

VILLE D'Aixe-sur-Vienne

**ACCORD DE PARTENARIAT entre la Ville d'Aixe-sur-Vienne et
l'UESL pour la mise en œuvre du**

PASS-FONCIER®

sur le territoire de la Commune

PASS-FONCIER® est une marque déposée pour le compte du 1 % Logement

h F ON

ENTRE

La Ville d'Aixe-sur-Vienne, représentée par son Maire, Monsieur Daniel NOUAILLE,

siège

44 avenue du Président Wilson – 87 700 AIXE-SUR-VIENNE

ET

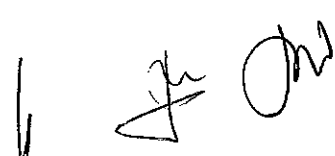
L'UNION D'ECONOMIE SOCIALE POUR LE LOGEMENT (UESL) société anonyme
coopérative à capital variable représentée par son Directeur Général, Monsieur Bertrand
GOUJON,

dont le siège social est situé: Héron Building
66, Avenue du Maine 75014 PARIS

En présence du CIL référent

HABITAT 1% LIMOUSIN

dont le siège social est situé: 7 rue Jules Guesde BP 40243 – 87 007 LIMOGES cedex 1



PREAMBULE

La mise en œuvre concomitante du Plan gouvernemental de cohésion sociale et d'une politique volontariste d'aide en faveur du développement de l'offre Habitat crée sur le territoire de la Commune d'Aixe-sur-Vienne un contexte favorable à l'instauration d'une meilleure réponse aux besoins en logement des ménages et plus particulièrement des familles.

Pour leur part, les Partenaires sociaux réunis au sein de l'UESL ont souhaité, par la convention signée avec l'Etat et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) le 20 décembre 2006 et complétée par un avenant du 27 septembre 2007, mobiliser le 1 % Logement pour accompagner et renforcer les dispositifs existants d'aide à l'accession par une aide à l'acquisition différée du foncier. Dans ce but, ils ont créé le dispositif dénommé PASS-FONCIER[®] qui permet aux accédants répondant à certaines conditions de différer l'achat d'une fraction du logement acquis, représentative du prix du terrain d'assiette.

La Commune d'Aixe-sur-Vienne souhaite s'appuyer sur le PASS-FONCIER[®] pour développer l'accession sociale à la propriété sur son territoire.



ARTICLE 1 : OBJET DE L'ACCORD

L'objet du présent accord est de définir les modalités de soutien financier apporté par la Commune d'Aixe-sur-Vienne pour l'accèsion à la propriété sur le territoire de la Commune au travers de sa participation au dispositif PASS -FONCIER.

Les signataires s'engagent sur un objectif de 15 PASS –FONCIER dans le cadre de l'opération du lotissement « Le Hameau de Fenerolles » constitué de 32 lots.

ARTICLE 2 : CONDITION D'ELIGIBILITE AU PASS-FONCIER[®]

Le dispositif a pour objet de permettre à des ménages disposant de ressources modestes d'acquérir un logement neuf, en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou en Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI), au titre de leur résidence principale.

Le bénéficiaire d'un PASS-FONCIER[®] doit répondre aux trois critères suivants:

- être primo-accédant de sa résidence principale au sens de la réglementation du prêt à 0%
- être bénéficiaire d'une aide à l'accèsion sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement (subvention pour un montant minimum de 3 000 à 4 000 € suivant les zones et la taille du ménage)
- disposer de ressources inférieures aux plafonds en vigueur pour bénéficier du prêt social location-accession (PSLA).

(au 01/04/2007, revenu fiscal de référence 200B)

Nombre de personnes du ménage	Zone B et C
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5 et plus	44 525 €

ARTICLE 3 : MONTAGE DE L'OPERATION

Deux catégories d'opérations sont distinguées:

- les opérations dites « accédant » commercialisées directement auprès des ménages; le logement peut être réalisé en individuel ou en collectif, en diffus ou en groupé.

