



**Convention de partenariat entre
la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS YONNAIS,
et l'UESL
pour la mise en œuvre du PASS-FONCIER®
sur le territoire de la Communauté de Communes.**

Entre

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS YONNAIS, sise 54, Rue René Goscinny à LA ROCHE SUR YON, représentée par son Président, Monsieur Pierre REGNAULT, dûment habilité par délibération du Conseil en date du 3 juillet 2008 ci-après dénommée « La CCPY »

et

L'UNION D'ECONOMIE SOCIALE POUR LE LOGEMENT, sise 66, Avenue du Maine – 75682 PARIS Cedex 14, représentée par son Directeur Général, Monsieur Bertrand GOUJON, ci-après dénommée « l'UESL »

En présence du CIL référent,
Le **COVECOL**, sis 125 Boulevard des Belges à LA ROCHE SUR YON, représenté par son Président Monsieur Jean-Yves ROBIN, ci-après dénommé « le COVECOL »

Il a été convenu ce qui suit :

A

PREAMBULE

Présentation du dispositif PASS-FONCIER®

Dans un contexte où le foncier est aujourd'hui difficilement maîtrisable, le PASS-FONCIER® donne la possibilité aux familles ayant des revenus modestes de devenir propriétaires de leur résidence principale. Ce dispositif permet aux primo-accédants un achat en deux temps, le logement d'abord et le terrain ensuite.

Le mécanisme du PASS-FONCIER® permet le portage du foncier pendant la durée du prêt souscrit pour financer la construction ou l'acquisition dans la limite d'une durée de 25 ans. L'accédant a toutefois la faculté d'acheter le foncier à toute date de sa convenance pendant la période de portage. Grâce au 1% logement, le PASS-FONCIER® finance le portage foncier.

Le PASS-FONCIER® intègre un système de sécurisation en cas de difficultés.

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'accession 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 ou bonification d'un taux d'emprunt, pour un montant minimum de 3 000 à 5 000 euros suivant les zones et la taille du ménage) ;
- disposer de ressources inférieures aux plafonds en vigueur pour bénéficier du prêt social location-accession (PSLA).

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, 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 dont 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.

Objectifs de la Communauté de Communes

La Communauté de Communes du Pays Yonnais souhaitant renforcer l'action sociale, saisit cette opportunité et s'inscrit dans ce nouveau dispositif afin de soutenir l'effort des ménages les plus modestes pour accéder à la propriété dans le but de :

- répondre aux légitimes aspirations de ces ménages,
- sécuriser le parcours de ces accédants en leur offrant à tout moment des solutions de sortie en cas « d'accident de la vie »,
- leur permettre d'effectuer un parcours résidentiel qui ne reste pas bloqué à la location HLM,
- alléger d'autant la demande en locatif HLM,
- compléter son dispositif global en faveur du logement social.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

L'objet de la présente convention est de définir les modalités de soutien financier apporté par la CCPY pour l'accession sociale à la propriété sur le territoire de la Communauté de Communes au travers de sa participation au dispositif PASS-FONCIER®.

ARTICLE 2 – CONDITIONS D'ELIGIBILITE

L'aide mise en place par la CCPY, au titre du PASS-FONCIER[®], est ouverte aux ménages qui répondent aux conditions générales d'éligibilité au dispositif rappelées en préambule.

En outre, la CCPY souhaite soutenir les primo-accédants, aux revenus moyens et modestes, répondant aux conditions particulières suivantes :

- première accession au sens strict pour au moins l'un des membres du ménage, emploi localisé dans le département de la Vendée pour au moins l'un des membres du ménage au moment de la demande,
- âge cumulé des emprunteurs inférieur à 70 ans (inférieur à 35 ans pour une personne seule) au moment de la demande,
- taux d'effort prévisionnel initial inférieur à 34% du revenu global du ménage,
- ressources du ménage inférieures aux plafonds PLUS
- opération réalisée exclusivement dans le cadre d'un contrat de VEFA ou de CCMI

