

ACCORD DE PARTENARIAT
POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PASS-FONCIER®
SUR LE TERRITOIRE DE DEPARTEMENT DU DOUBS
(2009-2010)

Entre les soussignés :

Le Département du Doubs, représenté par Monsieur Claude JEANNEROT, Président du Conseil général du Doubs dûment autorisé par délibération de la Commission permanente en date du 16 février 2009, ayant son siège au 7 avenue de la Gare d'Eau, 25031 BESANCON Cedex, ci-après dénommé « le Département »,

D'une part,

L'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL), société anonyme coopérative à capital variable, représentée par Monsieur Bertrand GOUJON, Directeur Général domiciliée Héron Building, 66 avenue du Maine, 75014 PARIS,

D'autre part,

Et en présence du CIL référent :

Le CIL 1% Franche-Comté, représenté par Monsieur Marc TAVERNIER, Président de l'Association, ayant son siège au 46 avenue Villarceau, 25000 BESANCON Cedex 3.

PREAMBULE

Depuis le 1^{er} janvier 2007, deux nouveaux dispositifs sont mis à la disposition des collectivités, par l'Etat, pour faciliter l'accèsion sociale à la propriété des primo-accédants : le prêt à 0% et le PASS-FONCIER®.

La collectivité départementale a souhaité s'engager dans ce dispositif en apportant sa contribution financière conjointement à celle des EPCI en majorant le prêt à 0%. L'aide consentie assure un effet de levier en modifiant le plan de financement de l'opération qui a pour conséquence soit de minorer l'effort du ménage soit d'optimiser le montant du projet.

Cette intervention des collectivités au titre du prêt à 0% permet également à l'acquéreur de bénéficier du PASS-FONCIER® mis en œuvre par le gestionnaire du 1% Logement.

Le PASS-FONCIER® constitue un outil de dynamisation de la politique de l'habitat de la collectivité départementale, dans la mesure où :

- il allège les charges initiales de remboursement d'une opération d'accèsion et permet l'accèsion à des ménages qui en étaient jusqu'alors exclus,
- il sécurise le parcours résidentiel du ménage accédant, en offrant une garantie de rachat ou de relogement en cas d'accident de la vie,

- il fluidifie le parc locatif social en libérant par « le haut » des logements qui pourront être attribués aux ménages plus modestes,

- il retient les jeunes ménages et les familles sur le territoire de la collectivité.

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.

C'est dans ce but, qu'ils ont créé le dispositif dénommé PASS-FONCIER[®] pour permettre aux accédants répondant à certaines conditions de différer l'achat d'une fraction du logement acquis, représentative du prix du terrain d'assiette.

Le Département souhaite donc s'appuyer sur le PASS-FONCIER[®] pour développer l'accession sociale à la propriété sur son territoire.

ARTICLE 1 : OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord a pour objet de définir :

- les **conditions de mise en œuvre du partenariat** ;
- les **engagements respectifs** de chaque signataire de l'accord dans cette mise en œuvre ;
- les **modalités du soutien financier** apporté par le Département en faveur de l'accession à la propriété à travers le dispositif PASS-FONCIER[®]

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent accord concerne l'ensemble du territoire du Département du Doubs.

ARTICLE 3 : LE PASS-FONCIER[®]

En logement individuel, hors copropriété, le montage juridique de l'opération repose sur un bail à construction dont le bailleur est un organisme désigné par le CIL/CCI chargé 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. Sauf disposition particulière, cet accord s'appliquera également au collectif dès que ce sera réglementairement possible.

Le montant PASS-FONCIER[®] par logement est de 40 000 € en zone B (secteur urbain) et de 30 000 € en zone C (secteur rural).

La durée du portage foncier est fixée par référence à la période d'amortissement du prêt le plus long souscrit pour le financement du bâti, sans pouvoir être inférieure à 18 ans ni supérieure à 25 ans au moment de la signature du contrat d'origine (des prorogations sont

ensuite possibles). L'accédant peut toutefois acheter le foncier à toute date à sa convenance pendant la période de portage dans des conditions fixées dès le contrat d'origine.

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 l'inflation, dans une fourchette de 2 % à 4,5 %, pour les autres accédants.

Le ménage a deux possibilités de sortie de 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.

Enfin, le dispositif inclut un mécanisme de sécurisation comprenant une garantie de rachat et de relogement lorsque l'accédant est confronté à des difficultés particulières liées à des accidents de la vie.

ARTICLE 4 : OPERATIONS ELIGIBLES AU PASS-FONCIER[®]

Le dispositif concerne deux catégories d'opération (hors copropriété pour l'instant) :

- l'acquisition d'une maison individuelle neuve dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA),
- la construction d'une maison individuelle en diffus ou en groupé, dans le cadre de tout contrat de construction conforme à la législation en vigueur dès lors qu'une assurance dommages-ouvrage a été souscrite.