- les opérations dites « fléchées » réalisées en groupé dans le cadre de programmes PSLA et qui nécessitent un agrément préalable par l'Etat, la CDC et l'UESL.

Pour un ménage éligible au dispositif, le montage de l'opération obéit aux principes suivants:

- le 1 % Logement porte une partie du prix de l'acquisition, représentative du prix du terrain, dans la limite des montants plafonds de PASS-FONCIER[®] modulé selon le lieu de réalisation de l'opération
- Le montant maximum du PASS-FONCIER[®] par logement est de :

	Zone B	Zone C
. Opération «Accédant»	40 000 €	30 000 €
. Opération «Fléchée»	25000 €	20 000 €

- le ménage, quant à lui, prend en charge le solde du prix de l'opération grâce notamment à un financement bancaire, dans les conditions classiques
- la durée du portage par le 1 % logement est fixée dans un contrat conclu avec l'accédant; elle correspond à la durée de remboursement du prêt principal le plus long, sans pouvoir être inférieure à 18 ans ni supérieure à 25 ans;
- durant toute la durée du portage, le montant du PASS-FONCIER[®], mentionné dans le contrat initial, est actualisé au taux de 1,5 % pour les accédants salariés d'une entreprise du secteur assujetti au 1 % logement, ou au taux de "inflation", dans une fourchette de 2% à 4,5 %, pour les autres accédants :
- Le ménage a deux possibilités de sortie du portage:

-soit au terme du contrat, soit de manière anticipée, il rembourse au 1 %

logement le PASS-FONCIER[®] à sa valeur actualisée, au moyen d'un nouveau financement dans les conditions du marché

-s'il n'est pas en mesure de rembourser au 1 % logement le PASS-FONCIER[®] au terme du contrat, il bénéficie alors d'un délai supplémentaire pour apurer sa dette.

En cas de difficulté rencontrée pendant la durée du portage, le ménage peut bénéficier d'un mécanisme de sécurisation dont la mise en jeu se traduit par une garantie de rachat et une garantie de relogement.

Le montage juridique du PASS-FONCIER[®] est différent selon que l'opération concerne une maison individuelle hors copropriété ou un logement intégré dans une copropriété.

En maison individuelle hors copropriété ce montage repose sur un bail à construction dont le bailleur est un organisme désigné par le CIL/CCI en charge de l'instruction du dossier et le preneur est l'accédant à la propriété.

Pour les opérations engagées avant le 31 décembre 2009, l'accédant bénéficie d'une TVA au taux réduit de 5,5%.

En logement collectif, les conditions de mise en œuvre du dispositif seront précisées ultérieurement.

ARTICLE 4: ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES

Les objectifs du présent accord sont fixés en vue de la mise en place de 15 dossiers PASS-FONCIER[®] jusqu'au 31 décembre 2009.

a) ENGAGEMENT DE LA COMMUNE D'AIXE-SUR-VIENNE

La Commune d'Aixe-sur-Vienne s'engage à :

- développer la communication sur ce dispositif, et orienter les candidats potentiels vers le CIL HABITAT 1% LIMOUSIN en tant que CIL référent tel que mentionné au b) du présent article
- participer financièrement aux projets présentés par les accédants respectant les caractéristiques d'éligibilité au PASS-FONCIER[®] et présentés par le CIL, HABITAT 1% LIMOUSIN dans la limite du fonds municipal mis en place par délibération du 14 octobre 2008.

Cette participation est fixée à 3 000 € pour un logement destiné à être occupé par au plus 3 personnes et 4 000 € pour 4 personnes et plus.

Toutefois, en cas d'intervention du Conseil Général de la Haute Vienne, la participation de la Commune d'Aixe-sur-Vienne sera diminuée au prorata de l'aide du Conseil Général.