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DE LA CCPY

La CCPY s'engage à :

- développer la communication sur le dispositif PASS-FONCIER[®], et orienter les candidats potentiels vers le COVECOL, en tant que CIL référent, comme mentionné à l'article 4, à charge pour celui-ci de saisir, le cas échéant, le CIL/CCI qui reçoit la cotisation du 1% Logement de l'entreprise qui emploie le demandeur ;
- participer financièrement aux projets présentés par les accédants respectant les caractéristiques d'éligibilité au PASS-FONCIER[®] et les conditions énoncées à l'article 2 et validés par le COVECOL, dans la limite de l'enveloppe financière consacrée à l'action pour la 1^{ère} année (2008) par délibération du 7 janvier 2008 soit 240 000 €. Cette participation est fixée à 3 000 euros pour un logement destiné à être occupé par au plus 3 personnes et 4 000 euros pour 4 personnes et plus ;
- coordonner la démarche d'expérimentation notamment par une restitution régulière de l'évaluation quantitative et qualitative du dispositif permettant d'apporter les évolutions nécessaires.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DU 1% LOGEMENT DANS LE DISPOSITIF

L'UESL s'engage à concourir à la réalisation des objectifs fixés. En particulier, le PASS-FONCIER[®] étant un dispositif de niveau national, 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 CCPY.

Le COVECOL, désigné par l'UESL en tant que CIL référent, s'engage à coordonner l'action du 1% Logement auprès de la CCPY.

Le COVECOL s'engage à promouvoir auprès du public le PASS-FONCIER[®] ainsi que l'action de la CCPY dans le dispositif. Il mettra notamment à disposition de la CCPY des outils de communication à destination du grand public pour faire connaître le dispositif.

Dans le cadre des engagements pris par l'UESL pour la mise en œuvre du dispositif, le COVECOL oriente, le cas échéant, le candidat accédant salarié d'une entreprise assujettie vers le CIL/CCI qui reçoit la cotisation 1% Logement de cette entreprise. Le COVECOL, en liaison avec les autres CIL/CCI éventuellement concernés, s'engage à accompagner les ménages accédants au montage des dossiers PASS-FONCIER[®] au travers de :

- l'analyse de la faisabilité du projet d'accession ;
- le montage du dossier, l'examen et la sélection des dossiers d'accession qui feront l'objet d'une aide de la CCPY (ceci inclut la transmission de l'attestation d'aide à l'accession à la propriété de la CCPY établie par celle-ci) ;
- le suivi personnalisé de l'accédant : interlocuteur central du primo-accédant, le COVECOL assurera un suivi complet du démarrage du projet à sa réalisation et accompagnera aussi l'accédant en cas de difficulté ;
- la sécurisation du projet financier, incluant une garantie de rachat et de relogement dans le cas où le bénéficiaire ne peut pas rester sur place en cas d'accident de la vie pendant la durée de portage par le 1% Logement.

Le COVECOL s'engage à transmettre les dossiers éligibles au titre de l'aide de la CCPY au PASS-FONCIER® par ordre de réception de ceux-ci.

Le COVECOL s'engage à ne pas agréer davantage de dossiers éligibles au PASS-FONCIER® que ne le permet l'enveloppe financière allouée par la CCPY pour cette expérimentation sur le territoire de celle-ci.

ARTICLE 5 – DELIVRANCE D'UNE ATTESTATION D'AIDE A L'ACCESSION SOCIALE

La commission d'attribution des aides propres de la CCPY instruit les dossiers présentés par le COVECOL et les soumet aux instances délibérantes de la Communauté de Communes pour décision.

La CCPY confirme sa décision au COVECOL qui informe le futur accédant par courrier et lui adresse l'attestation prévue à l'annexe IV de l'arrêté du 23/12/06 (cf. document annexé) pré-remplie par le COVECOL.

