

**Présenté par**  
**Valérie PÉCRESSE**  
Présidente du conseil régional  
d'Île-de-France

**ACTION RÉGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT  
PARTENARIATS POUR L'ATTRACTIVITÉ ET LA SOLIDARITÉ**

## Sommaire

<a href="#">EXPOSÉ DES MOTIFS</a>	3
<a href="#">PROJET DE DÉLIBÉRATION</a>	7
<a href="#">ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION</a>	9
<a href="#">Annexe 1 - Convention avec Action Logement</a>	10
<a href="#">Annexe 2 - Convention avec la FAS Ile-de-Francee</a>	27
<a href="#">Annexe 3- Convention avec les SACICAP PROCIVIS UES-AP</a>	38
<a href="#">Annexe 4 - Convention avec Nexity non profit</a>	46

## EXPOSÉ DES MOTIFS

Votre assemblée a adopté par délibération n° CR2018-024 du 3 juillet 2018 « Région Île-de-France, Région solidaire » la nouvelle politique globale de solidarité de notre collectivité. En application de cette délibération générale, le présent rapport propose l'adoption de quatre partenariats opérationnels :

- avec Action Logement pour l'accès au logement des jeunes, des personnels infirmiers et aides-soignants et des femmes victimes de violences ;
- avec la FAS Ile-de-France en faveur des jeunes en difficulté et des associations qui gèrent des logements très sociaux. Il complète le partenariat signé avec la Fondation Abbé Pierre pour la création de tels logements ;
- avec le réseau des SACICAP pour soutenir les copropriétés en difficulté grâce à une convention avec le réseau des SACICAP afin de préfinancer les aides publiques et le reste à charge ;
- avec Nexity non profit pour développer 30 nouvelles pensions de famille.

### 1 – Partenariat avec Action Logement

Face au retrait progressif de l'Etat, ce sont les ressources collectées via le « 1% » patronal (Participation des employeurs à l'effort de construction – PEEC) qui financent pour l'essentiel les politiques nationales en matière de logement et de rénovation urbaine. Pour la période 2018-2022, cet organisme finance notamment :

- la production de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS), grâce à des prêts aux organismes HLM et des dotations en fonds propres des organismes HLM,
- la contribution au Fonds national des aides à la pierre (FNAP),
- la création de 40 000 logements pour jeunes dont 20 000 pour jeunes actifs et jeunes travailleurs,
- la production de logements intermédiaires,
- l'accession à la propriété,
- la rénovation énergétique pour les personnes privées,
- les programmes de rénovation urbaine (PNRU, NPNRU),
- la sécurisation locative (Dispositifs Visale et Loca-Pass),
- les aides à la mobilité des salariés et des jeunes salariés,
- l'ANIL et des ADIL...

Ce sont plus de 15 milliards d'euros qui seront mobilisés au titre de la convention 2018-2022 par Action Logement faisant de lui un acteur incontournable des politiques du logement et de rénovation urbaine.

Le projet de convention avec Action Logement qui vous est soumis a notamment pour objet de renforcer l'accès au logement et la prise en compte du lien habitat-emploi-transport, en particulier

pour les jeunes.

En effet, face aux difficultés qu'ils rencontrent pour se loger, la Région Île-de-France et Action Logement affirment leur volonté de :

- développer conjointement l'information en faveur des jeunes, en particulier par la création d'une plateforme internet en faveur des alternants, permettant de regrouper les offres de logements, et les informations portant sur les aides et garanties financières ;
- soutenir ensemble le développement d'une offre de logements adaptés aux besoins des jeunes actifs, voire d'une offre particulièrement dédiée.

La convention porte également sur la mobilisation du foncier pour la production de logements sociaux, et l'accèsion à la propriété, sur la production de logements sociaux et intermédiaires, le soutien au NPNRU, et plus généralement, sur la promotion de l'information et des services en faveur du logement pour les entreprises et les salariés.

Elle met enfin l'accent sur l'aide au logement des populations clés que sont les personnels infirmiers et aides-soignants et en faveur des femmes victimes de violences. Action Logement mobilisera ses filiales pour mettre à disposition sur la période de la convention, 500 logements relevant de son contingent.

## **2 - Expérimentation avec la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) d'Ile-de-France en faveur des jeunes**

Il vous propose de prolonger pour 2019-2021 le partenariat entre la Région et la Fédération des Acteurs de la Solidarité (FAS) Ile-de-France pour la sécurisation de logements d'insertion. Il complète l'action partenariale avec la Fondation Abbé Pierre en matière d'aide à la maîtrise d'ouvrage d'insertion afin de garantir les risques de gestion non couverts par les dispositifs existants de droit commun.

Concrètement, ce partenariat permettra de :

- mobiliser des aides pour réduire les conséquences financières des vacances, impayés, procédures et dégradations dans les logements,
- mieux informer et former,
- faire des avances de trésorerie en cas de difficulté ponctuelle.

Ce partenariat est ancien et court jusqu'à la fin de l'année 2018. Il permet de soutenir des centaines de jeunes à la recherche de logements et de sécuriser chaque année un parc de l'ordre de 7 000 logements gérés par une cinquantaine d'associations.

Le dispositif est financé par des subventions ponctuelles de la Région et les cotisations des associations adhérentes.

La reconduction de cette action pour la période 2019-2021 est aussi l'occasion d'élargir à titre expérimental le partenariat à la problématique des jeunes en situation précaire qui rencontrent des difficultés particulières d'accès au logement, principalement grâce à la mise en place d'une avance en matière d'APL.

La subvention correspondante sera proposée à l'approbation de la commission permanente sur la base d'une estimation des besoins prévisionnels pour la période, intégrant ceux liés à l'expérimentation en faveur des jeunes, des cotisations à obtenir pour abonder le dispositif, et du bilan de la période écoulée.

### **3 - Signature d'une convention avec le réseau des SACICAP en faveur des copropriétés en difficulté**

L'article L.215-1-2 du code de la construction et de l'habitation impose à toute SACICAP d'affecter au moins un tiers de son bénéfice distribuable au financement d'opérations conçues et réalisées par elle-même ou une de ses filiales dans le domaine de l'habitat, en faveur de personnes aux ressources modestes.

Les orientations plus précises ont été fixées pour la période 2018-2022 par la convention passée avec l'Etat. Les SACICAP soutiennent notamment ainsi l'action de l'ANAH en matière de lutte contre la précarité énergétique.

Le présent rapport vous propose de nouer un partenariat avec les 4 SACICAP présentes en Ile-de-France afin de mobiliser les disponibilités qu'elles peuvent consacrer à leurs « missions sociales » en faveur des copropriétés en difficulté qui sont accompagnées dans le cadre des labels régionaux.

Il s'agit concrètement de :

- préfinancer sans intérêt les subventions régionales accordées aux syndicats de copropriétaires. En effet, même pour des opérations fortement subventionnées, l'insuffisance de trésorerie des copropriétés ne leur permet pas de payer les travaux qui sont remboursés ensuite par les subventions. Le seul dispositif de préfinancement disponible, mis en œuvre par la Caisse d'épargne, n'est pas gratuit et ne répond donc pas aux besoins des collectivités ;
- financer le reste à charge des syndicats de copropriétaires.  
Malgré les apports importants de fonds gratuits par la Région et les autres financeurs, en particulier l'ANAH, le montant du reste à charge collectif peut lui aussi constituer un obstacle.

### **4 – Partenariat avec Nexity pour le développement de pensions de famille**

L'intervention régionale en faveur des pensions de famille constitue un axe fort de la délibération n° CR 2017-02 du 26 janvier 2017 relative à l'action régionale pour la production de logements. Le rapport *Région Ile-de-France, région solidaire* réaffirme cette priorité afin de permettre aux personnes en situation de grande exclusion de se réadapter à la vie sociale dans un environnement chaleureux et convivial.

A la différence de la résidence sociale qui propose une solution temporaire de logement, la pension de famille propose un logement durable sans limitation de durée. Elle allie des appartements privatifs et des espaces collectifs, avec la présence d'un « hôte » qui assure une présence quasi-quotidienne auprès des résidents.

La volonté régionale rencontre celle du promoteur Nexity qui a souhaité créer une structure ad hoc, « Nexity non profit », dédiée à la création de 1 000 logements par an en pensions de famille. Cette activité s'inscrit dans la logique développée par la Fondation Nexity, déjà partenaire de la Fondation Abbé Pierre.

Les projets seront donc développés dans le cadre du partenariat avec la Fondation Abbé Pierre, avec laquelle la Région a déjà signé une convention portant sur le développement conjoint d'une offre de logements très sociaux, et des associations spécialisées telles qu'Habitat et humanisme,

Aurore, Emmaüs solidarité.

Les résidences sociales créées seront intégrées à des opérations immobilières « classiques », ce qui favorisera leur bonne intégration dans le tissu urbain.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**La présidente du conseil régional  
d'Île-de-France**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Valérie Pécresse'.

**VALÉRIE PÉCRESSÉ**

## PROJET DE DÉLIBÉRATION

DU 20 SEPTEMBRE 2018

### ACTION RÉGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT PARTENARIATS POUR L'ATTRACTIVITÉ ET LA SOLIDARITÉ

Le conseil régional d'Île-de-France,

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de la construction et de l'habitation ;

**VU** la délibération n° CR 59-15 du 19 juin 2015 portant approbation de partenariats ;

**VU** la délibération n° CR 92-15 du 18 décembre 2015 relative aux délégations d'attributions du Conseil régional à sa Commission Permanente et modifiée par la délibération n° CR 2017-162 du 21 septembre 2017 ;

**VU** la délibération n° CR 01-16 du 22 janvier 2016 portant prorogation du règlement budgétaire et financier de la région Île-de-France adopté par délibération n° CR 33-10 du 17 juin 2010 ;

**VU** la délibération n° CR 08-16 du 18 février 2016 relative à 100 000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens ;

**VU** la délibération n° CR 2017-02 du 26 janvier 2017 relative à la production de logements et à l'amélioration et simplification de la politique régionale en faveur du logement social ;

**VU** la délibération n° CR 2017-51 du 9 mars 2017 modifiée relative à la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité et modifiée par délibération n° CP 2017-191 du 17 mai 2017 ;

**VU** la délibération n° CR 2018-024 du 3 juillet 2018, Région Île-de-France, Région solidaire ;

**VU** le budget de la Région Île-de-France pour 2018 ;

**VU** l'avis de la commission du logement et de la rénovation urbaine ;

**VU** l'avis de la commission des finances ;

**VU** le rapport n°CR 2018-031 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

#### **Article 1 :**

Approuve la convention avec Action Logement joint en annexe n° 1 de la présente délibération et autorise la Présidente du Conseil régional à la signer.

#### **Article 2 :**

Approuve la convention avec la FAS Ile-de-France joint en annexe n° 2 de la présente délibération et autorise la Présidente du Conseil régional à la signer.

**Article 3 :**

Approuve la convention avec PROCIVIS UES-AP joint en annexe n° 3 de la présente délibération et autorise la Présidente du Conseil régional à la signer.

**Article 4 :**

Approuve la convention avec Nexity non profit joint en annexe n° 4 de la présente délibération et autorise la Présidente du Conseil régional à la signer.

**La présidente du conseil régional  
d'Île-de-France**

**VALÉRIE PÉCRESSE**



## **ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION**

## **Annexe 1 - Convention avec Action Logement**

**CONVENTION-CADRE DE PARTENARIAT  
ENTRE ACTION LOGEMENT ET LA REGION ÎLE-DE-FRANCE**

La présente convention-cadre de partenariat est passée entre :

**ACTION LOGEMENT GROUPE** association régie par la loi du 1er juillet 1901, dont le siège social est sis 66 avenue du Maine 75014 PARIS, déclarée à la Préfecture de Police de Paris sous le numéro W751236716, et dont le numéro SIREN est le 824 581 623, représentée par Marie-Christine OGHLY Présidente, et Jean-Jacques PEROT, Vice-président du Comité Régional Action Logement Groupe Île-de-France, dûment habilités à l'effet des présentes,

Ci-après désigné « Action Logement » ou le « Groupe Action Logement » lorsque les sociétés Action Logement Services, Action Logement Services et Action Logement Immobilier sont concernées,

d'une part,

et

**La RÉGION ÎLE-DE-FRANCE**, dont le siège social est sis 2 rue Simone Veil - 93400 Saint-Ouen, représentée par Valérie PECRESSE, Présidente du Conseil régional d'Île-de-France, en vertu de la délibération n° CR XX-XXX du XXXXXX XXXX, ci-après dénommée la Région,

d'autre part,

ci-après désignés sous le terme « les Parties »

**- Préambule -**

**Le groupe Action Logement** met en œuvre depuis plus de 60 ans, la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction et participe ainsi, de manière forte et durable, au financement du logement ainsi qu'aux parcours résidentiels des salariés des entreprises.

Issue d'une réforme initiée par les partenaires sociaux en avril 2015, la nouvelle organisation qui unifie l'activité des anciens CIL, s'appuie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 sur les structures à la gouvernance paritaire :

- Une structure faitière paritaire de pilotage, **Action Logement Groupe (ALG)**;
- Une structure de collecte de la PEEC et de distribution des services, **Action Logement Services (ALS)**;
- Une structure chargée d'organiser la distribution de la garantie Visale, **l'Association pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL)** ;
- Une structure de portage des Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH) et des sociétés immobilières, **Action Logement Immobilier (ALI)** ;
- Un opérateur pour la mise en œuvre de la mixité sociale, **l'Association Foncière Logement (AFL)**.

