Logement. Sur la cotisation représentant 0,95 % de la masse salariale des entreprises du secteur privé de plus de 10 salariés, 2,4 milliards d'euros sont engagés au titre du Fonds National d'Aide au Logement (FNAL), 770 millions à l'ANRU, 480 millions à l'Anah, auxquels il faut rajouter 50 millions sur le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Toutes ces sommes sont versées en subventions. Elles représentent la quasi-totalité des 0,95 %. Seuls les retours de prêts, soit 2,4 milliards financent les actions dont l'initiative revient aux partenaires sociaux. La conséquence de cette politique pour le 1 % est évidente : fin 2011, Action Logement sera en cessation de paiement.

Engagement de versement d'Action Logement sous forme de subventions aux politiques publiques du Logement

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Fonds National d'Aide au Logement	1 706	1 794	1 902	2 250	2 425	2 527	2 468
ANRU	200	200	240	390	445	455	770
Anah						480	480
PNRQAD						10	45
Plan de cohésion sociale		188	215	224	224	300	285
TOTAL	1 906	2 182	2 357	2 864	3 094	3 772	4048

Pour retrouver une capacité à remplir leur triple mission : produire, sécuriser et rénover pour le logement des salariés, les partenaires sociaux souhaitent construire un véritable projet fondé sur les plus values sociales et économiques que eux seuls sont en capacité d'apporter pour que les besoins en logement de la population et en particulier des salariés trouvent des réponses.

C'est pour cela que les entreprises et les partenaires sociaux proposent aux pouvoirs publics d'entreprendre, comme ils l'ont déjà expérimenté dans le cadre de la Garantie des Risques Locatifs et des Résidences Hôtelières à Vocation Sociale, des partenariats public/privé à moyen et long terme permettant de soutenir de manière pérenne la politique du logement.

Cette coopération public/privé doit être, dans les conditions économiques actuelles, la clef de voûte structurante du projet. Le déficit budgétaire est tel qu'il ne faut pas attendre de l'Etat autre chose qu'un désengagement accéléré. Ce principe de partenariat peut se retrouver sur des dossiers prioritaires comme le logement des jeunes par exemple. Il a l'avantage d'apporter des solutions quasiment indolores pour l'Etat tout en dégageant une plus value économique, sociale et politique incontestable.

Pour faire vivre ce nouveau projet, les partenaires sociaux formulent cinq ensembles de propositions.

I. Renforcer la production de logement locatif social et économiquement accessible

Le droit au logement opposable ne pourra pleinement exister que si le déficit de logements sociaux est résorbé. Action Logement doit s'engager encore plus fortement pour apporter sa contribution à cet enjeu de société.

Aujourd'hui, Action Logement consacre environ 650 millions d'euros sous forme de subventions et de prêts, auxquels s'ajoute le financement de l'Association Foncière Logement pour 500 millions d'euros. Le dispositif peut être encore alimenté par les ressources résultant de la vente d'une partie du patrimoine détenu par le Mouvement, en particulier sur les petits logements qui intéressent notamment les jeunes.

Cette action, gérée par chacun des CIL, selon des caractéristiques définies au plan national, suppose la vente d'environ 6 000 logements par an. Soit près d'1% du patrimoine total d'Action Logement. Elle pourrait rapporter chaque année un complément de 200 millions d'euros et financer ainsi la construction de 10 000 logements supplémentaires, tout en accélérant la remise en état du parc.

Cet engagement raisonnable et innovant de cession ne consiste pas à céder des actifs pour financer des politiques qui ne sont pas celles du Mouvement. Le principe est de retrouver de la marge de manœuvre pour prêter davantage.

L'accès et le maintien dans le parc de logement locatif doivent être facilités. Une telle orientation passe par la nécessaire sécurisation de la relation bailleur-locataire. Ce sont, en l'espèce, les partenaires sociaux qui apportent actuellement la solution en mettant en place la Garantie du Risque Locatif, dans le cadre d'un partenariat public/privé.

