

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DU LOGEMENT

#### Décret n° 2009-746 du 22 juin 2009 relatif aux emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction pris pour l'application de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation

NOR : LOGU0910324D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 313-1 à L. 313-36 et R. 313-1 à R. 313-62 ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code de commerce, notamment l'article L. 430-1 ;

Vu le code de l'action sociale et des familles ;

Vu le code de la sécurité sociale ;

Vu la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété ;

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment son article 4 ;

Vu la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, notamment son article 6 ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, notamment son article 25 ;

Vu les pièces desquelles il résulte que la concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale du logement prévue à l'article L. 313-3 a été conduite.

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 8 juin 2009 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – La section II du chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre III du code de la construction et de l'habitation est remplacée par les dispositions suivantes :

*« Section II*

*« Emplois de la participation  
des employeurs à l'effort de construction*

*« Sous-section 1*

*« Dispositions générales*

*« Art. R. 313-12. – La nature et les règles d'utilisation des emplois mentionnés à l'article L. 313-3 sont définies dans la présente section. Dans le respect des dispositions réglementaires, les modalités de mise en œuvre de ces règles peuvent être déterminées, en ce qui concerne les emplois de l'Union d'économie sociale du logement et de ses associés collecteurs, par recommandation de l'Union.*

*« Art. R. 313-13. – A défaut de disposition contraire, les aides relevant des emplois définis à la présente section sont accordées par les organismes collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement et font l'objet de contrats entre les organismes collecteurs et les bénéficiaires de l'aide.*

*« Lorsque ces aides sont versées sous forme de prêts ou de subventions, ces contrats précisent, notamment, les conditions de leur versement, les contreparties qui y sont le cas échéant associées, ainsi que les modalités du contrôle exercé par les organismes collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement. Ces contrats comprennent des clauses types approuvées par décret.*

« *Art. R. 313-14.* – Seuls les logements ayant le caractère de résidence principale, au sens des septième et huitième alinéas de l'article R. 331-66, pour leurs occupants peuvent être financés à l'aide de la participation des employeurs à l'effort de construction. Toutefois, l'occupation à titre de résidence principale par les accédants à la propriété peut être différée ou suspendue dans les conditions prévues aux huitième et neuvième alinéas de l'article R. 331-66. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux logements mentionnés à l'article L. 353-19-2, aux structures d'hébergement, aux résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11 et aux logements meublés destinés aux salariés ou aux stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre trois mois et un an, ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale.

« Les logements financés à l'aide de la participation des employeurs ne peuvent ni être transformés en locaux industriels, commerciaux, artisanaux ou professionnels, ni dépendre, pour leur accès, uniquement de locaux de cette nature. Ces logements ne peuvent pas être occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail, sauf lorsqu'ils sont loués meublés à des salariés ou des stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre trois mois et un an, ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale.

« *Art. R. 313-15.* – Le fait qu'un logement fasse l'objet d'un démembrement de la propriété, d'un bail emphytéotique, d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ne fait pas obstacle au bénéfice des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction.

« Au sens du présent chapitre :

« – les acquisitions de droits à construire ou de terrains suivies de la construction de logements dans le délai visé au 1<sup>o</sup>, II du A de l'article 1594-O G du code général des impôts sont assimilées à la construction de logements ;

« – les acquisitions de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation suivie de leur transformation ou aménagement en logements sont assimilées à la construction de logements ;

« – les travaux d'agrandissement ou de réhabilitation de logements sont assimilés à des travaux d'amélioration.

« *Art. R. 313-16.* – Lorsque la participation des employeurs à l'effort de construction est utilisée pour financer une opération :

« I. – L'aide est versée au plus tard :

« 1<sup>o</sup> S'il s'agit d'une opération de construction de logements ou d'acquisition de logements neufs, à l'expiration de celui des deux délais suivants dont le terme est le plus éloigné :

« *a)* Un an après la délivrance de la déclaration d'achèvement des travaux de l'opération considérée ;

« *b)* Trois mois après la première occupation du logement ;

« 2<sup>o</sup> S'il s'agit d'une opération d'amélioration de logements : trois mois après l'achèvement des travaux ;

« 3<sup>o</sup> S'il s'agit d'une opération d'acquisition de logements existants, trois mois après l'acquisition ou la décision favorable visée à l'article R. 331-3 ; ce délai est porté à vingt-quatre mois lorsque l'aide accordée finance également des travaux d'amélioration.

« II. – Les conditions d'occupation du logement doivent être maintenues conformes à celles prévues à la présente section :

« 1<sup>o</sup> Si l'aide est accordée au titre du *a* de l'article L. 313-3 sous la forme d'un prêt, pendant la durée du prêt ; à défaut, le prêt doit être remboursé par anticipation ;

« 2<sup>o</sup> Si l'aide est accordée au titre du *b* ou du *c* de l'article L. 313-3, pendant la durée de conventionnement du logement, ou, à défaut de conventionnement, pour une durée minimale de neuf ans.

