

**CONVENTION PARTENARIALE ENTRE
LA COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND NANCY,
L'UNION D'ECONOMIE SOCIALE POUR LE LOGEMENT
ET LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**

POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PASS FONCIER

Entre

La Communauté Urbaine du Grand Nancy, 22-24, Viaduc Kennedy - 54035 NANCY Cedex représentée par son Président, Monsieur André ROSSINOT,

Et

L'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL), 66, Avenue du Maine - 75682 PARIS Cedex 14, représentée par son Directeur Général Monsieur Bertrand GOUJON

Et

La Caisse des Dépôts et Consignations, 16, rue de la Ravinelle, CS 15 214 - NANCY, représentée par son Directeur Régional Monsieur Emmanuel COLLIN,

Et

Cilgère Lorraine, désigné par l'UESL comme CIL référent, 24, rue Saint Michel – NANCY, représentée par son Directeur Général Monsieur Hugues DURAND

VU la convention du 20 décembre 2006, et son avenant du 27 septembre 2007, signés entre l'Etat, l'UESL et la Caisse des Dépôts et Consignations sur le développement de l'accession sociale par portage foncier ;

VU les délibérations du Conseil Communautaire n° 24 du 25 janvier 2008 et n°13 du 27 juin 2008 sur la mise en œuvre d'un dispositif d'aides en faveur de l'accession à la propriété ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles R.318-1 et suivants ;

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

La Communauté Urbaine du Grand Nancy propose d'engager un programme d'aide à l'accession sociale à la propriété. Pour cela, elle souhaite s'appuyer sur le dispositif du PASS FONCIER[®], mis en place par la convention signée le 20 décembre 2006 entre l'Etat, l'UESL et la Caisse des Dépôts et Consignations, complétée par avenant du 27 septembre 2007.

Les partenaires de la présente convention souhaitent lancer une expérience visant d'une part à faciliter l'accès à la propriété à coût maîtrisé et d'autre part à promouvoir des maisons économiques et écologiques s'inscrivant dans une logique actuelle de développement durable.

Cette démarche de développement durable se traduit par le respect du « Référentiel de la maison économique et écologique » (cf. annexe).

Le dispositif PASS-FONCIER[®] permet aux accédants répondant à certaines conditions de différer l'achat du foncier dans le cadre d'un mécanisme de portage foncier.

ARTICLE 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir :

- les conditions de mise en œuvre du partenariat ;
- les modalités de soutien financier apporté par la Communauté Urbaine du Grand Nancy pour l'accession sociale à la propriété sur le territoire communautaire (20 communes) au travers de sa participation au dispositif PASS-FONCIER[®] ;
- les engagements respectifs de chaque signataire de la convention dans cette mise en œuvre.

ARTICLE 2 : Opérations finançables grâce au PASS-FONCIER[®] dans le cadre de la présente convention

Le PASS-FONCIER[®] participera au financement de 2 types d'opérations :

- les opérations dites « accédant » d'acquisition ou de construction par un ménage d'un logement neuf affecté à sa résidence principale, en individuel, en diffus ou en groupé.
Ces opérations constituent l'essentiel du dispositif et sont gérées par les CIL/CCI.
- les opérations groupées dites « fléchées » financées en PSLA et agréées par l'Etat, la CDC et l'UESL.

Dans tous les cas, ces réalisations feront, au préalable, l'objet d'un Contrat de Construction de Maison Individuelle avec fourniture du plan (CCMI-Afp) ou d'une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

En maison individuelle hors copropriété, qui constitue le seul type d'opération couvert par la présente convention, 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%.

ARTICLE 3 : Conditions d'éligibilité au PASS-FONCIER®

3.1/ Conditions générales

Le PASS-FONCIER® est ouvert aux ménages qui répondent aux conditions d'éligibilité au dispositif, à savoir :

- être primo-accédant de sa résidence principale : est considéré primo-accédant tout ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant le dépôt de la demande ;
- respecter les conditions de ressources du PSLA (prêt social location-accession) ;
- être bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement

Plafonds de ressources PSLA en zone B (au 01/04/2007)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Revenu fiscal de référence *
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5 et plus	44 425 €

* Les revenus pris en compte sont ceux de l'année N – 2

En tout état de cause, la décision d'octroi ou non du PASS-FONCIER® est du ressort des seuls CIL/CCI pour les opérations « accédant ».