ARTICLE 6 – MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION DE LA CCPY

La CCPY s'engage à attribuer la subvention aux ménages accédant via le PASS-FONCIER® dont le dossier sera présenté comme recevable par le COVECOL et comportera l'ensemble des pièces demandées, dans la limite des crédits impartis pour cette expérimentation et dans les conditions susmentionnées à l'article 3.

La CCPY s'engage à verser sa contribution financière en une seule fois, soit 3 000 € ou 4 000 € selon le montant de l'aide globale, sur production :

- du contrat de VEFA ;
- ou de la déclaration d'ouverture de chantier pour une construction en CCMI ;
- ou, le cas échéant, un appel de fonds de l'étude notariale en charge de la régularisation de l'acte authentique.

Le versement de la subvention s'effectuera sur le compte désigné par le bénéficiaire.

ARTICLE 7 – PIECES A FOURNIR PAR LE COVECOL A LA CCPY

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

- la copie des justificatifs à fournir à l'appui des demandes de paiement mentionnés dans la présente convention ;
- la copie de l'attestation d'aide à l'accession à la propriété de la collectivité territoriale établie par celle-ci (avec mention de l'identité du bénéficiaire et de l'adresse du logement) ;

- une fiche « candidat » récapitulative des principales caractéristiques du ménage bénéficiant de l'aide de la CCPY ;
- le relevé d'identité bancaire, postale, ou Caisse d'épargne de l'acquéreur ;
- le plan de financement de l'opération d'accession.

ARTICLE 8 – DELAIS DE REALISATION ET DE VALIDITE DE L'AIDE

A - Clause résolutoire :

Dans le cas où le bénéficiaire de la subvention n'aurait pas entrepris les travaux de construction de sa résidence principale dans les 18 mois qui suivent la réitération de l'acte en la forme authentique, la CCPY se réserve la possibilité de demander la résolution de la vente. Cette condition résolutoire perdra ses effets, si un permis de construire est déposé dans le délai ci-dessus et que les travaux sont achevés dans le délai de validité du permis de construire (étant ici fait observer que le délai est actuellement de deux ans).

B - Clause relative à la revente :

Le bénéficiaire reconnaît avoir été informé par la CCPY que l'acquisition envisagée par lui fait l'objet du versement d'une subvention d'un montant de 3 000 € ou 4 000 €. Il s'engage, en cas de non construction ou de vente de la résidence principale objet du PASS-FONCIER®, même construit, dans le délai de dix (10) ans à compter de la date de signature du bail à construction, à reverser la subvention à la CCPY. La CCPY renonce expressément à cette clause si cette vente intervient à la suite d'une séparation du couple, d'un décès, d'une situation de handicap liée à une invalidité ou d'une mutation professionnelle.

Le reversement de la subvention devra intervenir au profit de la CCPY dans un délai de trente (30) jours à compter de la signature de l'acte authentique constatant la vente. A défaut de reversement, cette somme sera productrice d'un intérêt conforme aux termes de la loi n° 75-619 du 11 juillet 1975 modifiée par la loi du 23 juillet 1989, définissant l'intérêt à taux légal, ou tout autre taux s'y substituant.

Pour le cas où le rachat serait effectué par l'une des filiales du COVECOL (cf. garantie de rachat), ce logement devra nécessairement intégrer le parc de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS LIEES AUX CONTROLES

Afin d'assurer les vérifications liées à l'application de la présente convention, le bénéficiaire s'engage à garantir le libre accès de l'opération concernée à toute personne habilitée par la CCPY et tenue au secret professionnel.

ARTICLE 10 – COMITE DE SUIVI

Un comité de suivi, piloté par la CCPY, permettra de réunir les partenaires afin :

- de suivre la mise en œuvre des différents projets concernés par la présente convention ;
- d'évaluer les résultats de cette expérience, d'échanger sur les initiatives rencontrées dans d'autres territoires afin d'enrichir la démarche de la Communauté de communes à la réalisation de ces projets.