La montée en régime de la Garantie du Risque Locatif pourrait atteindre environ deux millions de contrats et représenter un engagement financier de l'ordre de 150 millions d'euros, permettant de remettre sur le marché des logements privés vacants.

2. Soutenir l'accès à l'emploi en facilitant l'accès au logement

Action Logement estime indispensable de mobiliser chaque année une somme de 250 millions d'euros afin d'essayer de trouver des solutions de logement indispensables à la création des emplois.

Trois priorités sont définies :

- **Les jeunes.**
45 % des jeunes de moins de 30 ans ont un problème de logement. Il est fondamental de développer des programmes spécifiques de logements adaptés à la prise d'un emploi ou à la poursuite des études. La GRL peut aussi être mobilisée à cette fin.
- **Les saisonniers.**
3 700 logements ont été construits sur un objectif de 50 000. Il est également de première importance de renforcer l'effort dans ce domaine.
- **Les aides à la mobilité.**
Ces aides, demandées par les salariés comme par les entreprises, sont maintenant cruciales. Elles doivent être poursuivies, tout en étant recentrées.

3. Prendre des engagements pérennes face aux grands défis de la rénovation

Il est prioritaire d'assurer, comme cela avait été prévu à l'origine, le financement du premier programme de rénovation urbaine (dit « ANRU I ») à l'horizon 2018.

Cet engagement nécessite un financement spécifique de 12 milliards d'euros. Celui-ci doit, à partir de 2012, être à nouveau pris en charge selon la clef de répartition fixée à l'origine, c'est-à-dire à hauteur de 50 % par l'Etat et de 50 % par Action Logement.

Si chacun des partenaires, et c'est une condition sine qua non, y consacre 500 millions d'euros par an, le programme peut être réalisé dans les délais prévus.

Action Logement propose donc de consacrer chaque année une enveloppe de 500 millions d'euros pour l'habitat privé dégradé ou les quartiers insalubres, sous forme de prêts, afin de financer, par le canal des CIL, l'acquisition de foncier, des programmes de rénovation ou des prêts à des salariés, qu'ils soient propriétaires ou locataires, dans les zones considérées. Les compétences sur ce genre de programme relèvent en effet essentiellement du niveau local.

4. Construire une politique forte d'accession à la propriété pour les salariés

L'accès à la propriété est un objectif fort de la politique du Gouvernement.

Les prêts des banques sous toutes leurs formes représentent un encours de 120 à 130 milliards d'euros. Aujourd'hui Action Logement consacre près d'un milliard d'euros sous forme de financement des 30 000 PASS-FONCIER® et des prêts pour l'accession à la propriété.

Il est proposé de maintenir cet effort et d'en consacrer une part significative aux prêts d'accession à la propriété, susceptibles de permettre aux Français, issus du parc social, d'acquérir un logement et de concrétiser ainsi un choix résidentiel de vie symbolique de leur ascension sociale. Ce besoin est signalé sur l'ensemble du territoire. Intervenir de cette façon permettra de libérer des logements locatifs pour ceux qui en sont demandeurs.

Par ailleurs, il est temps d'avancer sur la garantie de l'accèsion à la propriété. Comme pour les risques locatifs, Action Logement, dans le cadre d'un partenariat public privé, se propose d'être au cœur de ce nouveau dispositif. Ce nouveau projet donnera l'occasion de clarifier le lien entre les SACI, dont les CIL sont un des principaux actionnaires, et Action Logement au service d'une meilleure gouvernance de ce dispositif.

5. Assurer un financement durable de cette nouvelle donne de la politique du logement

L'efficacité de la politique du logement repose sur l'allocation de moyens financiers réguliers. Or, le mécanisme de financement d'Action Logement a été totalement bouleversé par l'ensemble des prélèvements que l'État lui a fait subir.

Action Logement doit, pour permettre de respecter les engagements qu'il souhaite prendre, pouvoir tabler sur un objectif de 4,2 milliards d'euros par an, l'État apportant si nécessaire une contribution pour compenser, pendant le temps utile, la faiblesse des retours de prêts qu'il a lui-même provoquée. Ceci suppose un arbitrage au sein de l'ensemble de la politique budgétaire et fiscale du logement.