Un ancrage territorial du groupe consolidé par 12 comités régionaux d'Action Logement (CRAL) en métropole et 1 comité territorial Action Logement (CTAL) dans chacun des 5 départements en outre-mer qui sont les organes paritaires représentant le groupe à l'échelle locale. Avec l'appui de 13 délégations régionales, ils ont pour mission principale de renforcer le lien emploi-logement en développant, en partenariat avec les collectivités, les solutions les plus adaptées aux besoins des entreprises et des salariés et aux spécificités de chaque territoire.

### **Une nouvelle dynamique partenariale au plus près des territoires pour répondre à l'exigence d'innovation en matière de logement**

Grâce à la nouvelle organisation de proximité déployée, le Groupe, partenaire de l'Etat, des acteurs locaux (communes et EPCI, départements et régions, etc.), est engagé dans une nouvelle dynamique au cœur des territoires afin d'innover et de co-construire des solutions pour améliorer la situation du logement en France et contribuer activement à réduire la fracture territoriale.

En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi par trois principaux axes qui ont fait l'objet d'un engagement renouvelé et partagé avec l'Etat au titre de la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 :

- **5 milliards d'euros d'aides directes aux ménages pour favoriser l'accès au logement** seront déployées, dans la continuité des aides distribuées par Action Logement qui, en 2017, a délivré près de 450 000 aides et services logement aux salariés, incluant près de 280 000 avances ou garanties locatives pour la sécurisation de la location (AVANCES et GARANTIES LOCA-PASS®, cautions Visale), près de 40 000 prêts accession et travaux, près de 80 000 aides à la mobilité professionnelle, 15 000 aides dédiées au maintien dans le logement des personnes en difficulté et permis près de 90 000 attributions locatives de logements sociaux aux salariés.
- **5,5 milliards d'euros de financement des organismes de logement social et intermédiaire et de soutien à l'investissement des organismes de logement social** au travers notamment de la bonification de 2 milliards d'euros de prêts de haut de bilan proposés dès 2018, dans la continuité de 2017 où 1,4 milliard d'euros ont été alloués équitablement aux opérateurs de logement social par Action Logement.
- **5 milliards d'euros de cofinancement des politiques nationales** dont 3,5 milliards d'euros seront consacrés aux politiques de rénovation urbaine et 1,5 milliard d'euros pour redynamiser les centres des villes moyennes.

Ainsi, plus de 15 milliards d'euros sur les années 2018- 2022 seront consacrés par Action Logement pour contribuer à l'amélioration de la situation du logement en France.

**La Région Île-de-France** s'engage pour « Bâtir plus et bâtir mieux », dans le cadre d'une politique globale et cohérente en faveur du logement.

Il s'agit de répondre aux besoins des 60 000 nouveaux habitants qui viennent chaque année s'installer en Île-de-France, mais aussi des Franciliens en recherche d'un logement adapté à leur besoin, Sans transiger sur l'exigence d'une vraie mixité sociale et d'un environnement de qualité, il s'agit de faire de l'Île-de-France une région attractive où il fait bon vivre.

Pour y parvenir, la Région poursuit trois priorités : développer l'offre et aider les maires à construire, lutter contre les ghettos urbains et améliorer la mixité sociale, favoriser le renouvellement urbain.

Il s'agit de répondre aux importants besoins que connaît l'Île-de-France. Pour ce faire, les aides régionales dédiées à la production de logements sociaux, permettent notamment d'offrir des solutions adaptées, aux familles, aux classes moyennes, aux étudiants et aux jeunes en alternance ou qui démarrent dans la vie professionnelle. Les aides aux maires bâtisseurs permettent de créer de nouveaux quartiers innovants et écologiques.

La mobilisation du foncier régional, grâce à l'expertise et aux moyens de l'établissement public foncier d'Île-de-France, s'inscrit également dans cette logique de développer l'offre, et traduit la volonté d'efficacité et l'engagement de la Région.

Au-delà de l'action nécessaire sur l'offre nouvelle de logement, la Région s'appuie également sur le parc existant en mobilisant les logements sociaux sur lesquels elle dispose d'un droit de réservation afin d'accueillir des femmes victimes de violences, des jeunes sortants de résidence sociale, des publics prioritaires ou des professeurs de lycées en zones sensibles.

La Région soutient également les copropriétés dégradées et contribue à la lutte contre les marchands de sommeil.

En matière de politique de la ville et de rénovation urbaine, l'exécutif régional prévoit de consacrer près de 2 milliards d'euros d'ici 2020 à la mise en œuvre du NPNRU.

Cet effort sera déployé dans le cadre des moyens spécifiques dédiés au NPNRU, à hauteur de 250 M€ pour le financement d'équipements de proximité pour la jeunesse, la sécurité et le développement économique, mais aussi dans le cadre des interventions de droit commun en faveur du logement et des transports.

En effet, outre la prise en compte du nécessaire lien habitat-emploi, la Région s'attache à y inclure la dimension transport, en vue d'un développement équilibré de l'Île-de-France, pour tous les Franciliens et tous les territoires.

A cet égard, la Région entend promouvoir le développement de réponses de logement adaptées aux besoins de certains « travailleurs clés » pour le territoire, notamment les personnels de santé, au premier rang desquels les infirmiers et les aides-soignants, pour lesquels la proximité du logement de leur lieu de travail constitue un élément d'appréciation déterminant en termes d'attractivité de l'Île-de-France.

### **Cadre législatif et réglementaire**

Les principes détaillés dans le présent protocole d'accord (notamment aides et sécurisations financières) s'inscrivent dans le respect de l'Ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la PEEC et des engagements au titre des emplois pris dans le cadre de la Convention Quinquennale signée le 16 janvier 2018 prévue au 13ème alinéa de l'article L.313-3 du CCH entre l'Etat et Action Logement, ou de toute convention susceptible de s'y substituer et plus généralement des règles applicables à Action Logement.

Dans ce cadre, afin de répondre efficacement aux besoins des territoires, le groupe Action Logement structure au niveau de chaque territoire, une offre de logements locatifs sociaux et intermédiaires ainsi qu'en accession sociale, dans le respect de la règle législative de non-discrimination pour le financement par la PEEC du logement social et de l'accession sociale prévue à l'article L.313-17-3 du CCH.

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

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION-CADRE DE PARTENARIAT**

Action Logement et la Région partagent une même volonté de contribuer à relancer la construction de logement, à favoriser la mixité sociale et la requalification urbaine et à renforcer l'accès au logement.

Ils décident par la présente convention-cadre de partenariat de mettre en œuvre des actions conjointes et concertées autour d'objectifs partagés en faveur du logement en Île-de-France.

A ce titre, seules sont financées les personnes physiques ou morales éligibles aux emplois de la PEEC, et non les bénéficiaires du dispositif de délégation d'aides à la pierre prévu à l'Article [L. 301-5-1](#) du CCH.

## **ARTICLE 2 – DES ENGAGEMENTS PARTAGÉS POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ET LE LIEN EMPLOI-LOGEMENT**

En l'Île-de-France, la production de logements abordables, exemplaires et bien desservis est un enjeu d'attractivité et de développement essentiel. La Région y contribue dans le cadre de ses aides au logement. Dans un contexte financier de plus en plus contraint pour les opérateurs HLM, l'apport régional contribue de façon déterminante à la faisabilité des opérations de logement social,

La Région entend également inciter les collectivités à s'engager de façon dynamique dans l'augmentation de l'offre de logements, en soutenant les plus volontaristes dans le cadre de son dispositif d'appels à projets « Quartiers innovants et écologiques ».

Ses aides accompagnent les collectivités à réaliser les équipements de proximité et les aménagements nécessaires. Les projets aidés doivent répondre aux objectifs suivants :

- contribuer à l'effort de construction de logements,
- mêler logements, emplois et services de proximité,
- être exemplaire en matière de transition écologique et énergétique,
- favoriser les mobilités durables,
- appréhender les besoins globalement, en lien avec le territoire.

Le lien emploi-logement constitue également un axe majeur de la politique d'Action Logement comme en témoignent les engagements pris par les Partenaires Sociaux dans les Accords Nationaux Interprofessionnels de 2011 et 2012. Aussi, Action Logement entend mobiliser ses filiales immobilières, opérateurs du logement social (ESH), intermédiaire (IN'LI) et libre pour les phases de candidature ou de mise en œuvre des projets lauréats de l'appel à projets « QIE », pour les axes relevant de la production d'un habitat de qualité et innovant, à hauteur des besoins des salariés et des entreprises.

Action Logement, conformément à sa mission visant à faire construire et financer des logements sociaux et intermédiaires en zone tendue, pourra également mobiliser sa ressource financière pour accompagner les opérations de logement des projets lauréats, y compris, le cas échéant, en étudiant la possibilité de mettre en place une enveloppe dédiée pour des opérations dont le caractère innovant et le lien emploi-logement-transport seront avérés.

Par cet engagement, Action Logement entend réaffirmer son engagement social et environnemental.

Enfin, pour répondre aux besoins de logement des personnels soignants, infirmiers et aides-soignants dont la Région assure la formation par ailleurs, et dont elle a besoin pour assurer un service de santé accessible aux Franciliens et de qualité, Action Logement Immobilier mobilisera ses filiales en vue de développer une production adaptée en termes de localisation (au sein ou à proximité des enceintes hospitalières par exemple) et de niveau de loyer (logement intermédiaire notamment). L'ambition partagée est de pouvoir créer 10 000 logements dédiés à ces personnels d'ici à 5 ans.

Au-delà de la mobilisation d'acteurs intéressés comme les directions d'établissements de santé ou encore les Fédérations hospitalières, les Parties solliciteront l'EPFIF pour la recherche du foncier nécessaire.

Cet engagement des filiales d'Action Logement est corrélé aux potentialités de construction de logements sur les fonciers issus des lycées et de ceux susceptibles d'être mobilisés par ailleurs par les hôpitaux d'Ile-de-France.

### **ARTICLE 3 – DES ENGAGEMENTS PARTAGÉS POUR FAVORISER LE LOGEMENT DES JEUNES**

Pour la Région, l'accueil des jeunes salariés est un enjeu d'attractivité majeur pour de nombreuses entreprises. A ce titre, Action Logement est identifié comme un acteur investi.

En effet, Action Logement s'investit fortement dans l'accompagnement des jeunes salariés de moins de 30 ans qui s'engagent dans un parcours de formation en alternance ou en apprentissage en dépit de concessions qu'ils acceptent en termes de mobilité, de niveau de ressources et de conditions de vie.

Cet engagement prend des formes diverses et complémentaires conçues pour sécuriser l'ensemble du parcours résidentiel :

- Financement de structures collectives adaptées aux séjours fractionnés des alternants (foyers de jeunes travailleurs/résidences hôtelières à vocation sociale/résidences sociales...), pour proposer des logements de qualité, bien situés et financièrement abordables.
- Financement des dépôts de garantie locatifs en parc public avec les avances à taux zéro « LOCA-PASS® ».
- Minoration de la charge résiduelle de loyer et redevances avec la subvention MOBILI-JEUNE®.
- Garantie gratuite de paiement des loyers : en parc social avec la GARANTIE LOCA-PASS® et plus récemment, avec la mise en place de la garantie Visale notamment sur le parc privé.
- De son côté, au regard des objectifs du schéma régional du logement des jeunes et des étudiants actualisé en 2015, la Région soutient la création nette de capacités

nouvelles de logements locatifs sociaux pour jeunes destinés à un usage locatif et social pérenne en participant au financement des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou de transformation d'immeubles destinées à la création de foyers de jeunes travailleurs au sens de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et de résidences conventionnées exclusivement dédiées à l'accueil de jeunes actifs et/ou en formation de moins de 30 ans.

Fortes de ces constats, les Parties conviennent des engagements suivants :

### **3.1 - Mettre en place une collaboration consolidée pour développer l'information**

Les Parties conviennent qu'il est indispensable de rendre les dispositifs et les aides existantes visibles, lisibles et facilement accessibles pour les apprentis et les alternants qui, aujourd'hui, n'y ont pas systématiquement accès du fait de l'éparpillement de l'information, de la multiplicité et de l'hétérogénéité des acteurs, de la complexité des dispositifs et des difficultés d'accès au marché immobilier en Île-de-France.

Depuis juin 2017, Action Logement a développé une plateforme internet « Logement des alternants » <https://alternant.actionlogement.fr/> et propose de la mettre en accès sur les sites des Centres de Formation des Apprentis (CFA) de la région. Elle est portée par Action Logement sous la double enseigne Action Logement et la Région et sera animée par la Direction régionale d'Action Logement.

Le principe retenu de cette plateforme est un outil simple, pratique, appropriable par tous les alternants qui centralise l'information sur l'offre produits/services Action Logement et de ses partenaires et harmonise le mode de distribution de ces différents aides/services/produits existants.

Elle permettra de mobiliser et d'harmoniser le canal de distribution des différentes aides et offres existantes :

- Les aides et sécurisation financières spécifiques à Action Logement
- Les aides de la Région
- Les aides et sécurisation financières des partenaires

Les apprentis et alternants pourront, via l'application mobile ou Internet, de la plateforme remplir un questionnaire, se voir délivrer le cas échéant un « passeport Logement », disposer d'un diagnostic et en fonction des éléments renseignés, être orientés vers les services d'Action Logement et/ou hors Action Logement.

Dans le cadre de l'évolution de la plateforme, et dans un souci de développer son utilité sociale, les Parties conviennent de l'intérêt d'y faire figurer à terme des offres de logements disponibles.

