

■ Etat des ressources et des utilisations des fonds versés au Gic au titre de la PEEC au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008

RESSOURCES		EMPLOIS	
Collecte directe	141,5	Aides à personnes physiques	124,2
Amortissements de PPP*	126,4	Financements LT à personnes morales	38,0
Amortissements de PPM**	30,0	Financements 10 % Insertion	17,1
Transferts d'autres collecteurs	0,1	Transferts à autres collecteurs	2,0
Remboursement de préfinancements	2,4	Préfinancements locatifs accordés	0,5
		Remboursement de fonds	15,9
Versements du fonds d'intervention UESL	113,9	Versements au fonds d'intervention UESL	192,1
		Participations	7,7
Cession titres participation	0,0	Prélèvements et cotisations	11,8
Autres ressources	9,0		
Total	423,2	Total	409,2
TRESORERIE INITIALE	125,6	TRESORERIE FINALE	139,6

PRÊTS À PERSONNES PHYSIQUES***		LOGEMENTS LOCATIFS	
Nombre	42 601	Nombre de logements réservés	2 649
Montant (en M€)	124,2	Montant des crédits correspondants (en M€)	56,6

* Prêts à Personnes Physiques ** Prêts à Personnes Morales *** Hors garanties de loyer engagées

■ Conditions d'emploi des fonds versés au Gic provenant de la PEEC

L'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL), organisme paritaire composé des représentants d'organisation de salariés, d'employeurs et de collecteurs a signé les 14 mai 1997, 3 août 1998 et 20 décembre 2006 des conventions avec l'Etat qui définissent les services proposés par les collecteurs aux entreprises.

Dans le cadre des différentes conventions signées depuis ces dates entre l'Etat et l'UESL, les CIL se sont engagés à participer à la politique nationale du logement définie par les pouvoirs publics et les partenaires sociaux.

Les conditions d'emploi des fonds pour l'année 2010 sont en cours de refonte par l'UESL.

CONDITIONS

1 - Conditions générales relatives aux services apportés aux entreprises

Les entreprises bénéficient d'un bilan de services individuel ou mutualisé.

1.1 - Bilan de services individuel

- L'entreprise dispose d'une prévision de services définie en fonction des besoins estimés et du montant de son versement annuel.
- La prévision de services peut être revue en cours d'année en fonction des attentes de l'entreprise et des disponibilités financières du Gic.
- Les informations contenues dans le bilan de services sont présentées par grandes catégories de services : prêts, réservations locatives...
- Le bilan de services contient d'une part les prévisions ou enveloppes et d'autre part les réalisations en nombre et en montant, mais ne constitue pas un engagement ayant valeur comptable.

1.2 - Bilan de services mutualisé

Les entreprises dont la PEEC est peu élevée, sont regroupées par agence Gic.

- Le bilan de services mutualise la PEEC des entreprises concernées.
- Les prévisions de services sont fixées pour l'ensemble des entreprises regroupées.

Les enveloppes des services qui donnent lieu à décaissements de fonds s'insèrent dans le budget annuel approuvé par le Conseil d'Administration du Gic.

2 - Les services traditionnels

2.1 - Les prêts 1% accession

Toute demande doit être visée par l'entreprise qui détermine le montant du prêt dans les limites fixées par la réglementation en vigueur.

Le montant global des "prêts 1% accession" distribués par le Gic est soumis à un double plafonnement :

- L'enveloppe "prêts 1 % accession" fixée par l'UESL pour chaque collecteur.

- L'enveloppe réglementaire relative aux acquisitions de logements anciens sans travaux fixée à 2% de l'encours total des prêts d'une durée supérieure à 3 ans, figurant à la clôture du dernier exercice.

Le Gic peut donc être contraint, en raison de ces 2 limites, de plafonner le montant des prêts et/ou de refuser des demandes de prêt.

Le Conseil d'Administration de l'UESL a décidé de réserver l'octroi de « prêts 1% accession » à 2 catégories de salariés :

- Les salariés primo-accédants,
- Les salariés en mobilité professionnelle.

Conditions d'étude des dossiers

Le Gic vérifie que les conditions ci-après sont respectées :

- Conformité de l'opération par rapport à la réglementation
- Eligibilité du bénéficiaire
- Solvabilité de l'emprunteur et du co-emprunteur.

Le taux d'endettement (charges de remboursement relatives à l'ensemble des prêts en cours ou sollicités/revenus du salarié et de son conjoint) doit être inférieur à 30%, sauf cas particulier.

Conditions générales des prêts

- Durée : la durée de prêt est, au maximum, de 20 ans.
- Assurance : sauf cas particuliers, le salarié a l'obligation de souscrire une assurance décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) et Incapacité Totale de Travail (ITT). L'assurance perte d'emploi est préconisée.
- Le TEG est de 1,5% hors assurance. La mensualité pour 1.000 € empruntés, y compris l'assurance décès, PTIA-ITT, 100% sur une tête est de :
 - 9,15 € soit un TEG de 1,89% sur 10 ans
 - 6,38 € soit un TEG de 1,88% sur 15 ans
- Frais de dossier : aucun.

2.2 - Les réservations locatives

Les logements pour lesquels le Gic dispose d'un droit de désignation de locataires sont proposés aux entreprises sous forme de droit unique.