« *Art. R. 313-17.* – Les dirigeants, au sens du 3 de l'article 39 et de l'article 211 *bis* du code général des impôts, de l'entreprise exploitée en société, l'exploitant individuel, ainsi que leur conjoint et leurs enfants non émancipés ne peuvent bénéficier directement ou indirectement à quelque titre que ce soit de la participation des employeurs à l'effort de construction. Il en est de même des personnes qui exercent, au sein des organismes collecteurs agréés, des fonctions de dirigeants qui s'entendent des membres de l'organe délibérant et du directeur général de l'organisme, ainsi que de leur conjoint et de leurs enfants non émancipés.

« Toutefois, le conjoint du dirigeant de société ou d'un organisme collecteur agréé, de l'exploitant individuel, ainsi que leurs enfants non émancipés peuvent bénéficier, lorsqu'ils sont salariés d'une autre entreprise, d'une aide au titre de la participation des employeurs de cette entreprise.

« *Art. R. 313-18.* – Les ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction peuvent être transférées, sous forme de prêt ou subvention, entre organismes collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement.

« Les ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction peuvent également être transférées, sous forme de prêt ou subvention, entre les organismes collecteurs associés de l'Union et sa section de fonctionnement au titre du prélèvement mentionné à l'article L. 313-25 ou les différents fonds gérés par celle-ci et prévus à l'article L. 313-20.

« *Art. R. 313-18-1.* – Les zones A, B1, B2 et C mentionnées dans la présente section s'entendent de celles définies pour l'application de l'article 2 *terdecies* B de l'annexe III au code général des impôts. La zone A *bis* est la partie de la zone A composée de Paris et de ses communes limitrophes.

« Art. R. 313-18-2. – Les contreparties mentionnées à l'article L. 313-3 pour les catégories d'emplois définies aux *b*, *c*, *d* et *e* du même article sont déterminées, de manière proportionnée et en prenant en compte les spécificités de chaque emploi, par accord entre les bénéficiaires et l'Union d'économie sociale du logement ou ses associés collecteurs.

« *Sous-section 2*

« *Nature des emplois*

« Art. R. 313-19. – En application des dispositions de l'article L. 313-3, la présente section définit la nature des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction.

« Art. R. 313-19-1. – Au titre du *a* de l'article L. 313-3, les aides suivantes peuvent être accordées à des personnes physiques :

« I. – Prêts à taux réduit à remboursement différé accordés à des personnes physiques pour le financement de l'acquisition ou de la construction d'un logement neuf affecté à leur résidence principale.

« Pour les logements individuels, ces aides peuvent également prendre la forme du financement par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement de l'acquisition par une personne morale du terrain d'assiette du logement assortie d'un bail à construction contenant promesse de cession dudit terrain.

« II. – Prêts à taux réduit accordés à des personnes physiques pour le financement de l'acquisition, suivie ou non de travaux d'amélioration, ou de la construction d'un logement affecté à leur résidence principale ou de celle de leur conjoint, de leurs ascendants ou descendants.

« Ces prêts sont soumis à des conditions de performance énergétique du logement, qui sont au moins celles fixées en application des articles L. 111-9 et L. 111-10. Ces prêts peuvent notamment être accordés dans le cadre de contrats de location-accession conclus en application de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.

« III. – Prêts à taux réduit accordés pour la réalisation de travaux d'amélioration à des personnes physiques. Ces prêts sont accordés en priorité à des personnes physiques placées ou dont le logement est placé dans l'une des situations particulières suivantes :

« *a*) Personnes en situation de handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ;

« *b*) Propriétaires occupants pour des travaux ouvrant droit à une subvention de l'Agence nationale de l'habitat ;

« *c*) Logements situés au sein de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 ou d'une convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1, et comportant des actions destinées aux copropriétés dégradées ;

« *d*) Logements ou immeubles placés dans une situation d'insalubrité avérée, selon des modalités définies par le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat, et pour l'amélioration desquels les propriétaires occupants obtiennent une subvention de l'agence précitée ;

« *e*) Logements dont l'habitabilité est compromise à la suite d'une catastrophe mentionnée à l'article R. 318-1 ;

« *f*) Logements faisant l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

« Toutefois, les aides accordées au titre du *a* du présent III peuvent prendre la forme de prêts ou de subventions à des personnes physiques ou à des bailleurs et peuvent également financer la réalisation de logements locatifs adaptés ou de travaux nécessaires à l'adaptation de logements ou d'immeubles existants.