### **3.2 – Favoriser le développement d'une offre adaptée**

De fait, les Parties soutiennent déjà conjointement la création de résidences pour étudiants, de foyers de jeunes travailleurs et de résidences sociales.

Ils s'attacheront également à favoriser le développement d'une offre de résidences permettant de répondre aux besoins de logement offrant un accueil privilégié à des jeunes actifs, en fonction de spécificités territoriales.

La question du développement de résidences spécifiques, hors statut FJT, sera étudiée par les Parties, au regard notamment des besoins recensés par Action Logement auprès des entreprises et des territoires.



Afin de renforcer leur complémentarité, les Parties se concerteront sur certains projets de logement ou de résidences à destination des jeunes actifs ou en apprentissage afin d'envisager des financements concertés, dans un souci d'optimisation de l'action publique et de maîtrise des quittances en mobilisant leurs enveloppes respectives.

Par ailleurs, Action Logement s'associera à la réflexion menée par la Région et l'Etat pour trouver des solutions adaptées aux besoins spécifiques des jeunes actifs en mobilité.

### **3.3 - Engager une expérimentation en faveur des jeunes en situation de précarité**

La Région a décidé de reconduire pour 2019-2021 le dispositif mis en place avec la Fédération des Acteurs de la Solidarité (FAS) Ile-de-France (ex FNARS Ile-de-France) pour la sécurisation de logements d'insertion.

Cette mesure complète l'action partenariale avec la Fondation Abbé Pierre en matière d'aide à la maîtrise d'ouvrage d'insertion et permet de garantir les risques de gestion non couverts par les dispositifs existants de droit commun, notamment les fonds de solidarité logement, ou les dispositifs d'assurance privée. Elle bénéficie au réseau des opérateurs intervenant en Ile-de-France.

Elle se traduit par :

- la mobilisation d'aides permettant de prendre en charge les risques de vacances, d'impayés, de procédures, de dégradations dans les logements,
- une aide à la gestion et à l'expertise,
- un appui en termes de diffusion d'informations et de formations,
- des avances de trésorerie en cas de difficulté ponctuelle.

Le dispositif est alimenté par des subventions ponctuelles de la Région et les cotisations des associations adhérentes.

Le partenariat actuel permet de sécuriser chaque année un parc de l'ordre de 7 000 logements gérés par une cinquantaine d'associations.

A l'occasion de sa poursuite pour la période 2019-2021, il est prévu de l'élargir à titre expérimental à la problématique des jeunes en situation précaire qui rencontrent des difficultés particulières d'accès au logement. Le dispositif régional est ainsi ouvert aux organismes qui accueillent ces publics et leur viennent en appui pour accéder à un logement d'insertion ou de droit commun (parc privé sous intermédiation locative notamment), et comprendra un nouveau volet permettant notamment la mise en place d'une avance en matière d'APL.

Action Logement s'engage à accompagner cette démarche en faveur des jeunes en situation de précarité :

- en procédant le plus rapidement possible à la désignation de candidats pour les logements inscrits au dispositif et qui relèvent de son contingent, afin de réduire la période de vacance actuellement constatée (Action Logement désignera un référent, chargé de la gestion des offres transmises) ;
- en proposant à la FAS Ile-de-France des formations sur les dispositifs particuliers d'Action Logement en matière d'accès, de maintien et de solvabilisation ;
- en étudiant les possibilités de financement sur la ligne ingénierie des associations partenaires de la FAS Ile-de-France afin d'augmenter le nombre de logements sécurisés et de permettre l'accompagnement social des jeunes.

#### **ARTICLE 4 – DES ENGAGEMENTS PARTAGÉS POUR LE LOGEMENT DES PERSONNELS SOIGNANTS**

La Région s'est engagée dans une action résolument volontariste en matière de santé, afin notamment de lutter contre la désertification médicale, et de favoriser l'installation et le maintien des personnels médicaux et para-médicaux sur le territoire francilien.

Il s'agit, par ces actions, de soutenir l'offre de soins et de conserver à la Région son attractivité afin que les besoins actuels et futurs en personnels soignants puissent être satisfaits (30 000 postes supplémentaires seront nécessaires ces prochaines années pour répondre aux besoins de santé des franciliens).

Il s'agit également d'assurer le recrutement et la fidélisation, en Ile-de-France, des personnels para-médicaux, maïeutiques et de travail social dont la Région finance la formation au titre des formations sanitaires et sociales.

Or la question du coût du logement est devenue l'une des principales causes de l'exode des personnels et les parties entendent associer leurs efforts conjoints pour y apporter une réponse concrète aussi rapidement que possible.

Ainsi la Région et Action Logement Immobilier retiennent l'objectif de créer 10 000 logements dédiés aux métiers sanitaires et médico-sociaux.

Pour ce faire, les parties s'appuieront :

- sur la mobilisation du foncier susceptible d'être libéré par la Région en particulier dans les emprises des lycées conformément à la convention de mise en œuvre signée avec l'EPFIF ou encore le foncier appartenant au STIF ;
- sur la structure d'office foncier envisagée entre Action Logement et l'EPFIF (la SIFAE) ;
- sur la mobilisation de l'Agence régionale de santé (ARS) par la Région, afin que, par leurs actions conjointes et coordonnées, les établissements de santé volontaires qui souhaiteraient construire rapidement des logements pour les personnels de santé sur leur emprise foncière, puissent être accompagnés dans leurs démarches, par des procédures adaptées. Des conventions entre les établissements hospitaliers et l'EPFIF pourront être conclues en tant que de besoin.

Cet engagement des filiales d'Action Logement est corrélé à une potentialité suffisante de logements sur les fonciers issus des lycées ou de ceux susceptibles d'être mobilisés par ailleurs par les hôpitaux d'IDF et le STIF.

Action Logement Immobilier, via ses filiales opérationnelles, pourra proposer notamment la réalisation de structures collectives permettant de développer une offre adaptée en termes de localisation et d'assurer à des niveaux compatibles avec les ressources des personnels concernés, en début de carrière notamment. Des montages sous forme de mises à disposition, de baux emphytéotiques ou de démembrements de propriété pourront être utilisés à cette fin.

Les Parties s'attacheront également, avec l'appui de l'EPFIF et sur la base d'une cartographie définie conjointement, à sensibiliser les communes dont la localisation ou la desserte s'avère cohérente avec l'objectif défini ci-dessus. **Les Parties se rapprocheront de l'EPFIF qui pourra constituer un élément facilitateur dans ce cadre.**

Enfin, Action Logement Immobilier étudiera comment mobiliser le parc existant de logements de ses filiales pour en proposer l'accès à des personnels paramédicaux et sociaux.

## **ARTICLE 5 – DES ENGAGEMENTS PARTAGÉS POUR LA MIXITÉ SOCIALE ET L'HUMANISATION DES QUARTIERS**

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) concerne 103 quartiers en Île-de-France (59 quartiers d'intérêt national et 44 d'intérêt régional). Il traduit l'ambition de transformer profondément les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) concentrant les difficultés sociales et présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants. Il doit permettre d'aboutir à une mutation profonde, et favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en développant la diversité de l'habitat (statuts, typologie des bâtiments et des logements) et des fonctions (équipements, commerces, activités économiques).

L'intervention d'Action Logement dans la politique de renouvellement urbain s'inscrit à la fois dans le cadre du premier programme national pour la rénovation urbaine (PNRU) dont les opérations devront s'achever d'ici 2020 et dans le cadre du NPNRU lancé en 2014. Le financement du NPNRU par Action Logement s'élève à 7 milliards d'euros d'équivalent-subvention. L'Île-de-France qui concentre un tiers des sites du NPNRU et en tant que zone d'emploi tendue où le retour des classes moyennes dans les QPV constitue un enjeu fort, concentrera une part importante de ces financements.

La Région a été un partenaire important du PNRU et soutiendra également les collectivités intéressées dans la mise en œuvre du NPNRU. Durant la mandature, l'engagement spécifique régional en faveur du NPNRU s'élève à 250 millions d'euros et s'articule autour de trois priorités : la sécurité, le développement des services et des commerces de proximité et de pied d'immeuble, et les équipements pour l'enfance et la jeunesse (crèches, équipements sportifs et périscolaires, etc.).

Ces moyens sont complétés par les crédits mobilisés dans le cadre des interventions de droit commun, en particulier les transports et le logement, pour un total prévisionnel de plus de 1,75 milliard d'euros.

Les Parties s'engagent à favoriser la production d'une gamme diversifiée et complète de logements dans une logique d'appui à la mixité sociale dans les quartiers. Pour ce faire, les Parties observeront la complémentarité de leurs interventions respectives. Elles se réuniront pour étudier la convergence et l'articulation de leurs investissements réciproques en matière de logement et de cadre de vie dans les QPV.

## **ARTICLE 6 – DES ENGAGEMENTS PARTAGÉS POUR LA MOBILISATION DE FONCIER EN VUE DE FAVORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET LA MIXITÉ SOCIALE**

Afin d'encourager la construction, la Région s'appuie sur une mobilisation accrue de l'Etablissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF). Le Conseil d'Administration de l'EPF Ile-de-France a validé le 15 septembre 2016 une nouvelle stratégie très offensive de mobilisation foncière sur l'ensemble de l'Ile-de-France pour la période 2016-2020. L'établissement investira 1,8 milliard d'euros sur les cinq prochaines années pour mobiliser le foncier nécessaire au renforcement de la production de logements et à l'attractivité économique.

Cette stratégie a un objectif : permettre à tous les acteurs publics et privés de dynamiser durablement la construction en Ile-de-France. L'EPFIF augmentera ainsi de 50% la vente des

terrains fonciers de l'établissement, qui représentaient 12,4M mètres carrés au 31 décembre 2015.

Sous l'impulsion de la nouvelle politique régionale en faveur de la construction et du logement, le Conseil d'Administration de l'EPF Ile-de-France a décidé de :

- vendre désormais les terrains acquis à prix coûtant, sans aucune marge ni actualisation. Les terrains seront ainsi cédés au prix d'achat, éventuellement majoré des frais associés. La progression de ses ventes à l'horizon 2020 doit lui permettre, sans augmentation de fiscalité, d'accroître de 25% ses acquisitions de foncier ;
- alléger les contraintes qui pesaient sur les maires bâtisseurs en simplifiant les normes. Les normes qui s'ajoutaient aux exigences légales d'ores et déjà imposées par la loi SRU seront supprimées : fin, par exemple, des exigences de 40 à 50% de logement social pratiqués par certains des établissements désormais fusionnés. La seule norme sera celle de la loi, soit 25% de part de logement social à l'échelle de la commune, renforcée à 30% pour les communes carencées ;
- accompagner dans la durée les grands projets d'aménagements franciliens, en augmentant de 25% les acquisitions foncières, prioritairement autour des grands projets d'infrastructures (Grand Paris Express), d'urbanisme ou de grands événements (projet des Jeux Olympiques 2024) qui renforceront l'attractivité de la Région.

De son côté, Action Logement entend développer une offre immobilière en adéquation avec les besoins des salariés et des entreprises, facilitant l'accès à l'emploi par la localisation ou la nature des immeubles financés.

## **ARTICLE 7 – DES ENGAGEMENTS PARTAGÉS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES**

Une des missions principales d'Action Logement, telle qu'elle résulte de la convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement, est de construire et de financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en réponse aux besoins des entreprises et des salariés et de contribuer aux enjeux de renouvellement urbain et de mixité sociale. A ce titre, le Groupe Action Logement a créé la société IN'LI, qui a notamment pour mission de mettre en œuvre l'objectif de création de 80 000 logements intermédiaires à l'horizon 2025 au service des entreprises et des salariés, en particulier ceux en situation de mobilité.

La Région identifie le logement intermédiaire (type PLS) comme l'un des maillons essentiels des parcours résidentiels et pour la construction d'une mixité et diversité de l'habitat. Il constitue une réponse à la cherté des prix immobiliers auxquels se heurtent les ménages aux revenus intermédiaires. Pour cette raison, après avoir été abandonnée depuis 2014, l'intervention régionale en faveur de la production de logements PLS a été reprise.

Les Parties se donnent pour objectif commun, en fonction de leur capacité, de contribuer au développement et au financement de la production du logement locatif intermédiaire sur le territoire dans la mesure où il contribue à l'attractivité des territoires de la région Île-de-France et à la mixité sociale. Pour ce faire, la Région et Action Logement seront amenés à étudier ensemble certains projets pour lesquels les opérateurs les solliciteraient.

## **ARTICLE 8 – DES ENGAGEMENTS PARTAGÉS POUR LES PUBLICS PLUS FRAGILES**

Les Parties s'accordent pour engager un effort solidaire d'ampleur inédite en faveur des personnes isolées et en grande précarité, ainsi que des femmes victimes de violences.

Ainsi, Action Logement soutiendra l'initiative de la Région en vue de la création de 30 nouvelles pensions de famille, qui offrent un cadre d'hébergement adapté et un accompagnement social aux personnes en situation de grande exclusion.

Les Parties s'attacheront également à développer une offre adaptée aux besoins des femmes victimes de violences.

Ainsi, en complément de la mobilisation d'ores et déjà effective par la Région, de 100 logements par an sur son contingent en faveur de ces publics, Action Logement s'appuiera sur ses filiales pour doubler au minimum l'effort régional et mobiliser 500 logements supplémentaires sur la période.