Ces éléments financiers seront bien entendu discutés en fonction de l'évolution du contexte macro-économique, notamment l'évolution des taux d'intérêt.

Pour donner toute sa force à ce dispositif une modernisation du texte régissant le fonctionnement des groupes constitués par les CIL et ESH est par ailleurs indispensable. Elle permettra à terme la profonde restructuration du réseau, avec une organisation optimisée au service de la nation.

V. Pour une amplification de la négociation paritaire nationale interprofessionnelle

Action Logement est une incarnation d'un paritarisme adapté aux temps nouveaux. Les reconfigurations stratégiques à l'œuvre permettront de revoir et de stabiliser les différents collèges des administrateurs de CIL.

Terrain privilégié du dialogue social, Action Logement veut faire valoir la qualité et l'opportunité de la gestion du Mouvement par les partenaires sociaux. En 2010, Action Logement souhaite poursuivre et approfondir la dynamique de la négociation paritaire nationale qui a permis l'établissement en 2008 du Protocole National Interprofessionnel.

Ce Livre Blanc, avec les discussions qu'il aura suscitées, pourrait être la base de la négociation qui doit refléter l'affirmation des priorités et propositions des partenaires sociaux.

À cette occasion, Action Logement fera vivre, nationalement et localement, en lien avec ses partenaires de la politique du logement, le débat sur la place des entreprises dans la politique du logement. Du recueil des expériences, à l'expression des salariés du mouvement, en passant par les prises de positions à l'occasion des échanges organisés par les autres opérateurs, Action Logement alimentera la réflexion et les propositions.

Cette négociation globale plutôt que parcellaire, visant à établir des obligations partagées, doit permettre d'affirmer et de consacrer solennellement la volonté des partenaires sociaux de faire vivre et d'adapter un outil majeur des politiques du logement en faveur, d'une part des salariés, et d'autre part, de l'ensemble des territoires et des populations qui les habitent.

Annexes

Engagement de versement d'Action Logement sous forme de subventions aux politiques publiques du Logement

Protocole national interprofessionnel

Les partenaires sociaux - CFDT, CFE-CGC, CFTC, CGT, CGT-FO, CGPME, MEDEF- qui gèrent le 1% depuis 1953, se sont engagés avec l'Etat depuis 1995 dans une politique conventionnelle de définition des emplois des fonds en s'efforçant de concilier au mieux intérêt général et missions spécifiques du 1% envers les salariés.

Situation du 1%.

Les efforts accomplis pour le développement de l'offre locative (y compris rénovation urbaine) depuis 2001 ont permis de multiplier par trois les engagements du 1% en 6 ans, qui sont passés de 600 M€ en 2001 à 1 800 M€ en 2007, dont les deux tiers positionnés en subventions. Dans le même temps, l'intervention de l'Etat était mesurée à 1,33 % du PIB en 2001, contre 1,11 % en 2007.

L'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) n'existerait pas dans sa forme actuelle si les partenaires sociaux ne l'avaient pas abondée à hauteur de 6 milliards d'euros en subventions.

La Garantie du risque locatif (GRL) serait encore en discussion théorique si les partenaires sociaux ne la portaient pas comme un des éléments forts de l'accès et du maintien dans le logement pour tous.

Cette politique volontariste a permis un réel renforcement de l'efficacité économique et sociale du 1%.

Le nouveau contexte.

Il importe désormais, dans un contexte de crise marqué par une insuffisance de l'offre, de concentrer prioritairement les moyens sur des objectifs adaptés, notamment le développement de l'offre locative économiquement accessible et l'accroissement de l'accès à la propriété des plus modestes.

La crise actuelle est d'abord une crise quantitative. De fait, les besoins en logements ont depuis plus de 15 ans largement été sous-estimés. La comparaison des prévisions et des observations du nombre de ménages à partir des différentes sources, se révèle de ce point de vue éclairante. Pour faire face à cette croissance beaucoup plus soutenue des ménages, diverses politiques s'imposent : meilleure mobilisation du parc existant, etc. Il reste néanmoins que, seul, un effort durable de construction permettra de résoudre le déficit de logements estimé proche de 900 000 unités.