« IV. – Prêts à taux nul accordés à des personnes physiques, en fonction, le cas échéant, de leur activité ou de leurs ressources, pour financer leur dépôt de garantie leur permettant l'accès à un logement locatif.

« V. – Garanties ou cautions accordées à des personnes physiques, en fonction, le cas échéant, de leur activité ou de leurs ressources, pour couvrir leur risque de non-paiement du loyer et des charges locatives afin de faciliter leur maintien dans un logement locatif.

« VI. – Prêts ou subventions accordés à des salariés ou des personnes âgées de trente ans au plus, en situation d'accès à l'emploi, de formation professionnelle ou de mobilité professionnelle, afin de supporter les coûts supplémentaires liés à l'accès au logement, à une double charge de logement ou au changement de logement.

« VII. – Prêts à taux réduit à court terme accordés à des salariés en situation de mobilité professionnelle ou d'accès à l'emploi pour l'acquisition ou la construction de leur logement, lorsque ces derniers ont pris l'engagement de vendre leur logement précédent dont l'occupation est incompatible avec l'exercice de leur activité professionnelle dans un nouveau lieu de travail.

« Art. R. 313-19-2. – Au titre du *b* de l'article L. 313-3, des aides peuvent être accordées sous les formes suivantes :

« I. – Souscriptions ou acquisitions de titres de sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-2, de sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-3, de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux ou de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété mentionnées à l'article L. 215-1.

« Les souscriptions ou acquisitions de titres peuvent également concerner, dès lors qu'elles sont autorisées à partir des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction par les clauses statutaires types applicables aux organismes collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement, toute société dont l'objet social répond aux objectifs fixés au *b* de l'article L. 313-3 et dont les organismes collecteurs associés de l'Union ont ou prennent, seuls ou collectivement, le contrôle au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce.

« II. – Souscriptions de titres de créance subordonnés et à long terme émis par des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-2, par des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-3, par des sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux ou par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété mentionnées à l'article L. 215-1.

« Les souscriptions de titres de créances subordonnés et à long terme peuvent également concerner les sociétés mentionnées au deuxième alinéa du I du présent article.

« III. – Subventions accordées pour financer des opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, ou de construction de logements locatifs bénéficiant des prêts mentionnés aux articles R. 331-14 et R. 372-1.

« IV. – Prêts à taux réduit à long terme accordés pour financer des opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, de construction ou d'amélioration de logements locatifs, lorsque ces logements bénéficient des prêts mentionnés à l'article R. 331-1 et R. 372-1 ou relèvent du champ d'application de l'article L. 353-1.

« Ces prêts peuvent notamment être accordés pendant la phase locative d'opérations de location-accession agréées en application de l'article R. 331-76-5-1.

« V. – Prêts à taux réduit à long terme accordés pour financer des opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, ou de construction de logements locatifs, lorsque ces logements bénéficient des prêts locatifs intermédiaires mentionnés à l'article R. 391-1, sont soumis aux conditions de loyers et de ressources prévues aux articles R. 391-7 et R. 391-8, font l'objet d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat mentionnée à l'article L. 321-4 ou bénéficient de l'avantage fiscal prévu au 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du code général des impôts.

« VI. – Prêts à taux réduit ou nul à court terme accordés pour financer des opérations mentionnées aux III à V.

« VII. – Subventions accordées par l'Union d'économie sociale du logement à l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34.

« VIII. – Prêts à taux réduit ou nul à long terme accordés par l'Union d'économie sociale du logement à l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34.

« IX. – Investissements réalisés par les organismes collecteurs agréés qui ne sont pas associés de l'Union d'économie sociale du logement à partir des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction, sous la forme d'opérations d'acquisition, de construction ou d'amélioration de logements locatifs, lorsque ces logements bénéficient des prêts mentionnés à l'article R. 331-1, à l'article R. 372-1 ou à l'article R. 391-1 ou relèvent du champ d'application de l'article L. 353-1.

« *Art. R. 313-19-3.* – Au titre du *c* de l'article L. 313-3, peuvent être accordées des interventions sous les formes suivantes :

« I. – Subventions ou prêts à taux réduit accordés pour le financement d'opérations de construction, d'acquisition suivies ou non de travaux d'amélioration, de réhabilitation d'immeubles, destinés en tout ou partie à des salariés, des demandeurs d'emplois ou des stagiaires rencontrant des difficultés particulières pour se loger, ou tenus, pour des raisons professionnelles ou de formation, de se loger hors de leur résidence principale ou à des personnes ou des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous l'une des formes suivantes :

« *a*) Logements-foyers faisant l'objet d'une convention mentionnée aux articles L. 353-1 et suivants ou à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale. Les aides accordées au titre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants donnent lieu à une programmation annuelle approuvée par l'Etat ; ces aides peuvent concerner des opérations de démolition.