Les logements ainsi identifiés pourront :

- être proposés à la Fédération nationale Solidarités femmes qui les proposera à son réseau à l'instar des modalités mises en œuvre pour la mobilisation du contingent régional ;
- ou bien être attribués directement par les filiales immobilières d'Action Logement, à charge pour ces dernières de communiquer régulièrement un état des relogements effectués. Un correspondant est identifié au sein du groupe Action Logement (ALI et délégation régionale Île-de-France d'ALS) pour le suivi de cette action. Pour la Région, le suivi particulier en est assuré par la Direction des solidarités, de la sécurité et de la modernisation.

En outre, afin d'assurer la bonne adéquation entre les besoins de logement et l'offre existante, une action de communication sera engagée par la Région auprès des associations engagées contre les violences faites aux femmes ainsi qu'auprès des services de justice et de police.

## **ARTICLE 9 – DES ENGAGEMENTS PARTAGÉS POUR FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ**

Les parties conviennent de l'importance de faciliter l'accession à la propriété qui répond à une aspiration profonde de nombreux Franciliens et qui participe de la construction d'une trajectoire de vie. Elles entendent unir leurs efforts pour faciliter cette étape essentielle du parcours de logement.

Pour sa part, la Région entend mobiliser le foncier dont elle dispose dans les lycées, dans les Iles de loisir ou encore en liaison avec l'Agence des espaces verts. Cette mise à disposition du foncier régional doit en particulier permettre de construire de nouveaux logements dont une partie pourra être consacrée à l'accession à la propriété.

Pour sa part, dans la limite de son enveloppe régionale de prêt en faveur de l'accession (acquisition dans le neuf ou dans l'ancien et la construction), Action Logement accompagnera les salariés d'entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus en situation de mobilité professionnelle, ou primo-accédants ou devant faire face à une situation de handicap au sein du ménage désireux d'accéder à la propriété.

## **ARTICLE 10 – LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL**

De plus en plus de maires franciliens sont confrontés à la multiplication des divisions pavillonnaires en raison de la tension sur les prix et de l'insuffisance de l'offre locative que connaît l'Île-de-France.

Ces divisions pavillonnaires sont souvent l'œuvre de marchands de sommeil dont l'activité constitue une menace grandissante. La division pavillonnaire « sauvage » entraîne

inévitablement la baisse des prix pour les pavillons avoisinants, la dégradation du bâti, la surcharge des voies publiques de desserte et de graves dysfonctionnements dans l'usage des services publics communaux (instruction publique, ordures ménagères...). Les locataires de ces marchands de sommeil sont toujours des populations très fragiles socialement qui n'ont pas d'autres alternatives.

Sous l'impulsion de l'Etat et de la Région, l'EPFIF met en œuvre une expérimentation relative à la lutte contre les marchands de sommeil et la dégradation du tissu pavillonnaire sur les communes d'Aulnay-sous-Bois, de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil.

Le conseil d'administration de l'établissement a mandaté le directeur général pour mener les discussions nécessaires avec Action Logement afin d'envisager les mesures pouvant être prises conjointement.

L'état des lieux et le diagnostic de la situation ont amené la Région à soutenir la création d'une structure commune entre Action Logement et l'EPFIF (SIFAE) qui aura vocation non seulement à jouer un rôle d'office foncier mais également, à contrôler la division pavillonnaire sur certains territoires.

Ainsi l'EPFIF et Action Logement Immobilier (ALI) ont envisagé le fait que la SIFAE prenne le relais de l'expérimentation effectuée par l'EPFIF en rachetant les pavillons concernés par ces phénomènes, afin de, selon le cas :

- conserver le bien qui pourra être cédé à un ménage accédant, ou transféré à un bailleur social ALI via soit une cession ferme soit une cession à bail ou tout montage juridique de démembrement de propriété ;
- céder le bien à une filiale ALI pour « micro-densification » sur une parcelle, ne dépassant pas une dizaine de logements ;
- céder le bien à un promoteur pour « micro densification » sur une parcelle.

## **ARTICLE 11 – UNE DÉMARCHE PROSPECTIVE PARTAGÉE DANS L'APPRÉHENSION DES ENJEUX RÉGIONAUX DU LIEN EMPLOI-LOGEMENT-TRANSPORTS**

### ***11.1 - Développer une connaissance commune et partagée des besoins en logement des salariés et des entreprises***

Les choix résidentiels des ménages revêtent une réalité complexe. Les stratégies déployées relèvent le plus souvent de compromis entre les lieux d'emploi des personnes composant le ménage, le besoin de rapprochement d'un réseau de solidarités, la proximité et la qualité de certains services et équipements et les diverses autres contraintes personnelles.

En outre, les entreprises sont de manière croissante confrontées à des difficultés de recrutement liées au logement et à la mobilité des salariés : les difficultés pour trouver à se loger feraient qu'en zone tendue, un certain nombre de personnes susceptibles de changer d'emploi y renonceraient pour ne pas accroître leurs efforts financiers en matière de logement.

De même, les difficultés d'accès au logement peuvent constituer un frein au retour à l'emploi. L'augmentation des coûts du logement a un impact direct sur la mobilité résidentielle comme sur la mobilité professionnelle. Les difficultés peuvent porter sur le recrutement, la mobilité interne, mais également la productivité des salariés, à cause de l'allongement des temps de trajet domicile-travail.

A partir de ces constats, et pour mieux comprendre l'enjeu du rapprochement habitat/emploi et celui du lien entre accès au logement et accès à l'emploi, et ainsi mesurer l'impact de la

problématique logement sur les entreprises et les salariés, Action Logement a engagé en 2017, une démarche de « Diagnostic Emploi Logement ». Il s'agit de recueillir auprès des entreprises, et en lien direct avec leur environnement économique, social et territorial, une appréciation qualitative des besoins en matière de logement pour, in fine, anticiper les réponses à apporter.

Action Logement partagera avec la Région l'analyse des informations et données collectées auprès des entreprises assujetties. Ces éléments de connaissance des besoins en matière de logements seront communiqués à la Région, via l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme pour nourrir ses travaux d'observation et d'études.

Par ailleurs, les Parties s'engagent, avec l'appui de l'IAU Île-de-France, à initier, à financer et piloter des études et analyses thématiques conjointes permettant d'approfondir et de mieux cerner certains besoins et d'éclairer les politiques d'aménagement et de développement, en particulier sur le lien emploi/habitat/transports.

Ces études et analyses permettront d'alimenter également les travaux liés au Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).

### ***11.2 - Promouvoir les échanges sur le développement économique et territorial***

L'Île-de-France, région capitale et métropole, fait l'objet de projets d'envergure qui transformeront durablement le territoire : jeux olympiques et paralympiques 2024, Grand Paris Express et projets urbains ambitieux autour des quartiers de gare, Opérations d'Intérêt National, Contrats d'Intérêt National, etc. Ces chantiers majeurs s'accompagneront d'aménagements et de nouveaux quartiers qui façonneront l'Île-de-France de demain et qui nécessitent de relever les nombreux défis : évolution des modes de vie, mutation de l'économie, recomposition territoriale ou encore changement climatique.

Les initiatives conduites par la Région en matière d'aménagement, de développement économique de transports et de construction de logements convergeront vers cette même ambition de construire une région plus attractive, plus juste, plus exemplaire et plus performante.

Pour Action Logement, l'accompagnement et le renforcement de la compétitivité des entreprises et de l'attractivité de la région, à l'aide du levier logement, nécessite d'inscrire ses investissements en faveur du logement des salariés dans une démarche de veille du développement territorial et économique.

Ainsi les Parties s'engagent à instaurer des échanges prospectifs sur le développement territorial et économique permettant de confronter l'articulation entre politique économique et politique de l'habitat.

A cette fin, la Région partagera avec Action Logement, les éléments de prospective économique disponibles qui lui permettront de définir et développer, le plus en amont possible, une offre de logements en adéquation avec les besoins des salariés et des entreprises. Ces échanges s'organiseront a minima une fois par an dans le cadre d'un comité de pilotage.

## **ARTICLE 12 – DES ACTIONS COMMUNES DE COMMUNICATION**

### ***12.1 - Promouvoir une offre globale de services aux entreprises et salariés***

Dans un contexte de forte compétitivité entre les grandes régions-métropoles mondiales, la capacité des territoires à prendre en charge les besoins en habitat des salariés constitue un avantage comparatif pouvant influencer sur les stratégies d'implantation ou de redéploiement des entreprises.

Les Parties s'engagent à mener des actions communes de promotion, d'orientation et d'accompagnement des entreprises souhaitant se déployer ou se redéployer sur le territoire francilien.

Aux côtés de l'attribution de logements sociaux et intermédiaires sur son parc réservé, Action Logement a élaboré et déployé une palette de services et d'aides destinés à accompagner, fluidifier et sécuriser les parcours résidentiels des ménages salariés qu'ils soient locataires du parc social, intermédiaire ou privé, ou accédants à la propriété. Ces services sont organisés selon 4 préoccupations majeures touchant les salariés : la location sécurisée qui concerne plus particulièrement les jeunes de moins de 30 ans, l'accession et l'amélioration du logement, la mobilité professionnelle et le recrutement, ou pour amortir les difficultés rencontrées par les salariés et présentant un facteur risque de précarisation.

Ces aides et services peuvent constituer des leviers déterminants des stratégies des entreprises, en supports du développement économique du territoire. Dans le cadre des réflexions et de la mobilisation de ses appuis en faveur de l'attractivité économique de la région, Action Logement déploiera son offre de manière réactive et adaptée pour soutenir les entreprises présentes et qui s'implantent dans la région, dans l'accompagnement de leurs salariés présents et entrant sur le territoire de l'Île-de-France.

La stratégie de développement économique qui sera mise en œuvre par la Région pourra dès lors s'appuyer sur la diffusion et la promotion de l'offre de services d'Action Logement auprès de ses partenaires et des acteurs économiques. A cette fin, Action Logement mettra à disposition l'ensemble de la documentation commerciale disponible, pourra concevoir des supports de communication spécifique, identifiera ses points de contacts et de mise en relation avec les salariés et les entreprises.

### ***12.2 - Mettre en place un guide du logement des salariés***

Le logement tout comme le développement économique, font partie des priorités partagées par la région et Action Logement qui se mobilisent pour favoriser le rapprochement habitat-emploi.

Dans ce contexte et en complément des actions existantes, les parties s'engagent à élaborer un guide pratique du salarié francilien pour informer, conseiller et orienter dans les démarches de recherche de logements.

### ***12.3 - Promouvoir le partenariat en faveur du logement***

Les Parties s'engagent à participer mutuellement aux actions de communication et événements organisés par l'une ou l'autre en Île-de-France pour la promotion de leur partenariat. L'objectif est de valoriser les engagements partagés et les actions conjointes réalisées.

## **ARTICLE 13 – MODALITÉS DE COORDINATION, DE PILOTAGE ET DE SUIVI**

### ***13.1 - Coordination et revue des projets***

Pour permettre une parfaite coordination et l'identification des actions communes qu'il conviendrait de mettre en place, les Parties organisent un comité de revue des projets. Il se réunit selon un calendrier à définir entre les Parties. Il revient à chacune des parties de mobiliser les collaborateurs concernés.

Ce comité traite des dossiers des articles 2, 3 et 4 de la présente convention-cadre de partenariat.



### **13.2 - Pilotage et suivi de la convention-cadre de partenariat**

Le Comité Régional Action Logement en Île-de-France et la Délégation Régionale sont chargés du suivi de la mise en œuvre de la convention-cadre au titre d'Action Logement, en lien avec Action Logement Immobilier.

La Direction générale des services et le pôle logement transport sont chargés du suivi de la mise en œuvre de la convention-cadre de partenariat au titre de la Région.

Le suivi de la convention-cadre de partenariat est assuré par un comité de pilotage qui sera mis en place dès la signature de la présente. Ce comité de pilotage est animé par la Région et par Action Logement. Sa composition sera précisée ultérieurement.

Il se réunit une à deux fois par an pour examiner le bilan des actions engagées dans le cadre de la convention-cadre de partenariat et pour préciser le programme annuel de travail partenarial.

Les bilans des objectifs et des engagements et l'évaluation de la convention-cadre de partenariat s'établiront conjointement et de manière concertée entre les représentants d'Action Logement et de la Région.

La mise en œuvre et le suivi technique de cette convention-cadre de partenariat sont menés :

- au sein d'Action Logement par la Délégation Régionale Île-de-France ;
- au sein de la Région par le Pôle Logement Transports, direction du logement et du renouvellement urbain.

Les enjeux de proximité et d'ancrage territorial poursuivis par Action Logement se traduisent par la contractualisation avec des territoires stratégiques. Action Logement s'engage à veiller à l'articulation et la mise en cohérence des engagements pris dans la présente convention-cadre de partenariat avec les engagements réciproques qui seront retenus au travers des conventions cadre de territoire qui pourront être signées avec la Métropole du Grand Paris, des EPT et EPCI d'Île-de-France.

## **ARTICLE 14 – ENTRÉE EN VIGUEUR ET CONDITIONS DE RÉVISION**

### **14.1 - Durée et prise d'effet de la convention-cadre de partenariat**

La convention-cadre de partenariat prend effet à compter de sa signature pour une durée de 3 ans.

A l'issue de cette période initiale et à défaut de dénonciation par l'un ou l'autre des signataires, les parties conviennent du renouvellement de la présente convention-cadre de partenariat par tacite reconduction pour une nouvelle période limitée à 3 ans.

En cas de difficultés locales pour l'application de la présente convention-cadre de partenariat, les signataires sont saisis aux fins de conciliation.

La convention-cadre de partenariat pourra faire l'objet d'avenants pour tenir compte de modifications significatives de l'environnement réglementaire, institutionnel ou financier d'Action Logement ou de la Région.