ARTICLE 5 : CONDITIONS GENERALES D'ELIGIBILITE AU PASS-FONCIER[®] POUR UN ACCEDANT

Sera éligible tout ménage répondant aux trois critères suivants :

- être primo accédant de sa résidence principale : est considéré comme primo-accédant tout ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant la décision d'octroi du PASS-FONCIER[®] ;
- respecter les conditions de ressources du Prêt Social Location-Accession (PSLA) (voir ci-dessous) ;
- bénéficier d'une aide à l'accession d'un montant minimum attribuée par une ou plusieurs collectivités locales.

Plafonds ressources PSLA actuellement en vigueur :

Nombre d'occupants	Plafonds (*) En zone B et C (Régions autre que l'île de France)
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5 et plus	44 425 €

(*) : Ces plafonds de ressources pourraient être modifiés à l'issue de la promulgation du projet de loi de mobilisation pour le logement attendue pour février 2009.

ARTICLE 6 : CONDITIONS SPECIFIQUES D'ELIGIBILITE AU SOUTIEN FINANCIER DU DEPARTEMENT

Dans le cadre de sa politique en faveur du logement, la collectivité départementale souhaite s'inscrire, à titre expérimental, dans ces dispositifs visant à favoriser l'accès sociale à la propriété.

Concrètement, afin de permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété de manière sécurisée et de soutenir une action relevant des grands enjeux portés par la collectivité, il est prévu, au-delà de la nature de l'opération [(opérations d'acquisition ou de construction de logements neufs, affectées à la résidence principale (maisons individuelles en diffus ou groupé hors copropriété)], de mettre en place les critères d'intervention suivants :

a) Qualité du logement

- Le logement devra être construit et aménagé de telle sorte qu'il respecte les caractéristiques thermiques du label « Très Haute Performance Energétique (THPE 2005) »,
- Le logement devra être construit et aménagé de telle sorte qu'il respecte les critères d'accessibilité définis par la loi du 11 février 2005.

b) Prix du logement

- Le prix de vente ou de construction du logement ne devra pas dépasser les plafonds de prix de vente HLM fixés par l'Etat pour favoriser l'accès sociale, soit un prix plafond de 1 770 € HT par m² en zone C et 2 000 € HT par m² en zone B. La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes.

c) Bénéficiaire

- Le taux d'endettement du bénéficiaire devra rester acceptable.
- Les bénéficiaires doivent s'engager à habiter le logement en tant que résidence principale pendant une période de 5 ans minimum.

Un agrément sera délivré par la collectivité départementale, opération par opération.
Lors de l'examen du dossier, afin de limiter l'étalement urbain qui génère des charges importantes pour les communes et qui consomme de l'espace agricole, ne seront retenus que les dossiers renforçant les centres bourgs et assurant une mixité sociale.

ARTICLE 7 : MODALITES D'OCTROI DU PASS-FONCIER®

En sus des critères généraux et spécifiques mentionnés aux articles 5 et 6, l'octroi d'un PASS-FONCIER® reste conditionné :

- à une décision finale du ressort du Département en ce qui concerne l'octroi de sa subvention, notamment au regard de l'enveloppe financière disponible et du respect des critères présentés à l'article 6,
- à une décision finale du ressort des seuls CIL/CCI concernés par l'opération, notamment au regard de la faisabilité technique et financière du projet d'accession.

Afin de simplifier les démarches imposées à l'accédant, le CIL 1% Franche-Comté, en tant que CIL référent désigné comme tel dans l'article 9.2 du présent accord, est chargé de centraliser les dossiers individuels de demande de PASS-FONCIER® présentés par les candidats primo-accédants.

Le CIL 1% Franche-Comté transmet ensuite ces demandes au Département par ordre de réception de celles-ci.

Le Département informe enfin de sa décision simultanément l'accédant et le CIL 1% Franche-Comté.

ARTICLE 8 : CONCOURS FINANCIER DU DEPARTEMENT

Le concours financier du Département est présenté dans le tableau suivant :

Secteurs d'intervention	<i>Ensemble du Département hors territoire des communautés d'agglomération du Grand Besançon et du Pays de Montbéliard</i>	<i>Territoire des communautés d'agglomération du Grand Besançon et du Pays de Montbéliard</i>
Taux d'intervention	50 % de l'aide minimale ⁽¹⁾	25 % de l'aide minimale ⁽²⁾
Logement occupé par 3 personnes ou moins	Subvention de 1 500 €	Subvention de 750 €
Logement occupé par 4 personnes ou plus	Subvention de 2 000 €	Subvention de 1 000 €

⁽¹⁾Le complément doit être assuré par la commune et/ou la communauté de communes.