« *b*) Structures d'hébergement ;

« *c*) Logements meublés destinés à des salariés ou des stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre trois mois et un an ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale. Ces logements sont soumis à des conditions de loyers et de ressources des locataires qui n'excèdent pas les plafonds prévus pour les logements locatifs sociaux mentionnés à l'article R. 331-17 ;

« *d*) Résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11.

« II. – Subventions ou prêts à taux réduit accordés à des sociétés mentionnées au I de l'article R. 313-19-2 pour l'acquisition et la réhabilitation d'habitats indignes au sens de l'article 4 de loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'article L. 353-1 et destinés au logement, principalement, de salariés.

« III. – Financement d'activités en faveur du logement ou de l'hébergement des personnes et des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, lorsque ces activités relèvent de l'ingénierie sociale, financière et

technique et sont réalisées par des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-3, de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale et sont réalisées par des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-4. Ces aides peuvent également prendre la forme de garanties de loyers et charges dus aux propriétaires des logements par des organismes mentionnés à l'article L. 365-4 exerçant des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, lorsque ces organismes sous-louent lesdits logements à des personnes et des familles éprouvant des difficultés particulières au sens du II de l'article L. 301-1.

« IV. – Financement de l'association pour l'accès aux garanties locatives mentionnée à l'article L. 313-33.

« V. – Interventions en faveur des personnes physiques locataires, copropriétaires ou accédant à la propriété de leur résidence principale rencontrant des difficultés financières graves ou une évolution très défavorable de leur situation, sous les formes suivantes :

« a) Prêts à taux réduit accordés à des personnes physiques pour refinancer des prêts immobiliers plus onéreux ;

« b) Prêts à taux réduit ou subventions accordés à des personnes morales pour le rachat de logements de personnes physiques accédant à la propriété en grande difficulté, sous réserve que la personne physique soit maintenue dans les lieux en qualité de locataire ; toutefois, cette obligation de maintien dans les lieux ne s'applique pas dans le cas des opérations prévues au I de l'article R. 313-19-1 ;

« c) Prêts à taux nul accordés à des personnes physiques pour alléger temporairement leurs charges de logement ;

« d) Financement par l'Union d'économie sociale du logement d'un dispositif de report en fin de prêt d'une fraction des mensualités des prêts accordés à des personnes physiques, lorsque ces prêts bénéficient de la garantie de l'Etat en application de l'article L. 312-1.

« VI. – Pour des territoires présentant une situation particulièrement difficile sur le plan du logement, financement d'activités d'ingénierie et d'accompagnement social dans le domaine du logement, prêts ou subventions accordés pour la mise en œuvre d'actions spécifiques, en particulier pour favoriser l'accession sociale à la propriété et le développement de la production de logements locatifs sociaux ou pour soutenir la consolidation financière d'organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ou de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux. La liste de ces territoires est arrêtée par le ministre chargé du logement.

« Art. R. 313-19-4. – Au titre du d de l'article L. 313-3, l'Union d'économie sociale du logement contribue à la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine mentionné à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, sous la forme :

« I. – De subventions versées à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

« Chaque année, un échéancier des versements est établi par arrêté du ministre chargé du logement, du ministre chargé de la ville et du ministre chargé du budget.

« II. – De prêts à taux réduit à long terme accordés pour financer des opérations d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, de construction de logements locatifs sociaux, pour compenser les logements démolis dans le cadre du programme national de rénovation urbaine, ou des opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux relevant du champ d'intervention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, lorsque ces logements sont conventionnés au titre de l'article L. 353-1 ou bénéficient des prêts mentionnés à l'article R. 372-1.

« Art. R. 313-19-5. – Au titre du e de l'article L. 313-3, l'Union d'économie sociale du logement contribue :

« I. – A la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion sous forme de subventions à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ;

« II. – Au soutien à l'amélioration du parc privé sous forme de subventions à l'Agence nationale de l'habitat.

« Chaque année, au titre du I et du II, un échéancier des versements est établi par arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget.

« Art. R. 313-19-6. – Au titre du f de l'article L. 313-3, peuvent être financées les interventions suivantes :

« I. – Subventions de l'Union d'économie sociale du logement à l'Agence nationale d'information sur le logement et aux agences départementales d'information sur le logement agréées par l'Agence nationale d'information sur le logement et le ministre chargé du logement.

« Chaque année, un échéancier des versements est établi par arrêté du ministre chargé du logement.

« II. – Subventions de l'Union d'économie sociale du logement à des associations à but non lucratif ayant pour objet l'information, la formation et la réflexion sur le logement agréées par le ministre chargé du logement.

« Ces subventions relèvent du reversement mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-25.