#### **14.2 - Clause de revoyure et résiliation de la convention-cadre de partenariat**

En fonction des résultats constatés, les engagements des deux parties pourraient être révisés par voie d'avenant.

En cas de désaccord sérieux sur les conditions d'exécution de la présente convention-cadre de partenariat, les parties conviennent de mettre tous moyens en œuvre pour aboutir à la résolution de ce désaccord, éventuellement par la signature d'un avenant.

En cas de persistance de ce désaccord, la résiliation de la présente convention-cadre de partenariat peut être demandée de plein droit par l'une des parties. Cette résiliation intervient à l'expiration d'un délai de trois mois suivant réception par l'autre partie de la demande adressée par voie postale avec avis de réception.

Toutefois, en cas de modifications législatives ou réglementaires régissant Action Logement, en cas de force majeure ou pour tout motif d'intérêt général, Action Logement et la Région peuvent, avant expiration, résilier de plein droit la présente convention-cadre de partenariat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Fait en quatre exemplaires originaux,

A Paris, le

**Pour Action Logement**  
**La Présidente du Comité Régional**  
**Action Logement Groupe**  
**Île-de-France**

**Marie-Christine OGHLY**

**Le Vice-Président du Comité Régional**  
**Action Logement Groupe**  
**Île-de-France**

**Jean-Jacques PEROT**

**Pour la Région Île-de-France**  
**La Présidente du Conseil régional**  
**d'Île-de-France**

**Valérie PÉCRESSE**

**Le Vice-Président du Conseil régional**  
**Président de l'EPFIF**

**Geoffroy DIDIER**

## **Annexe 2 - Convention avec la FAS Ile-de-Francee**

**CONVENTION ENTRE LA REGION ILE-DE-FRANCE ET LA FAS ILE-DE-FRANCE RELATIVE  
A LA MISE EN ŒUVRE D'UN DISPOSITIF REGIONAL DE SECURISATION DES  
ORGANISMES D'INSERTION PAR LE LOGEMENT**

**La Région d'Ile-de-France** représentée par sa Présidente, Madame Valérie PÉCRESSE, en vertu de la délibération n° CR 2018-ci-après dénommée la « Région »

d'une part,

et

**la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) Ile-de-France**, association de la loi de 1901 sise 82 avenue Denfert-Rochereau son Président, Monsieur Arthur ANANE en vertu de ci-après dénommée « FAS Ile-de-France »

d'autre part,

APRÈS AVOIR RAPPELÉ :

Depuis 2001, la Région et la FAS Ile-de-France (ex FNARS Ile-de-France), ont décidé de la mise en place d'un fonds de sécurisation des organismes d'insertion par le logement. Ce dispositif a été mis en œuvre à titre expérimental pour la période 2001-2006, dans le cadre d'une convention arrivée à échéance le 31 décembre 2006, renouvelée pour la période 2007-2011, puis pour la période 2012-2018.

Le dispositif, actuellement sans équivalent au niveau national, permet de sécuriser 7 200 logements pour ménages en difficulté, tant dans le secteur social que dans le parc privé, grâce à l'intermédiation locative.

Au vu de son efficacité pour les organismes qui en bénéficient, et indirectement, pour les ménages logés, les partenaires conviennent de renouveler cet outil pour 2019-2021.

**SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

Par la présente convention, la Région et la FAS Ile-de-France s'engagent à poursuivre, sur la période 2019-2021 le dispositif régional destiné à soutenir l'action des organismes d'insertion par le logement en vue de la sécurisation d'un parc d'environ 7.000 logements pour ménages défavorisés.

Ce dispositif repose sur :

**a)** Des avances destinées à traiter des problèmes exclusivement ponctuels de trésorerie liés à l'attente de financements publics ou para-publics, et à financer des gros travaux engagés sur les parties communes pour les logements en copropriété.

**b)** Des aides destinées au financement de dépenses exceptionnelles ne relevant pas de la gestion courante mais induites par la vocation très sociale des logements.

Ces dépenses exceptionnelles sont limitativement énumérées ci- après :

- Vacance de logement au-delà de 1 mois et pour une durée maximum de 3,5 mois. Le montant maximum de l'indemnisation est de 217,80 € (valeur 2018) par mois et par logement pour les surfaces inférieures à 30m<sup>2</sup>. Pour les surfaces supérieures à 30 m<sup>2</sup>, il est calculé en fonction de la surface du logement, en appliquant l'indice de plafond du PLUS zone 1bis (soit 6,76 €/m<sup>2</sup> pour l'année 2018). Ces montants feront l'objet d'une réévaluation annuelle sur la base de l'indice de plafond PLUS. Toutefois, si le loyer réel est inférieur à ce loyer de référence, c'est le loyer réel qui sera retenu comme base de calcul.

Il est prévu 3 exceptions à la durée d'indemnisation de 3,5 mois :

- o Vacance exceptionnelle liée à la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement. En effet, ces travaux sont souvent plus longs (changement du mode de chauffage, isolation...) que les travaux « classiques » de remise en état ;
- o Vacance exceptionnelle liée au décès du locataire. En effet, en cas de décès du locataire, les formalités administratives de récupération des lieux sont longues et génèrent de la vacance. Compte tenu du vieillissement de la population, cette charge exceptionnelle pour les organismes est en constante augmentation ;
- o Vacance exceptionnelle liée au squat du logement. En cas de squat, l'organisme engage une procédure judiciaire d'expulsion, qui donne généralement lieu à une obligation, pour l'occupant, de verser une indemnité d'occupation. Cette obligation n'étant pas rétroactive, durant la procédure, c'est l'organisme qui assume le paiement du loyer.

Dans les 3 cas cités ci-dessus, la durée d'indemnisation de la vacance pourra être portée à 6 mois au lieu de 3,5 (premier mois non pris en charge).

- Impayés (surcoûts à charge de l'organisme après sollicitation et refus des aides de droit commun et départ du locataire). La durée maximum prise en compte est fixée à 3 mois. Le montant plafond est de 217,80 € (valeur 2018) par mois pour les surfaces inférieures à 30 m<sup>2</sup>. Pour les surfaces supérieures à 30 m<sup>2</sup>, il est calculé en fonction de la surface du logement, en appliquant l'indice de plafond du PLUS zone 1bis (soit 6,76 €/m<sup>2</sup> pour l'année 2018). Ces montants feront l'objet d'une réévaluation annuelle sur la base de l'indice de plafond PLUS. Toutefois, si le loyer réel est inférieur à ce loyer de référence, c'est le loyer réel qui sera retenu comme base de calcul.

La durée maximum prise en compte peut être portée de 3 à 6 mois dans le cas de décision judiciaire de rétablissement personnel, sous réserve que l'organisme concerné ait contesté l'annulation de la dette locative auprès du tribunal d'instance, sans succès.

Par ailleurs, une exception est prévue dans le cadre de l'expérimentation dédiée aux jeunes en difficulté (cf. infra).

- Remise en état liée à des dégradations exceptionnelles dans la limite de 2 433 € (valeur 2018) pour les logements de type T1 et T1 bis. Au-delà du T1 bis, une majoration maximum de 533 € (valeur 2018) par pièce supplémentaire sera appliquée.
- Frais de procédure : actes et honoraires d'huissiers et honoraires d'avocats liés à une dette locative ou à une expulsion, dans la limite de 2 663 € (valeur 2018) par procédure, et de 3 728 € (valeur 2018) dans le cas de frais d'avoués ou dans le cas d'une seconde procédure engagée à l'encontre du même ménage.
- Cas atypiques : charges exceptionnelles ne relevant pas des 4 catégories précédentes.

**c) La mise en place d'une aide à la gestion et à l'expertise par le recrutement d'un expert et sa mise à disposition des organismes adhérents.**

**d)** Un appui aux organismes adhérents dans leurs activités liées à la gestion de logements, qui se traduit notamment par l'organisation de formations, et la diffusion d'informations et d'outils.

Ces aides sont attribuées aux organismes participant aux plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées et agréés pour la maîtrise d'ouvrage ou pour le suivi social, qu'ils adhèrent ou non au réseau de la FAS Ile-de-France et sans lien direct ou indirect avec des personnes morales publiques et qui acquittent une cotisation forfaitaire annuelle par logement garanti.

Peuvent également y être admis les organismes qui prennent en charge les logements destinés à des femmes victimes de violences et dont les revenus s'inscrivent dans les plafonds de ressources pour l'accès au logement social et très social.

Enfin, le fonds est mobilisé pour l'engagement d'une expérimentation en faveur des jeunes qui rencontrent des difficultés particulières d'accès au logement en raison de la faiblesse de leurs revenus. Sont concernés les jeunes bénéficiant de la garantie jeunes et les jeunes suivis en SIAO et prêts à accéder à un logement d'insertion ou de droit commun.

Dans le cadre de cette expérimentation, une exception est prévue à l'exigence de départ du locataire du logement pour les indemnisations au titre des impayés : le cas des jeunes de 18 à 25 ans en situation d'impayés suite à une rupture de ressources (fin de formation, CDD...). L'appréciation de la situation de rupture revient au comité de pilotage. L'indemnisation interviendra sur preuve d'abandon de créance par l'organisme concerné et de mise en place d'un accompagnement social du jeune en interne, ou via une orientation vers les services adaptés.

Le fonctionnement du fonds fait l'objet du règlement annexé à la présente convention.

## **ARTICLE 2 – OBLIGATIONS DE L'ORGANISME**

La FAS Ile-de-France s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour la réalisation de l'ensemble des actions prévues à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus pendant la durée de la convention et à :

1. Distinguer dans sa comptabilité les crédits affectés au fonds et en garantir le fonctionnement autonome. Les crédits qui, hors indemnisation et frais de fonctionnement restent disponibles sur l'enveloppe 2016-2018 à fin 2018 sont maintenus pour le fonctionnement du dispositif pour la période 2019-2021.
2. Réserver une enveloppe de 486 000 € pour les avances de trésorerie et pour les avances au titre de l'APL dans le cadre de l'expérimentation en faveur des jeunes en difficulté particulière d'accès au logement.
3. Adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général en vigueur, et à la gestion et à l'expertise.
4. Fournir, avant le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année suivante :
  - le bilan et les comptes du dernier exercice certifiés par un commissaire aux comptes inscrit sur la liste prévue à l'article 219 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1996 sur les sociétés commerciales,
  - le rapport d'activité annuel.
5. Communiquer à la Région, dans le mois suivant la notification de la présente convention, le nom et les coordonnées du commissaire aux comptes en application du 4-a ci-dessus.
6. Porter à la connaissance de la Région toute modification concernant :
 

<ul style="list-style-type: none"> <li>- les statuts,</li> <li>- le président de l'association</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le trésorier</li> <li>- le commissaire aux comptes</li> </ul>
---	--

- la composition du conseil l'administration et du bureau

La Région doit être informée des autres subventions publiques éventuellement demandées ou attribuées au titre du dispositif en cours d'exécution de la présente convention.

En cas de renouvellement de la subvention, il sera vérifié que lesdites informations ont bien été communiquées à la Région.

7. Fournir chaque année à la Région un compte-rendu détaillé d'exécution de l'emploi des fonds avant le 1<sup>er</sup> mai intégrant un bilan de l'expérimentation en faveur des jeunes, visée à l'article 1 in fine.
8. Faciliter le contrôle, par la Région, ou par toute personne habilitée à cet effet, de l'emploi des fonds, notamment par l'accès aux documents administratifs et comptables, ainsi qu'à toutes pièces justificatives.
9. Conserver l'ensemble des pièces justificatives pendant 10 ans à compter de l'expiration de la convention.
10. Faire figurer sur tous ses documents publics le logo de la Région Ile-de-France, selon la charte graphique qui lui sera fournie par le service communication du conseil régional d'Ile-de-France.
11. Recruter, sur la durée de la présente convention, 3 stagiaires ou alternants pour une période minimale de deux mois. Elle saisit les offres de stages ou de contrats de travail (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) découlant de cette obligation sur la Plateforme des Aides Régionales. Elle informe la Région des différentes phases de recrutement des stagiaires et alternants et de toutes les difficultés qu'elle pourrait rencontrer (absence de candidats etc.) dans leur déroulement.
12. Respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

### **ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE LA REGION**

La Région s'engage à soutenir financièrement les actions définies à l'article 1 ci-dessus par le versement d'une subvention à la FAS Ile-de-France.

Cette subvention étant destinée à alimenter le fonds de soutien créé à l'article 1, la Région autorise la FAS Ile-de-France à en reverser une partie sous forme aides aux organismes adhérentes au fonds, selon les conditions prévues à l'article 1 et au règlement du fonds annexé à la présente convention.

Le montant de la subvention consacrée au titre de 2019-2021 est déterminé par la commission permanente du conseil régional et est affectée sur décision expresse de cette dernière, au vu d'un tableau financier prévisionnel et sous réserve de la disponibilité des crédits. ■

Outre cette subvention, les moyens consacrés au dispositif comprennent le reliquat éventuellement disponible à fin 2018 au titre de l'enveloppe 2016-2018, ainsi que l'enveloppe dédiée aux avances visées à l'article 2 alinéa 2.

### **ARTICLE 4 – MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION**

Le versement de cette subvention est effectué :

Sur le compte établi au nom de : Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) Ile-de-France.

Ouvert : Banque Rothschild – Martin Maurel

Compte n° : 60496201024.

Sur présentation d'un appel de subvention.