- coordonner la démarche d'expérimentation notamment par une restitution régulière de l'évaluation quantitative et qualitative du dispositif permettant d'apporter les évolutions nécessaires.

b) ENGAGEMENT DU 1% LOGEMENT

L'UESL s'engage à concourir à la réalisation des objectifs fixés. En particulier, le PASS-FONCIER[®] étant un dispositif de niveau national, sans exclusivité d'intervention territoriale des CIL/CCI, l'UESL est garante de la mobilisation des fonds nécessaires pour répondre à la demande s'exprimant au titre de l'action engagée par la Commune d'Aixe-sur-Vienne.

En outre, afin de faciliter la mise en œuvre du dispositif, le CIL HABITAT 1% LIMOUSIN désigné par l'UESL en tant que CIL référent, est chargé de coordonner l'action du 1 %



Logement auprès de la Commune d'Aixe-sur-Vienne pour l'application du présent accord. En particulier, quel que soit le CIL/CCI sollicité pour l'octroi du PASS-FONCIER[®] seul le CIL référent assure le relais auprès de la Commune d'Aixe-sur-Vienne pour harmoniser les démarches de dépôt et de suivi de la demande de subvention.

A ce titre, il apporte son aide à la collectivité dans la définition de son intervention (type de dossiers, montant de subventions...). Il prend connaissance des difficultés de mise en œuvre qui lui sont signalées par la collectivité et facilite la recherche des solutions en liaison avec les autres CIL/CCI/ou avec l'UESL, sans que sa mission puisse interférer dans les relations nouées par les autres CIL/CCI intervenant sur le territoire de la Commune d'Aixe-sur-Vienne (notamment par la collecte des entreprises cotisantes, par le choix de partenaires constructeurs ou autres, par les filiales ou participations des CIL/CCI eux-mêmes, etc.). Enfin, il centralise les éléments permettant d'établir un bilan territorial des opérations d'accession sociale ainsi réalisées.

La communication sur le dispositif PASS-FONCIER[®] sur le territoire de la Commune d'Aixe-sur-Vienne est assurée dans les entreprises et auprès des opérateurs par l'ensemble des CIL/CCI intervenant sur ce territoire, le CIL référent coordonnant la communication institutionnelle en liaison avec l'UESL.

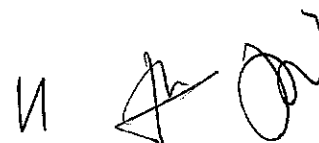
En tant qu'interlocuteur privilégié, le CIL référent s'assure du non-dépassement de l'enveloppe financière allouée par la Commune d'Aixe-sur-Vienne pour le dispositif PASS-FONCIER[®].

Le CIL/CCI qui octroie le PASS-FONCIER[®] a pour rôle:

- d'analyser la faisabilité du projet d'accession;
- de réaliser le montage, l'examen et la sélection des dossiers d'accession qui feront l'objet d'une aide de la Commune d'Aixe-sur-Vienne.
- de transmettre au CIL référent les éléments à communiquer à la Commune d'Aixe-sur-Vienne pour l'octroi de l'aide à l'accession sociale à la propriété;
- d'assurer le suivi personnalisé de l'accédant, du démarrage du projet à sa réalisation, mais aussi en cas de difficulté;
- de mettre en place le dispositif de sécurisation.

ARTICLE 5: MANDAT DE LA COMMUNE D'AIXE-SUR-VIENNE POUR DELIVRANCE D'UNE ATTESTATION D'AIDE A L'ACCESSION SOCIALE

En application du b de l'article R.318-1 0-1 du code de la construction et de l'habitation, la Commune d'Aixe-sur-Vienne donne mandat au CIL HABITAT 1% LIMOUSIN d'établir pour son compte une attestation permettant à l'emprunteur d'apporter à l'appui de sa demande de prêt à



0%, la preuve de l'octroi de l'aide pour obtenir le bénéfice de la majoration (seizième alinéas du 1 de l'article 244 quater J du code général des impôts).