« Art. R. 313-19-7. – Les compensations mentionnées au g de l'article L. 313-3 sont versées aux entreprises d'assurance par l'Union d'économie sociale du logement.

*« Sous-section 3**« Règles d'utilisation des emplois*

« Art. R. 313-20. – En application des dispositions de l'article L. 313-3, la présente section définit les règles d'utilisation des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction.

« Art. R. 313-20-1. – I. – 1° Les prêts mentionnés au I de l'article R. 313-19-1 sont accordés sous réserve du respect des conditions fixées par le deuxième alinéa du 3<sup>o</sup> de l'article 278<sup>sexies</sup> du code général des impôts et précisées par l'article 70<sup>quinquies</sup> B de l'annexe III du même code et sous réserve que le prix de vente ou de construction du logement n'excède pas les plafonds prévus au II de l'article R. 331-76-5-1. Ils sont soumis aux conditions suivantes :

« a) Le montant de ces prêts est égal à 30 % du coût total de l'opération, au sens de l'article R. 318-11, dans la limite de 30 000 € en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 ou 50 000 € en zone A ;

« b) Le prêt est amortissable après une durée de différé égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exclusion de l'avance remboursable sans intérêt mentionnée aux articles R. 318-1 et suivants, dans la limite d'un maximum de vingt-cinq ans. La durée d'amortissement est au plus de dix ans après la durée de différé ;

« c) Pendant la durée du différé d'amortissement, les intérêts du prêt sont payés mensuellement au taux nominal annuel :

« – de 1,25 % par an, lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« – de 2,5 % par an, sinon.

« A l'issue du différé d'amortissement, le taux d'intérêt nominal annuel du prêt est égal à 4,5 % par an ;

« d) Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur a la faculté de rembourser le capital restant dû sans être redevable d'aucune pénalité de quelque nature que ce soit ;

« e) Pendant la durée du différé d'amortissement, l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement offre à l'emprunteur une garantie de logement sous condition de ressources et une garantie de rachat de son logement, mentionnées dans le contrat de prêt, dans des conditions définies par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. Pour la garantie de rachat, la réserve que la personne physique soit maintenue dans les lieux en qualité de locataire mentionnée au b du V de l'article R. 313-19-3 ne s'applique pas.

« 2° Les baux à construction mentionnés au I de l'article R. 313-19-1 sont accordés sous réserve du respect des conditions fixées par le quinzième alinéa du c du 1<sup>o</sup> du 7° de l'article 257 du code général des impôts et précisées par l'article 70<sup>quinquies</sup> A de l'annexe III du même code et sous réserve que le prix de vente ou de construction du logement n'excède pas les plafonds prévus au II de l'article R. 331-76-5-1. Ils sont soumis aux conditions suivantes :

« a) Le montant de l'acquisition du terrain faisant l'objet du bail, diminué de l'avance versée par l'accédant, est fixé dans la limite de 30 000 € en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 ou 50 000 € en zone A ;

« b) Le prix auquel l'accédant peut lever l'option lui permettant de devenir propriétaire du terrain est égal au montant mentionné à l'alinéa précédent actualisé :

« – de 1,5 % par an, lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« – du taux de l'inflation, comprise entre 2 % et 4,5 % par an, sinon ;

« c) La durée initiale du bail est au plus égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, dans la limite d'un maximum de vingt-cinq ans ; l'accédant bénéficie, à l'expiration du bail, d'un engagement de l'organisme collecteur accordant le prêt de lui proposer une période de prorogation d'une durée maximale de quinze ans à l'issue de laquelle il devient propriétaire du terrain, contre un acompte fixé à la mensualité qui aurait résulté d'un prêt à remboursement constant à un taux d'intérêt égal au taux de l'emprunt d'Etat majoré d'un point ;

« d) Pendant la durée initiale du bail, l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement offre à l'emprunteur une garantie de logement sous condition de ressources et une garantie de rachat de son logement, mentionnées dans le contrat de prêt, dans des conditions définies par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. Pour la garantie de rachat, la réserve que la personne physique soit maintenue dans les lieux en qualité de locataire mentionnée au b du V de l'article R. 313-19-3 ne s'applique pas.

« II. – 1° Les prêts mentionnés au II de l'article R. 313-19-1 ne peuvent se cumuler avec le bénéfice des prêts mentionnés au I du même article.

« 2° Le montant des prêts mentionnés au II de l'article R. 313-19-1 n'excède pas 30 % du coût total de l'opération, au sens de l'article R. 318-11, dans la limite de 30 000 € en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 ou 50 000 € en zone A.

« 3° La durée maximale de ces prêts n'excède pas vingt-cinq ans.

« 4° Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 3 % par an.