Elle est payable en trois fois. Un premier versement équivalent à 20% de la subvention est effectué à la signature de la convention. Un deuxième versement équivalent à 20% de la subvention est effectué sur justification de la consommation de 75% de la première tranche. Le solde de la subvention est versé sur justification de la consommation de 75% de la deuxième tranche.

Cette dépense est imputée sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires » code fonctionnel 54 « Habitat-Logement ».

Son comptable assignataire est le Receveur Général des Finances de Paris – Trésorier Payeur Général de la Région Ile-de-France.

## **ARTICLE 5 - CADUCITE**

Si, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date d'attribution de la subvention par l'assemblée délibérante, le bénéficiaire n'a pas transmis à l'administration régionale de demande de versement, la subvention devient caduque et est annulée. Ce délai peut être exceptionnellement prolongé d'un an par décision du Président, si le bénéficiaire établit, avant l'expiration du délai de trois ans mentionné ci-avant que les retards dans le démarrage de l'opération lui sont imputables.

A compter de la première demande de versement, le bénéficiaire dispose d'un délai maximum de quatre années pour présenter le solde de l'opération.

## **ARTICLE 6 - CONTROLE**

Des bilans réguliers de fonctionnement du fonds sont établis par la FAS Ile-de-France. Ces bilans sont soumis à la Région après examen par le comité de pilotage et mentionnent les organismes bénéficiaires, la nature et le montant des débours effectués ainsi que l'état des cotisations.

Un bilan annuel global détaillé de l'utilisation du fonds est établi par la FAS Ile-de-France et cette dernière répond à toute demande d'information faite par la Région.

La FAS Ile-de-France s'engage à fournir également, au plus tard lors de la présentation de sa demande de solde, la justification de l'embauche des stagiaires prévus au titre de la convention.

## **ARTICLE 7 – SUBVENTION – RESTITUTION EVENTUELLE**

En cas d'inexécution ou d'utilisation des fonds non conforme à leur objet, les sommes accordées sont restituées. Il peut en être de même en cas de non approbation du bilan défini à l'article 5 ci-dessus par la Commission permanente.

Dans ce cas, la présente convention est résiliée dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessous.

## **ARTICLE 8 – MODIFICATION DE LA CONVENTION**

Toute modification de la présente convention fait l'objet d'un avenant adopté préalablement par la Commission permanente du Conseil régional d'Ile-de-France.

## **ARTICLE 9 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention prend effet à compter de sa signature et prend fin le 31 décembre 2021.

Avant l'expiration de chaque période annuelle la présente convention peut être dénoncée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le délai de préavis étant de deux mois.



A l'expiration de la présente convention, la somme affectée aux avances de trésorerie et avances APL prévues à l'article 2, alinéa 2, soit 486 000 €, est restituée à la Région dans un délai de trois mois maximum. Passé ce délai, la Région sera fondée à en réclamer le paiement majoré des intérêts légaux.

Sont également restituées les sommes demeurées disponibles qui n'auraient pas été mobilisés au titre des autres interventions du fonds, et dont la FAS Ile-de-France fournit le montant dans les trois mois suivant la fin de la convention.

## **ARTICLE 10 - RESILIATION**

A la demande expresse et motivée de l'une des parties, la présente convention peut être résiliée de plein droit en cas d'inexécution d'une ou plusieurs des obligations prescrites.

La résiliation est effective à l'issue d'un délai de préavis de deux mois commençant à courir à compter de la notification de la mise en demeure, expédiée en recommandée avec demande d'avis de réception, sauf si dans ce délai :

- les obligations citées dans la mise en demeure ont été exécutées ou ont fait l'objet d'un début d'exécution,
- l'inexécution des prestations requises est consécutive à un cas de force majeure.

Jusqu'à l'expiration du délai de préavis, ci-dessus défini, les parties à la présente convention sont tenues de respecter toutes leurs obligations contractuelles.

La résiliation donne lieu au remboursement par la FAS Ile-de-France des sommes affectées aux avances remboursables et au reliquat non utilisé de l'enveloppe dédiée aux aides pour dépenses exceptionnelles.

Fait en deux exemplaires originaux à Paris,

Le

Le

**Pour la FAS Ile-de-France  
Le Président**

**Pour la Région d'Ile-de-France  
La Présidente du Conseil régional**

**Arthur ANANE**

**Valérie PÉCRESSE**

Cette convention comprend une annexe.

**FONDS DE SOUTIEN AUX ORGANISMES D'INSERTION PAR LE LOGEMENT**  
**REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT**  
**ANNEXE A LA CONVENTION ENTRE LA REGION ILE-DE-FRANCE ET**  
**LA FAS ILE-DE-FRANCE**

## **I – INTERVENTIONS DU FONDS**

Les interventions du fonds revêtent trois modalités :

### **1. Une aide sous forme d'avance remboursable**

Dans ce cas, l'aide est attribuée pour répondre à un problème ponctuel de trésorerie lié à l'attente de financements publics et pour le financement de gros travaux engagés sur les parties communes pour les logements en copropriété.

Elle est déclenchée sous réserve de la production des décisions de financement ou des subventions correspondantes. L'avance est plafonnée à 50.000 € par organisme et par prêt. A titre dérogatoire et exceptionnel, le comité de pilotage peut décider de porter ce plafond à 75 000 € maximum sur la base d'un rapport circonstancié de l'expert du dispositif, permettant d'apprécier les causes des difficultés financières de l'organisme et proposant, le cas échéant, des modalités d'accompagnement externe (Dispositif local d'accompagnement, France Active, etc.). Dans ce cas, et après validation de cette proposition par le comité, l'augmentation dérogatoire du plafond est subordonnée à la réalisation de ce travail de fond par l'organisme.

Un échéancier de remboursement contresigné est établi. Celui-ci ne peut intervenir plus de six mois après la perception par l'organisme de la subvention qui a justifié la demande d'avance.

Les remboursements se font par prélèvement. En aucun cas, le fonds ne peut être mobilisé pour le financement d'un déficit structurel de trésorerie.

### **2. Une indemnisation sous forme d'aides non remboursables**

L'indemnisation permet de faire face à des dépenses exceptionnelles inhérentes aux risques locatifs non couverts par le fonctionnement de l'organisme et déclinées ci-après :

- Vacance de logement au-delà de 1 mois et pour une durée maximum de 3,5 mois. Le montant maximum de l'indemnisation est fixé à 217,80 € (valeur 2018) par mois et par logement pour les surfaces inférieures à 30m<sup>2</sup>. Pour les surfaces supérieures à 30 m<sup>2</sup>, il est calculé en fonction de la surface du logement, en appliquant l'indice de plafond du PLUS zone 1bis (soit 6,76 €/m<sup>2</sup> pour l'année 2018). Ce montant fera l'objet d'une réévaluation annuelle sur la base de l'indice de plafond PLUS. Toutefois si le loyer réel est inférieur à ce loyer de référence, c'est le loyer réel qui sera retenu comme base de calcul.

Il est prévu 3 exceptions à la durée d'indemnisation de 3,5 mois :

- o Vacance exceptionnelle liée à la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement. En effet, ces travaux sont souvent plus longs (changement du mode de chauffage, isolation...) que les travaux « classiques » de remise en état ;
- o Vacance exceptionnelle liée au décès du locataire. En effet, en cas de décès du locataire, les formalités administratives de récupération des lieux sont longues et génèrent de la vacance. Compte tenu du vieillissement de la population, cette charge exceptionnelle pour les organismes est en constante augmentation ;

- o Vacance exceptionnelle liée au squat du logement. En cas de squat, l'organisme engage une procédure judiciaire d'expulsion, qui donne généralement lieu à une obligation, pour l'occupant, de verser une indemnité d'occupation. Cette obligation n'étant pas rétroactive, durant la procédure, c'est l'organisme qui assume le paiement du loyer.

Dans les 3 cas cités ci-dessus, la durée d'indemnisation de la vacance pourra être portée à 6 mois au lieu de 3,5 (premier mois non pris en charge).

- Impayés (surcoûts à charge de l'organisme après sollicitation et refus des aides de droit commun) et départ du locataire). La durée maximum prise en compte est fixée à 3 mois. Le montant plafond est de 217,80 € (valeur 2018) par mois pour les surfaces inférieures à 30 m². Pour les surfaces supérieures à 30 m², il est calculé en fonction de la surface du logement, en appliquant l'indice de plafond du PLUS zone 1bis (soit 6,76 €/m² pour l'année 2018). Ces montants feront l'objet d'une réévaluation annuelle sur la base de l'indice de plafond PLUS. Toutefois si le loyer réel est inférieur à ce loyer de référence, c'est le loyer réel qui sera retenu comme base de calcul.

La durée maximum prise en compte peut être portée de 3 à 6 mois dans le cas de décision judiciaire de rétablissement personnel, sous réserve que l'organisme concerné ait contesté l'annulation de la dette locative auprès du tribunal d'instance, sans succès.

- Remise en état liée à des dégradations exceptionnelles dans la limite de 2 433 € (valeur 2018) pour les logements de type T1 et T1 bis. Au-delà du T1 bis, une majoration maximum de 533 € (valeur 2018) par pièce supplémentaire sera appliquée.
- Frais de procédure : actes et honoraires d'huissiers et honoraires d'avocats liés à une dette locative ou à une expulsion, dans la limite de 2 663 € (valeur 2018) par procédure, et de 3 728 € (valeur 2018) dans le cas de frais d'avoués ou dans le cas d'une seconde procédure engagée à l'encontre du même ménage.
- Cas atypiques : charges exceptionnelles ne relevant pas des 4 catégories précédentes. Le caractère exceptionnel est apprécié par l'expert et le comité de pilotage, après information préalable de la Région.

Les justificatifs des frais engagés et tous documents nécessaires à l'appréciation sont joints à la demande. Le comité de pilotage du fonds prévu ci-après se réserve le droit de réclamer tout document lui permettant d'apprécier la difficulté à laquelle l'organisme demandeur est confronté.

### 3 – Aides à la gestion et à l'expertise

Le fonds peut mettre à disposition des organismes son expert pour leur apporter un appui technique en vue d'améliorer leur fonctionnement et leur gestion financière.

Par ailleurs peuvent être financées au titre du fonds des formations à destination des travailleurs sociaux des organismes.

### 4 – Un appui aux organismes adhérents

Cet appui aux adhérents porte sur leurs activités liées à la gestion de logements. Il se traduit par l'organisation de formations à destination des travailleurs sociaux des organismes, un appui-conseil personnalisé, et la diffusion d'informations et d'outils.

### 5 - Expérimentation régionale en faveur des jeunes en difficulté

Le fonds est doté d'un volet spécifique dédié à une expérimentation en faveur des jeunes qui rencontrent des difficultés particulières d'accès au logement en raison de la faiblesse de leurs revenus. Sont concernés les jeunes bénéficiant de la garantie jeunes, et les jeunes ayant une demande auprès d'un SIAO et prêts à accéder à un logement d'insertion ou de droit commun.

Ainsi, en complément des aides mobilisables au titre des items 1 et 2 ci-dessus, des aides particulières sont mises en œuvre :

- avance de trésorerie au titre du délai de mise en place de l'APL, à hauteur de 3 mois maximum, à rembourser dans un délai de 6 mois,
- prise en charge de l'APL dans la limite de trois mois en cas de rupture de droit, selon les modalités et les publics cibles déterminés par le comité de pilotage.

En outre, et par exception à l'exigence de départ du locataire du logement en matière d'impayés, le cas des jeunes visés par l'expérimentation qui se retrouvent en situation d'impayés suite à une rupture de ressources (fin de formation, CDD...) est réservé à l'appréciation du comité de pilotage. L'indemnisation interviendra sur preuve d'abandon de créance par l'organisme concerné et de mise en place d'un accompagnement social du jeune en interne, ou via une orientation vers les services adaptés.

## **II - COTISATIONS**

Pour bénéficier de l'intervention du fonds, l'organisme acquitte une cotisation annuelle au fonds.

Le montant de la cotisation est fixé annuellement par le comité de pilotage. Ce montant sera communiqué trois mois avant l'appel à cotisation. L'appel sera effectué dans le deuxième trimestre.

La cotisation est réglée dans son intégralité quel que soit le moment de l'adhésion et est valable pour l'année en cours.

## **III - COMITE DE PILOTAGE**

Il est constitué un comité de pilotage composé comme suit : un représentant de la FAS Ile-de-France, un représentant de la FAPIL, des représentants de trois organismes élus par les adhérents, l'expert du dispositif.

La FAS Ile-de-France adresse au représentant du Président du Conseil régional (Pole Logement – Transport – Direction du logement et du renouvellement urbain) une convocation à chaque réunion du comité de pilotage pour qu'il puisse y assister.

Le comité de pilotage élit en son sein son Président.

Il se réunit sur convocation du Président et au minimum une fois toutes les 6 semaines. L'ordre du jour est fixé dans la convocation. Les délibérations sont prises à la majorité des membres.

Le comité de pilotage :

- Valide les adhésions,
- Détermine annuellement le montant des adhésions pour les organismes qui demandent une intervention du fonds,
- Nomme les experts,
- Valide les expertises qui seront diligentées pour toutes demandes d'intervention au titre du fonds,
- Statue sur la recevabilité de la demande et des conditions d'intervention du fonds,
- Fixe le plafond des aides accordées après avis des experts.

## **IV – MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU FONDS**

Toute demande d'intervention du fonds de soutien est adressée à la FAS Ile-de-France qui assure le secrétariat, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elle est accompagnée des pièces administratives suivantes : statuts, déclaration au J.O., composition du conseil d'administration et du bureau, agréments, rapport d'activité, comptes et bilan certifiés du dernier exercice (si exigence d'un commissaire aux comptes), budget prévisionnel de l'organisme, relevé d'identité bancaire, formulaire de demande d'intervention du fonds signé par le Président et le Trésorier de l'organisme.