3.2/ Conditions établies par la Communauté Urbaine du Grand Nancy

Au-delà des conditions générales, il convient à l'accédant de :

- remplir les conditions permettant le versement de la participation de la Communauté Urbaine du Grand Nancy à savoir que l'opération doit être réalisée en conformité avec le « Référentiel de la Maison économique et écologique »,
- respecter les conditions de ressources PLUS permettant la majoration du Prêt à 0%, en sus du dispositif PASS-FONCIER®
- attester de l'implantation du logement à acquérir ou à construire sur le territoire communautaire (l'une des 20 communes de la Communauté Urbaine du Grand Nancy)

Plafonds de ressources PLUS hors Ile de France (au 01/01/08)

Catégorie de ménage	Revenu fiscal de référence *
1	20 477 €
2	27 345 €
3	32 885 €
4	39 698 €
5	46 701 €
6	52 630
par personne supplémentaire	5 871

* Se référer à l'article 30 de la loi « Engagement National pour le Logement » du 13 Juillet 2007

ARTICLE 4 : Concours financier de la Communauté Urbaine du Grand Nancy

La participation de la Communauté Urbaine du Grand Nancy prendra la forme d'une aide versée à l'accédant dans les conditions prévues par le règlement d'intervention (cf annexe).

La délibération n°24 du 25 janvier 2008 a fixé le montant de cette contribution financière à 5 000 € par ménage éligible.

L'enveloppe budgétaire impartie à cette action est de 150 000 € pour l'année 2008, soit 30 ménages accédants aidés. Le cumul des sommes engagées au titre des dossiers éligibles à ce dispositif remis par Ciligère Lorraine mentionné à l'article 5.2, ne devra pas dépasser cette enveloppe. Au-delà, ils ne pourront faire l'objet d'une aide de la Communauté Urbaine du Grand Nancy.

Le dispositif du PASS-FONCIER® sera proposé aux futurs accédants, qui restent libres de le mobiliser ou non.

Grâce à l'intervention de la Communauté Urbaine du Grand Nancy, l'acquéreur pourra prétendre à une majoration du Prêt à 0% en sus du dispositif PASS-FONCIER®.

Chaque année la Communauté Urbaine du Grand Nancy s'engage à informer le CIL référent du montant de l'enveloppe budgétaire impartie à cette action.

ARTICLE 5 : Engagements des signataires

5.1/ Engagements de la Communauté Urbaine du Grand Nancy

La Communauté Urbaine du Grand Nancy s'engage à :

- attribuer une aide financière, dans la limite du budget imparti, aux acquéreurs des maisons écologiques et économiques. Cette aide prend la forme d'une subvention de 5 000 €
- développer la communication au sein des communes de l'agglomération et orienter les candidats potentiels vers le CIL référent.

- produire et transmettre à l'accédant l'attestation de la décision d'octroi de l'aide à l'accession à la propriété
- coordonner la démarche notamment en restituant régulièrement l'évaluation quantitative et qualitative permettant d'apporter les évolutions nécessaires au dispositif.
- informer le CIL référent des différentes opérations où le PASS-FONCIER® peut être mobilisé.
- informer le CIL référent de l'état de l'enveloppe budgétaire réservée à ce programme

5.2/ Engagements de l'UESL et des CIL/CCI

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 Communauté Urbaine du Grand Nancy.

En outre, afin de faciliter la mise en œuvre du dispositif, Cilgère Lorraine, désigné par l'UESL en tant que CIL référent, est chargé de coordonner l'action du 1% Logement auprès de la Communauté Urbaine du Grand Nancy pour l'application de la présente convention. En particulier, quel que soit le CIL/CCI sollicité pour la mise en place d'un PASS-FONCIER®, seul le CIL référent assure le relais auprès de la Communauté Urbaine du Grand Nancy 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 Communauté Urbaine du Grand Nancy (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® au sein de la Communauté Urbaine du Grand Nancy est assurée dans les entreprises et auprès des opérateurs par l'ensemble des CIL/CCI intervenant sur son territoire, le CIL référent coordonnant la communication institutionnelle au nom de l'UESL.