« III. – 1° Les aides mentionnées au III de l'article R. 313-19-1 ne peuvent excéder 100 % du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 20 000 € par logement.

« 2° La durée des prêts mentionnés au III de l'article R. 313-19-1 n'excède pas quinze ans.

« 3° Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 1,5 % par an.

« IV. – Les plafonds mentionnés au *a* du 1° et au *a* du 2° du I, au 2° du II et au 1° du III peuvent être actualisés par arrêté du ministre chargé du logement.

« *Art. R. 313-20-2.* – I. – 1° Le montant des subventions mentionnées au III de l'article R. 313-19-2 n'excède pas 30 % du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 30 000 € par logement en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1, 50 000 € en zone A ou 70 000 € en zone A *bis*.

« 2° La répartition à l'échelle nationale de ces subventions est effectuée par l'Union d'économie sociale du logement en tenant compte de la programmation des agréments et des aides de l'Etat en faveur des logements concernés. La répartition à l'échelle régionale de ces subventions est présentée par l'Union d'économie sociale du logement ou l'un de ses associés collecteurs au comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1.

« II. – 1° Le montant des prêts mentionnés au IV de l'article R. 313-19-2 n'excède pas 30 % du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 30 000 € par logement en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1, 50 000 € en zone A ou 70 000 € en zone A *bis*. La quotité de 30 % est portée à 50 % dans le cas des opérations d'amélioration. La quotité de 30 % est portée à 60 % et les montants maximums par logement sont doublés dans le cas des opérations mentionnées au II de l'article R. 331-1.

« 2° La durée de ces prêts n'excède pas cinquante ans.

« 3° Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 1,5 % par an.

« III. – 1° Le montant des prêts mentionnés au V de l'article R. 313-19-2 n'excède pas le montant prévu au 1° du II du présent article.

« 2° La durée de ces prêts n'excède pas trente ans.

« 3° Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 3 % par an.

« IV. – La durée des prêts mentionnés au VI de l'article R. 313-19-2 n'excède pas trois ans.

« V. – 1° La durée des prêts mentionnés au VIII de l'article R. 313-19-2 n'excède pas cinquante ans.

« 2° Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 1,5 % par an.

« VI. – Les plafonds mentionnés au 1° du I et au 1° du II peuvent être actualisés par arrêté du ministre chargé du logement.

« *Art. R. 313-20-3.* – Un compte rendu annuel de l'ensemble des interventions mentionnées à l'article R. 313-19-3 dans chaque département est présenté par l'Union d'économie sociale du logement ou par un de ses associés collecteurs au comité responsable du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées, au plus tard le 30 avril de l'année suivante.

« I. – 1° Les structures d'hébergement mentionnées au *b* du I de l'article R. 313-19-3 comprennent les établissements prévus au 8° de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ainsi que les établissements d'hébergement destinés aux personnes sans domicile mentionnées à l'article L. 322-1 du même code et faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale.

« 2° Les aides mentionnées au I de l'article R. 313-19-3 ne peuvent excéder, lorsqu'elles prennent la forme de subventions, 30 % du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 30 000 € par logement ou par lit en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1, 50 000 € en zone A ou 70 000 € en zone A *bis*. Pour les prêts, cette quotité et ce montant sont doublés.

« 3° La durée des prêts mentionnés au I de l'article R. 313-19-3 n'excède pas cinquante ans.

« 4° Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 1 % par an.

« II. – 1° Les aides mentionnées au II de l'article R. 313-19-3 ne peuvent excéder 30 % du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite de 30 000 € par logement en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1, 50 000 € en zone A ou 70 000 € en zone A *bis*.

« 2° La durée des prêts mentionnés au II de l'article R. 313-19-3 n'excède pas cinquante ans.

« 3° Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 1,5 % par an.

« III. – Les plafonds mentionnés au 2° du I et au 1° du II peuvent être actualisés par arrêté du ministre chargé du logement. »

**Art. 2.** – Sont abrogés :

*a)* Le *d* de l'article R. 313-4, les articles R. 313-10, R. 313-11, R. 313-31, R. 313-32, le premier alinéa de l'article R. 313-34 et le premier alinéa de l'article R. 313-35, les articles R. 313-36 et R. 313-37 ;

*b)* L'article 4-2 de l'arrêté du 14 février 1979 relatif aux frais de gestion des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction mentionnés à l'article R. 313-9 (2°, *a* et *b*) du code de la construction et de l'habitation ;

*c)* L'arrêté du 3 mai 1982 fixant les conditions dans lesquelles les organismes collecteurs peuvent consentir des prêts à des personnes physiques en application des articles R. 313-31 (1°) et R. 313-32 du code de la construction et de l'habitation ;

*d)* L'arrêté du 28 mars 1988 pris en application de l'article R. 313-36 du code de la construction et de l'habitation ;