Tout organisme ayant une activité de logement qui souhaite l'intervention de fonds s'engage à adhérer au règlement intérieur régissant les modalités d'intervention de celui-ci, notamment les contrôles et expertises sur sites.

Le fonds ne peut intervenir à nouveau qu'après traitement du précédent dossier. Dans le cas de l'attribution d'une avance de trésorerie, l'organisme ne peut bénéficier de l'intervention du fonds tant que celle-ci n'est pas remboursée.

## **V - EXPERTISE**

Toute demande fait l'objet d'une expertise diligentée à la demande du comité de pilotage par l'expert désigné à cet effet aux plans financier et technique.

L'organisme s'engage à faciliter cette expertise notamment par l'accès à ses comptes et sur site. Les rapports seront portés à la connaissance des organismes et du comité de pilotage.

## **VI – NOTIFICATION DU COMITE DE PILOTAGE**

Toute décision est notifiée par écrit.

Pour toute aide accordée, le comité de pilotage définira les modalités, le montant de l'aide, le montant et les délais de remboursement, le suivi de l'utilisation des fonds.

## **VII - REVERSEMENT DE LA SOMME ATTRIBUEE**

Au cas où l'organisme bénéficiaire du fonds ne respecte pas ses engagements, la FAS Ile-de-France exige le reversement de la somme attribuée dans son intégralité.

## **Annexe 3- Convention avec les SACICAP PROCIVIS UES-AP**

# **CONVENTION ENTRE LA REGION ILE-DE-FRANCE ET PROCIVIS UES-AP**

## **POUR LE FINANCEMENT DES COPROPRIETES EN DIFFICULTE**

Entre la Région Ile-de-France sise 2 rue Simone Veil, 93400 Saint-Ouen, et représentée par Valérie PECRESSE, présidente du Conseil régional d'Ile-de-France dûment habilitée aux fins des présentes en vertu de la délibération n° CR XX-XXX du XX XX 2018 ;  
Et

La SACICAP LOGICAP, -Groupe Polylogis- société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, sise 127 rue Gambetta, 92150 Suresnes, représentée par Daniel BIARD, Président, dûment habilité aux fins des présentes,

La SACICAP SCCI-Arcade sise 59 rue de Provence, 75009 Paris, représentée par Marc SIMON, Président, dûment habilité aux fins des présentes,

La SACICAP AIPAL, Groupe Solendi, sise 122 boulevard Victor Hugo, 93480 Saint-Ouen Cedex, représentée par Bertrand GOUJON, dûment habilité aux fins des présentes,

La SACICAP SNCF Habitat, sise 7 rue de la Pierre Levée, 75011 Paris, représentée par Jean GUENOT, Président, dûment habilité aux fins des présentes,  
Représentées collectivement par :

L'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété, désignée par le sigle PROCIVIS UES-AP, agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) régies par le livre II du code de la construction et de l'habitation (CCH), sise 87 quai Panhard et Levassor, 75013 Paris et représentée par Yannick Borde, Président, dûment habilité aux fins des présentes par délibération de l'Assemblée Générale de PROCIVIS UES-AP du XX XX 2018,

Aux termes de l'article L.215-7 du CCH, PROCIVIS UES-AP représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, notamment auprès des pouvoirs publics. A ce titre, elle passe toute convention avec l'Etat définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité de ces sociétés en faveur de l'accession sociale à la propriété, ainsi que les modalités de contrôle nécessaires à la bonne exécution de la convention.

Ci-après désignées sous le terme « les Parties »

## **PREAMBULE**

Le réseau des 52 SACICAP est unique en France par son identité et son positionnement. Opérateur historique de l'accèsion sociale à la propriété, il est aujourd'hui un acteur complet de l'habitat, car présent de la promotion immobilière à l'administration de biens en passant par la gestion d'un parc de logement social. Il est ainsi à la confluence de l'économie sociale et solidaire, du mouvement HLM et de la promotion privée.

Aux termes de la loi du 18 décembre 2006, les SACICAP consacrent l'essentiel des dividendes distribués par leurs filiales à des activités de construction en accèsion sociale et à des solutions de financement proposées à des propriétaires occupants modestes souvent exclus des circuits bancaires traditionnels et notamment en faveur de copropriétés fragiles ou en difficulté.

Cette convention étant arrivée à échéance le 31 décembre 2017, une nouvelle convention a été signée le 19 juin 2018 par Monsieur Jacques MEZARD, Ministre de la Cohésion des territoires et Monsieur Yannick BORDE, Président de PROCIVIS UES-AP, permettant de prendre en compte les nouvelles orientations des politiques publiques.

La présente convention s'inscrit dans le cadre de l'accord conclu le 19 juin 2018 entre le réseau PROCIVIS et l'Etat, lequel vise à répondre aux enjeux et aux objectifs fixés dans la stratégie logement du Gouvernement, relatif au volet dit « territorial » concernant notamment :

- l'amélioration du cadre de vie en accélérant la rénovation et la mise aux normes des copropriétés permettant ainsi de protéger les plus fragiles ;
- la lutte contre la précarité énergétique permettant de concourir à l'objectif du Plan Climat de rénover 150 000 logements énergivores par an occupés par des ménages aux revenus modestes.

Pour améliorer le quotidien des habitants, la Région aide les copropriétés les plus en difficulté en mettant en œuvre un ensemble de mesures permettant d'agir dans les différents domaines qui affectent le fonctionnement de ces ensembles immobiliers, qu'il s'agisse d'un appui en matière de gestion et de recours contentieux, de mesures de redressement, d'études de définition des programmes de travaux, de portage ciblé, de travaux d'urgence et de rénovation.

Elle soutient tout particulièrement l'investissement dans des réhabilitations thermiques pour permettre aux copropriétaires de réduire leurs charges de façon significative.

Depuis début 2016, et sous l'impulsion de sa Présidente Valérie PECRESSE, la Région a décidé d'accompagner 15 nouvelles copropriétés qui ont fait l'objet d'un label régional en vue d'un soutien financier sur la durée. En 2016-2017, la Région a apporté 24,3 M€ de subventions aux copropriétés en difficultés portant sur près de 32 000 logements.

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la délibération du 3 juillet 2018 sur la Région solidaire, par laquelle le Conseil régional a décidé d'accompagner une nouvelle série de copropriétés.

## **ARTICLE 1: OBJET DE LA CONVENTION**

### **a) Pour les SACICAP**

L'article L. 215-1-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit que toute SACICAP est tenue d'employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice au financement d'opérations conçues et réalisées par elle-même ou une de ses



filiales dans le domaine de l'habitat en faveur de personnes aux ressources modestes, selon des orientations définies par convention avec l'Etat.

A cette fin, elle constitue au titre de chaque exercice, à concurrence de la somme ainsi calculée, une réserve de disponibilités à partir de laquelle elle exerce des « missions sociales » principalement au bénéfice de propriétaires occupants.

Les SACICAP s'engagent ainsi à favoriser le financement des copropriétés fragiles et en difficulté conformément à la convention signée le 19 juin 2018 avec l'Etat ainsi que les propriétaires occupants de leur logement pour des ménages modestes et très modestes dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux. La présente convention est établie en application des dispositions législatives rappelées ci-dessus et engage les SACICAP, leurs filiales et participations.

Leur mobilisation financière s'inscrit dans le cadre de la convention signée avec l'Etat le 19 juin 2018 et du respect des modalités de la résolution du Crédit Immobilier de France, conformément au cadre juridique défini par la Commission européenne le 27 novembre 2013.

## **b) Pour la Région Ile-de-France**

Prenant appui sur les dispositions législatives du code général des collectivités territoriales (CGCT) et du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui lui reconnaissent cette faculté, la Région Ile-de-France s'est engagée en faveur de la requalification de l'habitat privé, et particulièrement en faveur des copropriétés en difficulté.

Son aide vise à accompagner globalement les copropriétés qui cumulent des difficultés d'ordre social, de gestion, de dégradation du bâti, de dysfonctionnement des équipements collectifs, de précarité énergétique et d'intégration urbaine, pour lesquelles des mesures d'appui public sont mises en œuvre (OPAH copropriété, plan de sauvegarde).

L'intervention de la Région fondée sur la délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011 modifiée, s'inscrit dans une démarche partenariale associant la collectivité territoriale et la copropriété intéressées, validée par la procédure du label régional voté par la commission permanente du Conseil régional.

La Région accompagne ainsi, sur une durée de 5 ans, 51 copropriétés en difficulté en Ile-de-France, représentant plus de 6 000 logements, dont la liste est transmise aux SACICAP.

La présente convention a pour objet la mise en place d'une intervention conjointe de la Région et des SACICAP en vue de sécuriser les plans de redressement des copropriétés actuellement sous label régional et de celles qui seraient labellisées d'ici à 2021.

En effet, dans le cadre du rapport n° CR 2018-24 *Région Ile-de-France, Région solidaire*, la Région a décidé d'accompagner une nouvelle série de copropriétés dont la liste sera transmise aux SACICAP et à PROCIVIS UES-AP dès approbation des labels correspondants.

## **ARTICLE 2 : ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL**

L'effort de la Région s'inscrit dans la limite des budgets annuels votés par le Conseil régional et demeure subordonné à la présentation de demande de subventions par les opérateurs et à leur vote par la commission permanente.

L'effort financier des quatre SACICAP franciliennes s'inscrit dans la limite de leur moyens respectifs affectés à l'exécution de la convention cadre « Missions sociales 2018-2022 » signée

entre l'Etat et PROCIVIS UES-AP le 19 juin 2018. Toutefois les SACICAP franciliennes pourront éventuellement dépasser cet objectif si elles obtiennent sous couvert de PROCIVIS UES-AP le concours de SACICAP d'autres régions.

### **ARTICLE 3 : PREFINANCEMENT DES SUBVENTIONS DE LA REGION DEDIEES AUX COPROPRIETES EN DIFFICULTE**

La Région accorde des subventions aux syndicats de copropriétaires des copropriétés en difficulté sous label régional pour des travaux engagés sur parties communes.

Les subventions régionales peuvent être mobilisées en une ou plusieurs fois et s'élèvent :

- pour les travaux de mise en sécurité réglementaire, d'urgence, de réhabilitation hors rénovation thermique, à 50 % de la dépense correspondante TTC y compris honoraires et dans la limite de 10.000 € de subvention par logement au total, toutes interventions confondues ;
- pour les travaux de rénovation thermique, à 25 % maximum de la dépense correspondante TTC y compris honoraires, dans la limite de 4 000 € de subvention par logement.

Sont pris en compte au titre de la première catégorie de travaux :

- les travaux de réhabilitation des parties communes et des équipements collectifs,
- les travaux spécifiques tels que l'individualisation des réseaux de fluides (eau, chauffage), l'accessibilité des parties communes et des abords pour les personnes à mobilité réduite, la résidentialisation des espaces extérieurs et toute mesure déterminée comme indispensable pour traiter un facteur pénalisant anormalement le fonctionnement de la copropriété.

Les travaux de rénovation thermique sont accompagnés par la Région, sous réserve :

- qu'ils permettent d'atteindre un niveau de consommation énergétique maximum de 150 kWh/m<sup>2</sup>/an (Etiquette C), ou d'obtenir les labels HPE Rénovation ou Rénovation 150, dans le cadre de la certification Patrimoine copropriété ;
- et, pour les opérations portant sur les bâtiments les plus énergivores (Etiquettes F et G), dès lors que les travaux programmés permettent d'atteindre un niveau maximum de consommation énergétique de 230 kWh/m<sup>2</sup>/an (Etiquette D).

Les SACICAP s'engagent à préfinancer ces subventions par un prêt collectif sans intérêts au profit des syndicats de copropriétaires.

Les copropriétés subventionnées par l'ANAH et la Région Ile-de-France seront préfinancées en priorité.

### **ARTICLE 4 : FINANCEMENT DU RESTE A CHARGE DES COPROPRIETES EN DIFFICULTE AIDEES PAR LA REGION**

Malgré les apports importants de fonds gratuits par la Région et les autres financeurs, en particulier l'ANAH, le montant du reste à charge collectif peut constituer un obstacle à la bonne réalisation de l'opération et au redressement de la copropriété aidée.

Le financement du reste à charge collectif des copropriétés en difficulté sous label régional doit permettre de sécuriser le traitement de ces copropriétés.

Les SACICAP pourront contribuer à la mise en œuvre de ces financements par des prêts collectifs au profit des syndicats de copropriétaires, soit directement, soit indirectement.

Les SACICAP assumant les risques économiques et financiers de ces opérations, elles sont seules décisionnaires quant à l'attribution des financements ou des garanties, leurs modalités, leur durée et les conditions de remboursement.

## **ARTICLE 5 : INTERVENTION TRES SOCIALE EN FAVEUR DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS**

En complément des aides collectives aux syndicats de copropriétaires, pour le préfinancement des subventions et le financement du reste à charge, il peut être nécessaire de mobiliser des préfinancements ou financements en faveur de certains copropriétaires individuellement et pour les éventuels travaux sur parties privatives.

La Région peut ainsi accorder des subventions de 20 à 40 % pour la réalisation de travaux portant sur les parties privatives, dans la limite de 5.000 € de travaux et honoraires par lot d'habitation.