2.3 - Reversements à d'autres collecteurs

Le Gic n'effectue de reversement que s'il n'a pas été en mesure de répondre à une demande de logement par une proposition adaptée dans un délai de 2 mois.

Mise en oeuvre :

- Le montant du ou des reversements est pris en compte dans le bilan de services de l'entreprise.
- La demande de reversement n'est acceptée que lorsqu'elle est présentée par une entreprise qui a versé au Gic sa PEEC l'année précédente. Les reversements d'un exercice sont limités au montant de la PEEC versé au cours de l'exercice précédent, déduction faite des prélèvements au titre du logement des populations ayant des difficultés.
- Il n'est pas effectué de reversement à un CIL ayant refusé au Gic un reversement répondant aux critères définis dans ce document.
- Sauf accord spécifique, les reversements à CIL et CCI sont faits sous forme de prêt, conformément aux préconisations de l'UESL.
- Les fonds ne sont virés à l'organisme qu'après acceptation du candidat salarié de l'entreprise par l'organisme bailleur.

3 - Les services prévus par les conventions du 14 mai 1997 et du 3 août 1998

Les conditions d'octroi sont celles fixées par la réglementation.

Le Gic vérifie que le demandeur répond aux critères d'éligibilité et que la demande est conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les services sont les suivants :

• L'AVANCE LOCA-PASS® :

Ouverte à tous depuis le 8 février 2008, elle finance le dépôt de garantie ; elle est versée aux locataires ou au bailleur sous forme de prêt remboursable sur une durée de 3 ans maximum sans intérêt ni assurance. Ses mensualités sont de 15 € minimum avec un différé de 3 mois.

• LA GARANTIE LOCA-PASS® :

Elle garantit le paiement de 18 mensualités de loyers et de charges locatives pendant les 3 premières années du bail. En cas de mise en jeu de la garantie, les sommes versées par le Gic au bailleur sont à rembourser par le locataire sur une durée de 3 ans maximum sans intérêt ni assurance.

• Le prêt pour refinancement de prêt immobilier plus onéreux :

C'est un prêt substitutif au prêt immobilier d'un montant maximum de 40 000 euros qui s'adresse aux ménages dont les charges de logement représentent plus de 40% de leur revenu, à la suite d'un événement personnel tels que la maladie, le chômage, le divorce etc.

Le TEG est de 1% hors assurance. La mensualité pour 1.000 € empruntés, y compris l'assurance décès, PTIA-ITT, 100% sur une tête est de 8,94 € soit un TEG de 1,40 % sur 10 ans. Aucun frais de dossier.

• LE PRET SECURI-PASS® :

Il prend temporairement en charge les échéances des prêts immobiliers pour les emprunteurs en situation de déséquilibre financier.

• L'AIDE MOBILI-PASS® :

Cette subvention rembourse certains frais liés au changement de logement occasionnés par une mobilité professionnelle.

• Le prêt couvrant le différentiel de loyer :

Il finance les charges de double résidence ou les surcoûts de loyer dans le cadre d'une mobilité professionnelle.

• Le prêt relais :

Il participe au financement de la nouvelle résidence principale dans le cadre d'une mobilité professionnelle si l'ancienne résidence n'a pas encore été vendue.

4 - Les services CIL-PASS

- Le CIL-PASS mobilité® est un service d'accompagnement des salariés, mutés ou nouvellement embauchés, dans leur changement de résidence principale (recherche du logement, assistance administrative...). Il s'agit d'un service payant pouvant être financé par l'aide MOBILI-PASS®.
- Le CIL-PASS assistance® est un service gratuit destiné aux salariés rencontrant des difficultés liées au logement (analyse de la situation, mise en oeuvre de solutions, orientation vers des partenaires spécialisés).

5 - Les services prévus par les conventions Etat/UESL du 20 décembre 2006

- L'aide MOBILI-JEUNE® est une subvention qui s'adresse soit :
 - aux jeunes prenant ou reprenant un emploi dans les secteurs de BTP, de l'hôtellerie, de la restauration du tourisme et des transports, aux jeunes bénéficiant d'un accompagnement par une mission locale ou un CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes)
 - aux jeunes en sortie d'apprentissage

La subvention couvre 3 échéances de quittance ou redevance d'occupation d'un logement temporaire meublé conventionné.

- Le Gic participe au financement de la Garantie des Risques Locatifs (GRL) et permettra au cours de l'année 2008, l'établissement de PASS-GRL® pour les locataires et les propriétaires.

- Le prêt PASS-FONCIER® est un dispositif juridique d'accession sociale à la propriété d'une résidence principale individuelle destiné aux ménages primo-accédants. Il permet au ménage d'acquiescer le foncier après avoir remboursé le prêt principal finançant le bâti dont la durée doit être comprise entre 18 et 25 ans.

6 - Remarques

- Ces dispositions générales ne prennent pas en compte les accords spécifiques pouvant être passés entre le Gic et certaines entreprises, compte tenu des particularités de celles-ci.
- Ces dispositions générales correspondent au service habituel apporté par le Gic dans le cadre de ses disponibilités et du nécessaire respect de ses équilibres emplois/ressources.
- Elles peuvent être modifiées en cours d'exercice en fonction d'éventuelles évolutions réglementaires ou contractuelles, ou des recommandations de l'UESL.