Pour sa part 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 Communauté Urbaine du Grand Nancy,
- de transmettre au CIL référent les éléments à communiquer à la Communauté Urbaine du Grand Nancy 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,

5.3/ Engagements de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Dans le cadre des opérations « fléchées », la Caisse des Dépôts et Consignations s'engage, conformément à la Convention du 20 décembre 2006 et de son avenant du 27 septembre 2007 :

- à présenter, le cas échéant, les opérations au comité d'engagement national,
- à apporter son expertise, notamment financière, aux opérateurs pour le montage de projets,
- à rassembler et formaliser l'ensemble des informations nécessaires à l'obtention de l'accord délivré par le comité d'agrément,
- à assurer la part de financement correspondante (50%) auprès de l'UESL pour le portage des terrains.

ARTICLE 6 : Modalités de mise en œuvre

Le CIL référent s'engage à faire suivre les dossiers éligibles, au titre de l'aide de la Communauté Urbaine du Grand Nancy, par ordre de réception de ceux-ci et en s'assurant de ne pas dépasser l'enveloppe financière fixée par la Communauté Urbaine du Grand Nancy.

L'octroi ou non de cette aide relèvera toujours de la seule décision de la Communauté Urbaine du Grand Nancy. Cette dernière informera de sa décision simultanément l'accédant et le CIL référent.

Le versement de la subvention par la Communauté Urbaine du Grand Nancy s'effectuera selon les modalités établies par le règlement d'intervention du programme communautaire d'accession à la propriété.

Pour le déblocage de la subvention de la Communauté Urbaine du Grand Nancy, les pièces à fournir sont :

- le devis détaillé, lot par lot, du constructeur faisant apparaître les éléments obligatoires du référentiel (DPE, certification THPE 2005),
- une attestation de la banque qui assure l'éligibilité du ménage au Prêt à 0%,
- l'avis d'imposition du ménage ou de chaque personne qui compose le ménage,
- un RIB
- une copie de l'attestation PASS-FONCIER[®] établie par le CIL/CCI l'ayant octroyé.

Dans le cas d'une revente dans un délai de 9 années à compter de la date d'acquisition, en dehors des conditions de sécurisation prévue par le dispositif, l'accédant s'engagera à restituer, au prorata temporis, l'aide initiale obtenue de la Communauté Urbaine du Grand Nancy.

En cas de rachat dans un délai de 9 ans dans le cadre du mécanisme de sécurisation et lorsqu'une minoration foncière a été consentie par la Communauté Urbaine du Grand Nancy, priorité est donnée au maintien dans les lieux de l'accédant qui deviendrait locataire. Si l'accédant ne peut ou ne souhaite pas être maintenu dans le logement, ce dernier devra être loué à un ménage sous plafonds PLUS.

ARTICLE 7 : Suivi et évaluation du dispositif

Un bilan du dispositif PASS-FONCIER® sera établi annuellement afin de juger la pertinence de l'action et du partenariat mis en place.

Ce document devra mentionner le nombre d'opérations d'accession aidées par la Communauté Urbaine du Grand Nancy, les caractéristiques des bénéficiaires (types de ménages, nombre de personnes occupant le logement via le dispositif, ressources...) et le lieu de l'opération d'accession.

ARTICLE 8 : Date d'effet de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature, à titre expérimental.

ARTICLE 9 : Durée

La présente convention est établie jusqu'au 31 décembre 2010.

ARTICLE 10 : Résiliation et litiges

En cas de non respect des clauses ou de désaccord sur les conditions d'exécution de la présente convention, et après épuisement des procédures de conciliation, la résiliation de la présente convention 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.

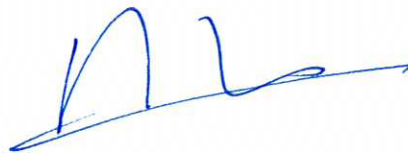
Fait à Nancy, le /.... /.... en ... exemplaires originaux,

Pour la Communauté urbaine du Grand Nancy,
Le Président,



André ROSSINOT

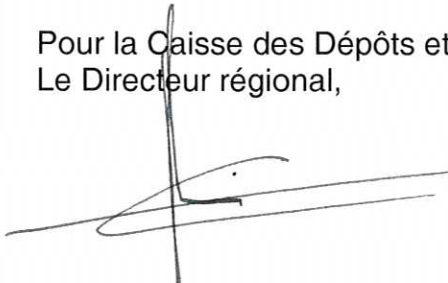
Pour l'union d'économie sociale pour le logement,
Le Directeur général,



Bertrand GOUJON

29 OCT 2008

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations,
Le Directeur régional,



Emmanuel COLLIN

Pour Cilgère Lorraine,
Le Directeur général,



Hugues DURAND

REÇU À LA PRÉFECTURE LE

30 OCT. 2008