JB
AL
h
1/11

La crise est aussi une crise de solvabilité. Le manque de logements se fait particulièrement ressentir pour les plus modestes. Il importe donc que l'effort de construction porte avant tout sur les logements économiquement accessibles (cf. tableau en annexe).

Le 1%, qui participe déjà à cet effort dans le cadre du Plan de cohésion sociale, entend consacrer la plus large fraction de ses ressources au service des salariés et des entreprises pour développer prioritairement une offre financièrement accessible.

Les propositions des partenaires sociaux.

L'ambition est de créer 30 000 logements économiquement accessibles supplémentaires chaque année, selon des modalités définies dans le présent document.

Les partenaires sociaux réaffirment également leur souci d'une refonte ambitieuse de la gouvernance du 1%. Cette dernière doit permettre une clarification des rôles et des missions des différentes instances, d'une part entre l'ANPEEC et l'UESL, d'autre part au sein de l'UESL, en distinguant les fonctions d'orientation et de gestion. La création d'un conseil de surveillance paritaire à l'UESL constitue une des clés de voute de cette réforme.

Ces propositions, fruit de la négociation, sont l'objet du présent protocole national interprofessionnel qui porte sur la période 2009-2012

Les partenaires sociaux réaffirment avec force et solennité la primauté de la négociation sociale. Ils demandent au législateur et au gouvernement d'inscrire la totalité de ce protocole dans le droit positif, de façon à lui donner sa pleine efficacité. Dans le cas contraire, les partenaires sociaux se réuniront pour tirer les conséquences d'une budgétisation de fait.

Le 1% pose enfin comme exigences, d'une part le respect des engagements pris par Foncière logement vis-à-vis du financement des régimes de retraite complémentaires obligatoires par répartition des salariés du secteur privé, d'autre part le maintien du taux de collecte sans aucun prélèvement¹.

I - Des emplois au service de l'offre : 30 000 logements supplémentaires.

Les salariés rencontrent, notamment sur les marchés les plus tendus, de réelles difficultés à se loger. Une telle situation pèse en particulier sur la mobilité professionnelle. Face à cette situation de crise, le 1% entend être au cœur des solutions mises en œuvre.

Afin de répondre à ces attentes, dans le respect des engagements conventionnels passés, les partenaires sociaux proposent de réorienter les ressources du 1% au service de cinq ambitions :

- o développer l'offre locative à prix accessible (propositions 1 et 2) ;
- o accroître l'accès à la propriété des salariés (propositions 3 et 4) ;

¹ Avec maintien de la compensation et recentrage de la collecte sur les seuls associés collecteurs de l'UESL.

JB
AL
h
1/11

- o favoriser l'accès et le maintien des salariés dans leur logement (propositions 5 et 6) ;
- o lutter contre la fracture énergétique dans l'esprit du Grenelle de l'environnement (propositions 7 et 8) ;
- o participer à la rénovation urbaine des quartiers en difficulté (proposition 9).

Proposition 1 : construire 10 000 logements équivalents HLM (PLUS/PLAI)

Le 1%, en appui des aides de l'Etat et des subventions des collectivités locales dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale, consacre 225 millions d'euros de subventions au développement de l'offre locative HLM. Il propose d'accroître substantiellement son aide, sous forme de prêts à 40 ans pour un programme de 10 000 logements locatifs sociaux, dans le cadre d'objectifs locaux destinés au logement des salariés. Cette somme correspond à une aide majorée du 1% et à une prise en charge de l'aide budgétaire. Ces logements seraient éligibles à la TVA à taux réduit et à l'exonération de TFPB.