Cette attestation* produite par le CIL HABITAT 1% LIMOUSIN sera conforme au modèle figurant en annexe V de l'arrêté du 23 décembre 2006 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété, ainsi que le mandat** dont les premiers articles sont conformes à ceux du modèle figurant en annexe VI dudit Arrêté. Celui-ci sera signé en parallèle au présent accord (cf annexes ci-jointes).

* Attestation d'aide à l'accession à la propriété d'une collectivité territoriale établie sur mandat de la collectivité

** Mandat de production d'attestation d'aide à l'accession à la propriété d'une collectivité territoriale

ARTICLE 6 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA PRIME

La Commune d'Aixe-sur-Vienne s'engage à verser sa contribution financière en une seule fois entre les mains du notaire lors de la signature des actes.

Pour le déblocage des fonds, les pièces à fournir sont:

- la copie du contrat de VEFA ou la déclaration d'ouverture de chantier pour une construction en CCMI .
- la copie de l'attestation d'aide à l'accession à la propriété de la collectivité territoriale établie sur mandat de celle-ci;
- une fiche « candidat » récapitulative des principales caractéristiques du ménage bénéficiant de l'aide de la Commune d'Aixe-sur-Vienne
- le relevé d'identité bancaire du notaire;
- le plan de financement de l'opération d'accession.

ARTICLE 7 : DELAIS DE VALIDITE DE L'AIDE

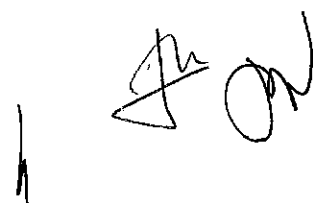
Dans le cas de la cession dans un délai de 5 ans à compter de la date d'acquisition en dehors des conditions de sécurisation prévue par le dispositif, l'accédant s'engage à restituer l'aide initiale obtenue par la Commune d'Aixe-sur-Vienne.

Pour le cas où le rachat sera effectué par l'une des filiales du CIL HABITAT 1% LIMOUSIN, ce logement devra nécessairement intégrer le parc de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 8 : DUREE

Le présent accord est conclu pour un an à compter de sa signature. Il pourra être reconduit tacitement, sans pouvoir aller au-delà du terme de la convention signée le 20 décembre 2006 entre l'Etat, la Caisse des dépôts et consignations et l'UESL soit le 31 décembre 2010.

ARTICLE 9: RESILIATION



Le présent accord pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de 6 mois, notamment en cas de modification de la réglementation du 1 % logement.

Les éléments de cet accord pourront faire l'objet d'avenants permettant de prendre en compte les évolutions du dispositif prises au titre de nouvelles conventions conclues entre l'Etat et l'UESL, notamment en ce qui concerne l'élargissement aux logements collectifs.

ARTICLE 10 : REGLEMENT AMIABLE

Les parties s'engagent à régler à l'amiable tout différent résultant de l'interprétation, de l'exécution et des suites du présent accord. La partie demanderesse notifiera à l'autre partie les fondements de sa contestation. Au cours des débats, sera établi par écrit un état des points par lesquels les parties se seraient accordées et, en cas de désaccord sera contresigné par chacune des parties. Faute aux parties de parvenir à un règlement de contestation, la partie la plus diligente pourra saisir la juridiction compétente.

ARTICLE 11 : LITIGE

En cas de litige, les parties en présence élisent domicile auprès du Tribunal d'Instance de LIMOGES.

Fait en quatre exemplaires à AIXE-SUR-VIENNE, le

24 OCT. 2008

**Le Maire
de la Commune d'Aixe-sur-Vienne
Monsieur Daniel NOUAILLE**



**Le Directeur Général, de L'UESL
Monsieur Bertrand GOUJON**

**Le Président,
du CIL HABITAT 1% LIMOUSIN
Monsieur Jean-Pierre VERSPIEREN**