*e)* L'arrêté du 16 mars 1992 modifié relatif aux conditions d'utilisation des sommes recueillies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction en application des articles R. 313-15 à R. 313-17 du code de la construction et de l'habitation ;

f) L'arrêté du 27 mars 1992 relatif au barème des pénalités prévu à l'article R. 313-37 du code de la construction et de l'habitation ;

g) L'arrêté du 29 avril 1993 relatif à la nature des travaux d'amélioration susceptibles d'être financés par la participation des employeurs à l'effort de construction ;

h) L'arrêté du 6 août 1993 modifié relatif aux conditions d'utilisation dans les départements d'outre-mer des sommes recueillies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction en application des articles R. 313-15 à R. 313-17 du code de la construction et de l'habitation ;

i) L'arrêté du 31 décembre 1994 fixant la part maximale de l'encours de prêt que les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction peuvent affecter au financement de l'acquisition de logements existants par des personnes physiques.

**Art. 3.** – A titre transitoire :

1° Jusqu'au 31 décembre 2010, la condition d'agrément mentionnée au III de l'article R. 313-19-3 ne s'applique pas ;

2° Les dispositions relatives à la souscription et l'acquisition de titres par les organismes collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement en vigueur avant la publication du présent décret demeurent applicables jusqu'à la modification des clauses statutaires types applicables aux associés collecteurs, et au plus tard le 31 décembre 2009 ;

3° La disposition relative au plafonnement du prix de vente ou de construction prévue au I de l'article R. 313-20-1 s'applique aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 28 mars 2009 ;

4° Au titre des années 2009 et 2010, peut également être financée au titre du IV de l'article R. 313-19-3 la société par actions simplifiée « GRL Gestion » ;

5° Les engagements pris par l'Union d'économie sociale du logement ou par les organismes collecteurs associés avant la date de publication du présent décret au titre des emplois qui ne figurent pas parmi les emplois mentionnés à la section II du chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre III du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue du présent décret peuvent donner lieu à des versements jusqu'au 31 décembre 2010.

Toutefois :

a) Les engagements concernant le financement de la démolition de logements locatifs sociaux ou de copropriétés dégradées ne relevant pas du champ de compétence de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine sont honorés sans limite de durée ;

b) Les engagements pris par l'Union d'économie sociale du logement envers la Caisse des dépôts et consignations au titre de la bonification du taux d'intérêt de certains prêts accordés par celle-ci en faveur de la rénovation urbaine sont honorés sans limite de durée.

**Art. 4.** – I. – a) Les clauses types des associations de caractère professionnel ou interprofessionnel collectant la participation des employeurs à l'effort de construction figurant en annexe au décret n° 90-392 du 11 mai 1990 relatif aux clauses statutaires types applicables aux associations mentionnées à l'article R. 313-9 (2°, a) du code de la construction et de l'habitation sont modifiées comme suit :

– dans l'article « Objet » du titre I<sup>er</sup>, les mots : « a pour objet exclusif de concourir au logement des salariés » sont remplacés par les mots : « a pour objet exclusif de concourir au logement, principalement, des salariés. » ;

– dans l'article « Réunions » de la section 3 du titre II, les mots : « aux activités non prévues aux articles R. 313-31, R. 313-36 et R. 313-37 » sont remplacés par les mots : « aux activités non prévues à la section II du chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre III » ;

– au premier alinéa du premier article du titre V de la section 3 du titre II, les mots : « Outre les emplois prévus à l'article R. 313-31 » sont remplacés par les mots : « Outre les emplois prévus à la section II du chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre III ».

b) Le a de l'article 70 *quinquies* A de l'annexe III au code général des impôts est ainsi rédigé :

« a) L'acquisition différée du terrain doit faire l'objet d'un bail à construction dans le cadre de l'aide mentionnée au I de l'article R. 313-19-1 du code de la construction et de l'habitation ; ».

c) La première phrase du premier alinéa de l'article 70 *quinquies* B de l'annexe III au code général des impôts est ainsi rédigée : « Le prêt à remboursement différé mentionné au deuxième alinéa du 3 *octies* du I de l'article 278 *sexies*, intitulé Pass-foncier, est défini au I de l'article R. 313-19-1 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – Les dispositions du I peuvent être modifiées par décret.

III. – Les statuts des associations de caractère professionnel ou interprofessionnel collectant la participation des employeurs à l'effort de construction devront être mis en conformité avec les dispositions du I ci-dessus au plus tard le 31 décembre 2009.