Proposition 2 : un soutien, via l'investissement d'initiative privée, du 1% au logement des salariés très modestes

Le 1% financerait un programme de construction et/ou d'acquisition/amélioration de 5 000 logements destinés prioritairement aux salariés. Ces logements d'initiative privée seraient en partie financés par des prêts 1% sur 25 ans. Les logements seraient acquis après une période de conventionnement de 25 ans par une ESH ou tout autre organisme HLM. Cette production, éligible à la TVA à taux réduit et à l'exonération de TFPB, compléterait l'ensemble des mesures mises en œuvre en vue de répondre aux besoins des populations les plus fragiles, publics prioritaires du Dalo (droit au logement opposable).

Proposition 3 : 15 000 logements en accession sociale

Ce programme s'inscrit en accompagnement des politiques locales de l'habitat. Il privilégiera les produits éligibles à la TVA à taux réduit (PSLA, PASS Foncier, nouveaux produits à créer). L'engagement total comprend la réalisation a minima de 10 000 PASS Foncier. L'ouverture au collectif se ferait sous forme de prêts avec différé. La mise en œuvre de ce programme n'est pas exclusive d'un soutien large à l'accession. A ce titre, les partenaires sociaux s'engagent à examiner la faisabilité d'une sécurisation de l'accédant.

Proposition 4 : développer l'accession dans le parc HLM des ESH sous contrôle du « 1% »

Les filiales ESH des CIL s'engageront à vendre à l'horizon de deux à trois ans au moins 10 000 logements par an à leurs occupants. Les sommes tirées de la vente, environ 25% de la valeur brute, seront obligatoirement affectées à la reconstitution de l'offre, dans le respect a minima de la règle un logement vendu = un logement acquis ou construit, sachant que le processus de vente, selon les modalités définies dans la Charte, serait sécurisé, encadré et maîtrisé, en concertation avec les collectivités territoriales.

Handwritten notes: B, AL, M, JB, H, 3, 5

Proposition 5 : mise en place de la GRL

La Garantie du risque locatif (GRL) doit renforcer l'efficacité des actions en faveur de l'accès à un logement, en synergie avec les autres outils du 1%. Dans cette optique, la confirmation de la GRL ouverte aux publics éligibles au 1% sous plafonds PLS dans le parc privé, son autonomie de gestion par les partenaires sociaux et l'unification des structures², apparaissent comme des éléments essentiels de la lisibilité du 1% rénové, avec un nécessaire accompagnement social.

Proposition 6 : faciliter la mobilité et l'accès au logement des salariés

L'accord interprofessionnel sur la modernisation du marché du travail a souligné l'importance du logement pour sécuriser une mobilité professionnelle, un parcours de formation et/ou un processus de retour à l'emploi, en instituant notamment le principe de la constitution d'un groupe de travail paritaire sur le renforcement de l'efficacité du 1% logement en faveur de la mobilité et de l'insertion professionnelle des jeunes.

Si la mise en place de la GRL permet de mieux assurer ce lien emploi-logement, il convient de mettre en synergie les outils existants et de consacrer les moyens nécessaires aux situations les plus délicates.

Proposition 7 : mise aux normes énergétiques du parc HLM

Le parc HLM qui nécessite une remise à niveau énergétique est estimé à environ 800 000 logements, dont 250 000 en zone ANRU. Le coût moyen des travaux nécessaires à leur classement en catégorie C du diagnostic de performance énergétique (DPE) dépasse les 15 000 euros HT. Les fonds propres des organismes n'y suffiraient pas. Le 1% propose donc, par redéploiement des ressources, la mise en place d'une enveloppe annuelle de prêts à 15 ans.

Proposition 8 : recentrage des Pass travaux sur les économies d'énergie

Un Pass économies d'énergie sera créé pour aider les ménages déjà propriétaires d'un logement, prioritairement ceux construits avant 1980, date approximative des premières réglementations sur les économies d'énergie. Ces prêts seraient destinés aux seuls salariés.