⁽²⁾Le complément doit être assuré par la communauté d'agglomération concernée (CAGB, CAPM) et/ou la commune d'implantation.

L'enveloppe financière est fixée chaque année au moment du vote du budget primitif de la collectivité, ou, en cas de modification, au cours des décisions modificatives.

Pour 2009, l'enveloppe s'élève à **50 000 €**.

L'aide du Département ouvre également droit le cas échéant à la majoration du prêt à 0%.

ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES

Les parties signataires s'engagent à :

- ✓ promouvoir auprès des élus, du public et des professionnels concernés (banques, constructeurs, etc...) le PASS-FONCIER[®],
- ✓ favoriser le développement du nombre d'opérations labellisées PASS-FONCIER[®].

Les objectifs du présent accord sont fixés à la mise en œuvre d'environ quarante logements par an (20 logements en secteur rural et autant en secteur couvert par les deux communautés d'agglomération).

9 - 1 : ENGAGEMENT DU DEPARTEMENT

Le Département s'engage à attribuer une subvention, dans les conditions prévues aux articles précédents et dans la limite du budget imparti, aux accédants dont le dossier sera présenté par le CIL 1% Franche-Comté en tant que CIL référent, quel que soit le CIL/CCI impliqué dans l'opération.

Le dossier transmis au Département doit comporter :

- décision d'octroi du PASS-FONCIER[®],
- contrat de réservation en VEFA, ou contrat CCMI, ou contrat d'ouverture de chantier,
- une fiche candidat récapitulative des principales caractéristiques du ménage appelé à bénéficier de l'aide du Département,
- le relevé d'identité bancaire ou postal de l'acquéreur,
- le plan de financement.

Cette subvention prendra la forme d'une prime qui sera notifiée au bénéficiaire et versée directement au notaire, en une seule fois.

9 - 2 : 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 le Département.

En outre, afin de faciliter la mise en œuvre du dispositif, le CIL 1% Franche-Comté, désigné par l'UESL en tant que CIL référent, est chargé de coordonner l'action du 1% Logement auprès du Département 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 du Département 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 dossier, 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 du Département (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 du Département 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 le Département 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 du Département,
- de transmettre au CIL référent les éléments à communiquer au Département 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 10 : SUIVI ET EVALUATION

Un bilan du dispositif PASS-FONCIER[®] sera établi annuellement par les parties signataires.

Un comité de suivi sera mis en place afin de faciliter la mise en œuvre du dispositif, l'évaluer, et faire des propositions d'adaptation le cas échéant.

Ce comité sera composé du Département et du CIL 1% Franche-Comté.

ARTICLE 11 : DUREE

Le présent accord est établi pour une durée de deux ans à compter du 1^{er} janvier 2009, date de sa mise en application.

Il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de six mois, notamment en cas de modification de la réglementation du CIL 1% Franche-Comté.

Les éléments de cet accord pourront faire l'objet d'avenants permettant de prendre en compte les évolutions du dispositif prises, notamment en ce qui concernera l'élargissement aux logements collectifs.

ARTICLE 12 : RESILIATION ET LITIGES

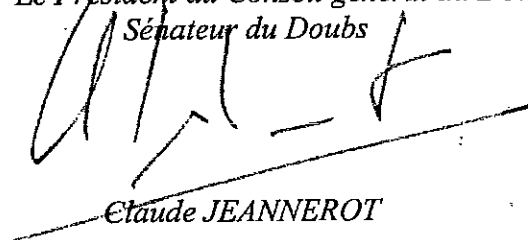
Le présent accord pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de 6 mois, notamment en cas de modification de la réglementation du CIL 1% Franche-Comté.

En cas de contentieux portant sur l'application de l'accord, et à défaut de règlement à l'amiable, les litiges seront portés devant le tribunal administratif de Besançon.

Fait en 3 exemplaires originaux,

A Besançon, le : **1 AVR. 2009**

*Le Président du Conseil général du Doubs
Sénateur du Doubs*



Claude JEANNEROT

Le Président du CIL 1% Franche-Comté



Marc TAVERNIER

Le Directeur général de l'UESL



Bertrand GOUJON

DÉPARTEMENT DU DOUBS
Loi No 82.213 du 2 Mars 1982
modifiée par la loi No 82.623
du 22 Juillet 1982.

Certifiée exécutoire par le
Président du Conseil Général
compte tenu de la réception
en Préfecture le 11/06/09
et de la publication le 02/07/09