**Art. 5.** – La ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, le ministre du travail, des relations sociales, de la famille, de la solidarité et de la ville, la ministre du logement, le ministre du budget, des

comptes publics et de la fonction publique et le ministre de l'immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 22 juin 2009.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement,*  
CHRISTINE BOUTIN

*La ministre de l'économie,  
de l'industrie et de l'emploi,*  
CHRISTINE LAGARDE

*Le ministre du travail, des relations sociales,  
de la famille, de la solidarité  
et de la ville,*  
BRICE HORTEFEUX

*Le ministre du budget, des comptes publics  
et de la fonction publique,*  
ERIC WOERTH

*Le ministre de l'immigration,  
de l'intégration, de l'identité nationale  
et du développement solidaire,*  
ERIC BESSON

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DU LOGEMENT

#### Décret n° 2009-747 du 22 juin 2009 relatif aux enveloppes minimales et maximales des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction

NOR : LOGU0910330D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 313-3 ;

Vu le décret n° 2009-746 du 22 juin 2009 relatif aux emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

Vu les pièces desquelles il résulte que la concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale du logement prévue à l'article L. 313-3 a été conduite ;

Après avis du Conseil d'Etat (section des travaux publics),

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Les enveloppes financières consacrées par l'Union d'économie sociale du logement et ses associés collecteurs, sur les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction, aux emplois définis à la section II du chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre III du code de la construction et de l'habitation pour les années 2009, 2010 et 2011 sont comprises entre le minimum et le maximum définis par le tableau suivant. Ces enveloppes s'apprécient en engagements et sont exprimées en millions d'euros.

Catégorie d'emploi	Emploi	Dénomination	Enveloppes minimales			Enveloppes maximales		
			2009	2010	2011	2009	2010	2011
a) de l'art. L. 313-3	I de l'art. R. 313-19-1	Pass foncier	} 700 dont 400 pour le I	} 800 dont 600 pour le I	700	} 900	} 1000	} 900
	II de l'art. R. 313-19-1	Prêts accession						
	III de l'art. R. 313-19-1	Prêts travaux	0	0	0	200	200	200
	IV à VII de l'art. R. 313-19-1	Autres aides en faveur des personnes physiques	343	314	285	378	346	315
b) de l'art. L. 313-3	I et II de l'art. R. 313-19-2	Dotations en fonds propres et quasi-fonds propres	90	135	135	110	165	165
	III de l'art. R. 313-19-2	Subventions 1% relance	285	285	285	315	315	315
	IV et V de l'art. R. 313-19-2	Prêts au logement social et intermédiaire	270	270	270	330	330	330
	VI de l'art. R. 313-19-2	Préfinancements	90	90	90	110	110	110
	VII de l'art. R. 313-19-2	Subventions en faveur de l'AFL	} 400	} 400 dont 200 pour le VIII	0	} 500	} 500 dont 250 pour le VIII	0
	VIII de l'art. R. 313-19-2	Prêts en faveur de l'AFL			400			500
c) de l'art. L. 313-3	I de l'art. R. 313-19-3	Structures collectives	135	135	135	165	165	165
	II de l'art. R. 313-19-3	Aides en faveur du traitement des logements indigènes	27	45	90	33	55	110
	III et V de l'art. R. 313-19-3	Aides à caractère social	36	36	36	44	44	44
	IV de l'art. R. 313-19-3	Financement de l'APAGL	10	9	9	12	11	11
	VI de l'art. R. 313-19-3	Actions dans des territoires spécifiques	27	27	27	33	33	33
d) de l'art. L. 313-3	I de l'art. R. 313-19-4	Financement du PNRU	770	770	770	770	770	770
e) de l'art. L. 313-3	I de l'art. R. 313-19-5	Financement du PNRQAD	10	45	95	10	45	95
	II de l'art. R. 313-19-5	Financement de l'ANAH	480	480	480	480	480	480
f) de l'art. L. 313-3	I de l'art. R. 313-19-6	Financement de l'ANIL et des ADIL	9	9	9	11	11	11
	II de l'art. R. 313-19-6	Financement de structures dédiées	1	1	1	1	1	1
g) de l'art. L. 313-3	Art. R. 313-19-7	Financement de la garantie des risques locatifs	32	63	90	39	77	110

**Art. 2.** – La ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, le ministre du travail, des relations sociales, de la famille, de la solidarité et de la ville, la ministre du logement, le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique et le ministre de l'immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 22 juin 2009.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement,*  
CHRISTINE BOUTIN

*La ministre de l'économie,  
de l'industrie et de l'emploi,*  
CHRISTINE LAGARDE

*Le ministre du travail, des relations sociales,  
de la famille, de la solidarité  
et de la ville,*  
BRICE HORTEFEUX

*Le ministre du budget, des comptes publics  
et de la fonction publique,*  
ERIC WOERTH

*Le ministre de l'immigration,  
de l'intégration, de l'identité nationale  
et du développement solidaire,*  
ERIC BESSON