Proposition 9 : soutien à la politique de rénovation des quartiers anciens en difficulté

Les partenaires sociaux réaffirment leur attachement à l'ANRU et leur volonté de contribuer à son financement à hauteur de 440 millions par an, dans le respect de la règle de la parité avec l'Etat. Ils souhaitent toutefois une mise en œuvre plus rapide et plus efficace des opérations et la définition des retours pour les salariés permettant de répondre aux attentes des salariés logés dans ces quartiers et de se conformer à l'objet social des fonds 1%.

Ils sont prêts à s'associer à la mise en place et au financement d'un programme spécifique de traitement des quartiers anciens qui connaissent de réelles difficultés économiques et

² Sous réserve d'une validation juridique.

Handwritten notes: B, AL, M, JB, H, 3, 5

sociales, sous les conditions suivantes : parité de financement avec l'Etat, juste retour sous forme de réservations et/ou en d'emprises foncières, efficacité et rapidité de mise en œuvre.

Les partenaires sociaux vont, dans les prochaines semaines, travailler à la mise en œuvre de ces mesures, proposer un chiffrage précis, en veillant au respect de la stricte exigence de l'équilibre emplois-ressources à court et moyen termes. Ils exploreront enfin toutes les pistes complémentaires qui, d'une façon ou d'une autre, peuvent contribuer, dans le respect de l'objet social du 1%, à mieux répondre aux attentes, en matière de logement, des salariés et de leurs entreprises.

II – Réforme de la gouvernance

Cette réforme accompagne logiquement les efforts de rénovation pour une meilleure efficacité des emplois. Elle vise à dessiner une architecture des missions et des responsabilités autour de trois exigences :

- a) donner une plus grande visibilité à l'action politique des partenaires sociaux ;
- b) distinguer clairement les fonctions d'orientation, de gestion et de contrôle ;
- c) répondre au souhait des partenaires sociaux de renforcer le paritarisme.

Le contrôle serait dévolu à l'ANPEEC, recentrée sur cette seule mission. Toutes les autres missions ne relevant pas du contrôle et de la réglementation³ seraient transférées à l'UESL. La gouvernance de l'ANPEEC serait du domaine de l'Etat, qui en désignerait le Président et le directeur général.

Les grandes orientations politiques du 1% et les négociations avec l'Etat seraient menées dans le cadre interprofessionnel.

L'UESL serait chargée de la bonne exécution des accords. Son organisation actuelle serait modifiée pour prendre celle d'une Société anonyme à conseil de surveillance et directoire.

Le conseil de surveillance serait chargé de mettre en œuvre le contenu des protocoles interprofessionnels. Cette instance serait paritaire syndicats-employeurs, présidée par un membre du collège employeurs. Deux commissaires du gouvernement participeraient 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.

Le conseil de surveillance nommerait le directoire, qui pourrait être composé de trois membres, chargés de piloter la bonne application opérationnelle des conventions et de la gestion du réseau. Il s'entourerait d'un comité stratégique, chargé d'éclairer ses réflexions

³ A savoir : études et statistiques, actions prioritaires sur les foyers de travailleurs migrants, actions spécifiques DOM sur fond 1/9^{ème}, assistance financière aux organismes d'insertion sur fond 1/9^{ème}, RHVS et hébergement d'urgence.

② AA
AU JB W
V S

sur les attentes des entreprises et de leurs salariés sur les liens avec les territoires ... et d'un comité d'audit chargé des contrôles internes.

Les partenaires sociaux, dans le cadre interprofessionnel du groupe des signataires, souhaitent en outre engager avant la fin de l'année :

- o une revue d'ensemble de toutes les structures nationales existantes, en vue de les simplifier et d'en permettre une meilleure maîtrise ;
- o une action de maîtrise des frais de gestion ;
- o un examen des activités des collecteurs, au regard des règles de concurrence.

Ces derniers, au sens des charges d'exploitation⁴, s'élèvent pour 2006 aux alentours de 350 millions d'euros. Des efforts de productivité doivent permettre une réduction sensible de cette somme. Il importe toutefois qu'une telle politique se fasse de manière coordonnée et vertueuse, en faisant porter l'effort sur les moins performants.