L'aide régionale est mobilisable soit dans le cas de travaux dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les copropriétaires occupants éligibles, soit dans le cas de travaux réalisés par un organisme titulaire d'un bail à réhabilitation permettant le maintien dans les lieux, soit dans le cas de travaux réalisés par un organisme intervenant dans le cadre d'un dispositif d'auto-réhabilitation.

Les bénéficiaires des subventions sont les copropriétaires occupants répondant aux conditions de ressources figurant dans le tableau joint en annexe 3 ou les organismes désignés ci-dessus (organismes de logement social, associations, SCIC), dès lors que le ménage occupant répond aux conditions de ressources prévues.

Les SACICAP ont la possibilité d'intervenir en faveur de ces derniers dans le cadre leurs missions sociales et s'engagent à contribuer à la mise en œuvre de solutions de financement sous forme de prêts à des ménages modestes et très modestes propriétaires occupants, soit directement, soit indirectement.

### **Article 5.1 : Eligibilité**

Pour être éligibles aux opérations «Missions Sociales» des SACICAP, les populations concernées devront être propriétaires occupants et bénéficiaires d'une aide de l'Etat, de l'ANAH, d'une collectivité territoriale, d'un EPCI ou de la Région.

### **Article 5.2 : Modalités d'intervention**

L'intervention des SACICAP prendra la forme de préfinancement des aides publiques et/ou de prêts finançant le reste à charge, financés soit directement par les SACICAP, soit par des établissements de crédit partenaires, pour lesquels les SACICAP pourront assurer le coût de la prise en charge des intérêts, des frais de gestion ou le coût de la garantie.

### **Article 5.3 : Acceptation des dossiers de financement**

Lorsque les SACICAP assument seules les risques économiques et financiers de ces opérations, elles sont seules décisionnaires quant à l'attribution des financements ou des garanties, leurs modalités, leur durée et les conditions de remboursement, avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources, après mobilisation de son éventuelle faculté contributive.

## **ARTICLE 6 : INTERVENTION AU TITRE DES ACTIVITES DE SYNDIC DE PREVENTION ET DE REDRESSEMENT EXERCEES PAR LES FILIALES DES SACICAP**

Partant du constat que l'accompagnement des copropriétés en difficulté nécessite un renforcement des missions de gestion incombant au syndic, et un surcoût dont la rémunération peut s'avérer délicate pour des entités confrontées à des difficultés structurelles de trésorerie, la Région a créé une aide à la gestion dont peuvent bénéficier les syndicats de copropriétaires sous label.

L'aide régionale est accordée pour l'année, et calculée sur la base de 30 % maximum des honoraires correspondants, dans la limite d'un coût de 150 € HT par lot d'habitation.

Cette aide peut être versée au syndic sur demande de la copropriété, par décision de son assemblée générale, sur production du contrat de gestion. Elle peut être renouvelée au maximum pour deux années supplémentaires.

Les SACICAP, par leur filiale Immo de France Ile-de-France exercent les activités de service immobilier, syndic de prévention et de redressement. Ces services pourront être mobilisés dans le cadre du dispositif régional d'aide à la gestion, notamment lorsque l'agence d'Immo de France Ile-de-France concernée est certifiée QualiSR. Elles pourront alors bénéficier du dispositif régional d'aide à la gestion, dès lors qu'elles concernent une copropriété sous label régional.

## **ARTICLE 7 : TERRITORIALITE**

Les SACICAP s'engagent sous le contrôle de PROCIVIS UES-AP à faire tous les efforts nécessaires pour assurer la bonne adéquation entre les besoins et les financements en tout point du territoire régional.

Pour garantir la bonne exécution par toutes les SACICAP de leur engagement collectif, une organisation mutualisée à l'échelon régional pourra être mise en place, lorsqu'elle sera nécessaire. Elle pourra prendre la forme d'une coordination par une des SACICAP de la région au moyen de caisses d'avance régionales, de sorte que toutes les entités du réseau proposent une offre de financement homogène.

La compétence géographique ne fait toutefois pas obstacle à l'optimisation des interventions locales sous l'égide de PROCIVIS UES-AP lorsque la (ou les) SACICAP ne peu(ven)t assurer seul(s) le financement, en favorisant la mise en place de tout dispositif permettant de mettre en adéquation les ressources financières avec les besoins. Dans ce cas, il suffira qu'une seule SACICAP parmi les SACICAP participant à l'opération ait la compétence géographique correspondant à la zone d'implantation de l'opération financée.

## **ARTICLE 8 : COORDINATION**

Des réunions techniques de concertation entre les Parties sur la mise en œuvre de la présente convention sont organisées en tant que de besoin, et au moins une fois par an. Ces réunions portent notamment sur la programmation et l'implantation des opérations et sur l'étude des plans de financement et des modalités d'intervention des SACICAP.

## **ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue pour la période 2018-2021.

## **ARTICLE 10 : REVISION DE LA CONVENTION**

Il est convenu entre les parties que la présente convention peut être révisée en tout ou partie d'un commun accord.

Cette révision intervient dans le cadre d'avenants négociés et signés dans les mêmes conditions que la présente convention.

Fait à Paris, en six exemplaires, le

**La Présidente du Conseil régional  
d'Île-de-France**

**Valérie PÉCRESSE**

**Le Président de PROCIVIS UES-AP**

**Yannick BORDE**

**Le Président du conseil d'administration  
de la SACICAP LOGICAP**

**Daniel BIARD**

**Le Président du conseil d'administration  
de la SACICAP SCCI Arcade**

**Marc SIMON**

**Le Président du conseil d'administration  
de la SACICAP AIPAL**

**Bertrand GOUJON**

**Le Président du conseil d'administration  
de la SACICAP SNCF-Habitat**

**Jean GUENOT**

## **Annexe 4 - Convention avec Nexity non profit**



## CONVENTION ENTRE LA REGION ILE-DE-FRANCE ET NEXITY POUR LA CREATION DE PENSIONS DE FAMILLES

Entre la **Région Ile-de-France** sise 2 rue Simone Veil, 93400 Saint-Ouen, et représentée par Valérie PECRESSE, présidente du Conseil régional d'Ile-de-France dûment habilitée aux fins des présentes en vertu de la délibération n° CR XX-XXX du XX XX 2018 ;

Et

La société **Nexity non profit**, société par actions simplifiée au capital de 37.000,00 euros, sise 19 rue de Vienne TSA 50029 - 75801 Paris Cedex 08, représentée par Christian DUBOIS, président, dûment habilité aux fins des présentes par délibération de,

Ci-après désignées sous le terme « les Parties », il a été convenu ce qui suit.

### PREAMBULE

**La Région Ile-de-France**, s'est engagée dans une action résolue en matière solidaire.

Ainsi, conformément à la délibération cadre du Conseil régional du 26 janvier 2017 fixant les modalités de son intervention en faveur du logement, la Région finance des opérations de logement très social, en veillant à leur bonne insertion urbaine et en évitant leur trop grande concentration. Elle soutient ainsi la création de logements familiaux, de pensions de famille ou de résidences sociales et contribue ainsi significativement aux efforts de la puissance publique en faveur des mal-logés.

Dans le cadre de son action, elle apporte un soutien décisif aux acteurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion fédérés autour de la FAPIL et au financement des projets dédiés aux publics les plus fragiles.

A ce titre, elle met également en œuvre des partenariats avec la Fondation Abbé Pierre ou avec la Fédération des acteurs de la solidarité d'Ile-de-France qui ont pour objet de développer l'offre de logements très sociaux et d'en assurer son maintien.

Enfin, par sa délibération n° CR 2018-24 en faveur de la Région solidaire du 3 juillet 2018, le Conseil régional réaffirme son engagement en faveur du logement des personnes en grande exclusion notamment au travers de la réalisation de pensions de famille qui constituent une réponse particulièrement adaptée à ces publics.

**Nexity** est le premier groupe immobilier français intégré intervenant sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers (immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise, services immobiliers aux particuliers et services immobiliers aux entreprises, réseaux et relation client, ensemblier urbain), et ayant une présence forte sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes). Nexity propose à ses différents clients une gamme unique de conseils et d'expertises, produits, services ou solutions, pour les accompagner tout au long de leur vie immobilière acquisition, location, gestion, exploitation, commercialisation, investissement...). Le Groupe anime



par ailleurs deux réseaux d'agences immobilières avec les franchises Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier

Dans le cadre de son activité, Nexity souhaite amplifier son action en faveur des ménages les moins favorisés, en s'engageant contre le mal-logement. Dans ce cadre, Nexity souhaite participer à la mobilisation lancée par le gouvernement avec le Plan quinquennal pour le Logement d'abord.

Au-delà de la production de logements sociaux qui fait partie de son activité régulière, Nexity décide, à partir du second semestre 2018, de mobiliser ses équipes pour offrir des possibilités de logements aux personnes en grande difficulté. Cet engagement porte notamment sur la production de résidences sociales spécifiques, les pensions de famille, et la remise en location, à des loyers accessibles, des logements vacants détenus dans son portefeuille d'administrateur de biens.

## **ARTICLE 1: OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet la formalisation d'engagements mutuels entre les parties en vue de contribuer conjointement à la création de nouvelles pensions de famille en Ile-de-France, en soutenant l'objectif fixé pour l'Ile-de-France au 30 juin 2018, de création de 1 732 places nouvelles en pensions de famille à fin 2022.

Les pensions de famille permettent de répondre aux besoins particuliers des personnes en grande exclusion, fortement désocialisées et isolées. Ces unités de petite taille (25 logements maximum) offrent des logements autonomes, sans limitation de séjour, et des espaces collectifs ; elles sont animées par des hôtes.

## **ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE NEXITY**

Dans le cadre du plan quinquennal du Logement d'abord 2018-2022, le gouvernement a pour objectif de produire 10 000 places de pensions de familles en 5 ans. Cette production se décline territorialement chaque année.

Nexity souhaite participer à cette mobilisation exceptionnelle et s'engage donc à inclure à sa production annuelle de logements, plusieurs projets de pensions de famille pour les personnes isolées en situation d'exclusion. Pour ce faire, elle défendra ce type de logements auprès des élus et aménageurs qui la sollicitent pour leur programme de construction et/ou d'aménagement.

La production des pensions de famille se fera en lien avec les associations et fédérations gestionnaires de tels lieux, notamment la Fondation Abbé Pierre, Habitat et Humanisme, Aurore et l'UNAFO.

La direction opérationnelle des pensions de famille fonctionnera sur un modèle économique pro bono, financièrement neutre.

Cette mobilisation pour Nexity a pour objectif la réalisation de l'équivalent de 1000 logements par an d'ici trois ans sur l'ensemble du territoire.





Dans ce cadre, Nexity fera ses meilleurs efforts pour adapter sa production au regard des besoins de l'Île-de-France, qui concentre plus de 20 % des objectifs nationaux de création de pensions de famille.

### **ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE**

La Région Ile-de-France a décidé de contribuer à la création de 30 nouvelles pensions de famille d'ici 2021.

A cette fin, elle sollicitera l'ensemble des communes d'Ile-de-France pour la construction de ces pensions de famille et mobilisera l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France afin que celui-ci sensibilise les communes qui souhaitent faire appel à lui, à la nécessité de libérer le foncier disponible pour permettre la construction de tels programmes.

La Région accordera des subventions aux opérateurs HLM et aux acteurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion dans les conditions prévues par la délibération cadre n° CR 2017-02 du 26 janvier 2017. Ces aides pourront être majorées et accordées en priorité pour les projets relevant du présent partenariat, dès lors qu'ils répondent aux conditions de mise en œuvre du partenariat avec la Fondation Abbé Pierre.

Pour rappel, les aides régionales potentielles sont calculées comme suit (cf. article 2.3 de la délibération du 26 janvier 2017) :

#### **« - Opérations de pensions de famille hors maîtrise d'ouvrage d'insertion**

*L'aide régionale est au maximum de 30 % de la dépense subventionnable et est par ailleurs plafonnée à 20 000 €.*

#### **- Opérations de pensions de famille par la maîtrise d'ouvrage d'insertion et les communes rurales de moins de 2.000 habitants**

*L'aide régionale est au maximum de 30 % de la dépense subventionnable définie dans l'annexe 1 du règlement annexé à la délibération et est par ailleurs plafonnée à :*

- 935 € par m<sup>2</sup> de surface utile pour la zone 1 bis,
- 660 € par m<sup>2</sup> de surface utile pour la zone 1,
- 390 € par m<sup>2</sup> de surface utile pour la zone 2. »

L'effort de la Région s'inscrit dans la limite des budgets annuels votés par le Conseil régional et demeure subordonné à la présentation de demande de subventions par les opérateurs et à leur vote par la commission permanente.



#### **ARTICLE 4 : COORDINATION**

Les parties pourront engager des démarches et actions conjointes de sensibilisation des élus locaux.

Des réunions techniques de concertation entre les Parties sur la mise en œuvre de la présente convention sont organisées en tant que de besoin, et au moins une fois par an. Ces réunions portent notamment sur la programmation et l'implantation des opérations et sur l'étude des plans de financement.

#### **ARTICLE 5 : DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue pour la période 2018-2021.

#### **ARTICLE 6 : REVISION DE LA CONVENTION**

Il est convenu entre les parties que la présente convention peut être révisée en tout ou partie d'un commun accord.

Cette révision intervient dans le cadre d'avenants soumis, pour la Région, à l'approbation de la commission permanente du Conseil régional.

Fait à Paris, en deux exemplaires, le

**Le Président de NEXITY NON PROFIT**

**La Présidente du Conseil régional  
d'Île-de-France**

**Christian DUBOIS**

**Valérie PÉCRESSE**