ARTICLE 11 – DUREE DE L'ACCORD

Conclu pour un an à compter de la signature de la présente convention, il pourra être reconduit par décision expresse de l'organe délibérant de la CCPY, 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 ~~2009~~ 2010 .

ARTICLE 12 – RESILIATION

La présente convention pourra être dénoncée 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 cette convention 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 à l'habitat collectif.

ARTICLE 13 – LITIGE

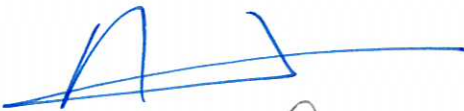
En cas de litige, les parties en présence élisent domicile auprès du Tribunal d'Instance de La Roche-sur-Yon.

Fait à La Roche-sur-Yon, le 07/07/2008
en trois exemplaires

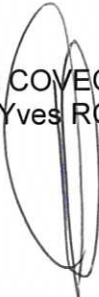
Le Président de La Communauté de Communes du Pays Yonnais,
Monsieur Pierre REGNAULT

The image shows a circular official stamp of the 'COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS YONNAIS' with a star in the center. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

Le Directeur Général de l'UESL,
Monsieur Bertrand GOUJON

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' followed by a horizontal line.

Le Président du COVECOL, CIL référent,
Monsieur Jean-Yves ROBIN

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, loopy 'R' followed by a vertical line.

ATTESTATION D'AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE D'UNE COLLECTIVITE TERRITORIALE

Cette attestation est établie par la Communauté de Communes des Pays Yonnais, ci après dénommée « la CCPY » .

La CCPY relève du statut suivant : *(cocher la case correspondante)* :

- Commune
- Etablissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre (EPCI)
- Département
- Région

Le projet d'accession de
(préciser l'identité du ou des bénéficiaire(s)) a été examiné par la CCPY qui lui (ou leur) accorde, pour le financement de l'acquisition ou la construction d'un logement neuf situé sur le territoire de la collectivité à l'adresse suivante
(préciser l'adresse complète du logement) sous la condition de la réalisation effective de cette opération et de l'obtention d'un PASS-FONCIER[®], une aide à l'accession sociale à la propriété dans les conditions prévues à l'article L.312-2-1 du code de la construction et de l'habitation, sous la (ou les) forme(s) suivantes : (cocher la case correspondantes)

- Subvention, d'un montant de : 3 000 €
 4 000 €

Dans le cas où le bénéficiaire de la subvention n'aurait pas entrepris les travaux de construction de sa résidence principale dans les 18 mois qui suivent la réitération de l'acte en la forme authentique, la CCPY se réserve la possibilité de demander la résolution de la vente. Cette condition résolutoire perdra ses effets, si un permis de construire est déposé dans le délai ci-dessus et que les travaux sont achevés dans le délai de validité du permis de construire (étant ici fait observer que le délai est actuellement de deux ans).

Par ailleurs, le bénéficiaire reconnaît avoir été informé par la CCPY que l'acquisition envisagée par lui fait l'objet du versement d'une subvention d'un montant de 3 000 € ou 4 000 €. Il s'engage, en cas de non construction ou de vente de la résidence principale objet du PASS-FONCIER[®], même construit, dans le délai de dix (10) ans à compter de la date de signature du bail à construction, à reverser la subvention à la CCPY. La CCPY renonce expressément à cette clause si cette vente intervient à la suite d'une séparation du couple, d'un décès, d'une situation de handicap liée à une invalidité ou d'une mutation professionnelle.

Le reversement de la subvention devra intervenir au profit de la CCPY dans un délai de trente (30) jours à compter de la signature de l'acte authentique constatant la vente. A défaut de reversement, cette somme sera productrice d'un intérêt conforme aux termes de la loi n° 75-619 du 11 juillet 1975 modifiée par la loi du 23 juillet 1989, définissant l'intérêt à taux légal, ou tout autre taux s'y substituant.

Fait à La Roche-sur-Yon, le
(cachet de la collectivité et signature de son représentant)

A 
7