Une étude des coûts de gestion par CIL montre de fait de fortes dispersions, tant globalement que par aide distribuée. Un audit approfondi permettra de fixer, par comparaison avec des pratiques de marché, des normes financières par grands types d'activité. Par ailleurs, dans le respect de la diversité et de la qualité du service rendu aux entreprises et à leurs salariés, l'objectif d'aller vers un regroupement du nombre des collecteurs sera poursuivi.

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

⁴ Hors charges financières exceptionnelles et impôt sur les sociétés.

② AA
AU JB W
V S

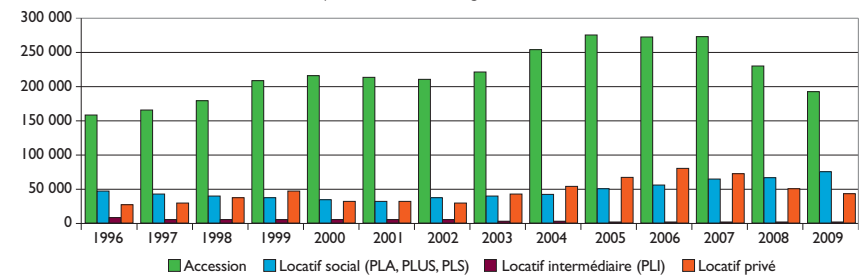
Données sur les enjeux sociétaux du logement et sur la construction

Les enjeux sociétaux du Logement

Poids des dépenses de logement dans le PIB en 2008	22,5 %
Poids des dépenses de logement dans le revenu des ménages en 2008	22,6 %
Production de crédits immobiliers aux particuliers en 2008	141 Mds €
Dépense moyenne annuelle pour se loger en 2009	9 500 €
...pour un propriétaire ou accédant	11 000 €
...pour un locataire du parc privé	8 100 €
...pour un locataire du parc social	6 000 €
Part des logements sans WC ni installations sanitaires en 2006	1,3%
Surface moyenne d'un logement en 2006	91 m ²
Nombre moyen de personnes par logement en 2006	2,3
Proportion des Français estimant qu'il est difficile de trouver un logement	76 %
Part des ménages se déclarant mal logés	6,5 %
Nombre total de personne connaissant une problématique forte de mal-logement en 2009	3 513 190
Personnes en situations d'impayés de loyer ou de charges de remboursement	1 400 000
Insuffisance estimée de l'offre fin 2010 (en nombre de logements)	1 000 000

Nombre de logements mis en chantier

(Source Ministère du Logement et USH)



Fait à Paris, le 17 septembre 2008

CFDT

CFE-CGC

CFTC

CGT

CGT-FO

CGPME

MEDEF



Le logement est au cœur des préoccupations des Français, pratiquement au même niveau que l'emploi. Les français y consacrent en moyenne 21 % de leur revenu disponible brut. Son poids budgétaire est deux fois plus élevé pour les ménages les plus modestes que pour les ménages les plus aisés.

On estime qu'il manque aujourd'hui 900 000 logements économiquement accessibles et adaptés aux besoins des différentes catégories de publics. Cette insuffisance de logement pénalise le développement de l'emploi et de la mobilité professionnelle.

Les partenaires sociaux ont acquis un savoir-faire reconnu dans le développement de produits et services logements pour faciliter l'accès à l'emploi. Le réseau Action Logement, restructuré autour des grands bassins d'emplois et d'habitat, intervient sur tout le territoire en liaison avec les acteurs locaux.

Action Logement a été conduit, suite au désengagement de l'Etat, à assumer seul la totalité du financement des programmes de politiques publiques de la rénovation urbaine et d'amélioration de l'habitat. La conséquence est évidente : fin 2011, Action Logement sera en cessation de paiement. Qui, demain va répondre aux besoins en logement des salariés ?

Pour retrouver la capacité à remplir leur triple mission pour le logement des salariés : produire, sécuriser et rénover, les partenaires sociaux souhaitent construire un véritable projet.

Fondé sur les plus values sociales et économiques qu'eux seuls sont en capacité d'apporter, il permettra de retrouver le lien entre

le logement et l'emploi.