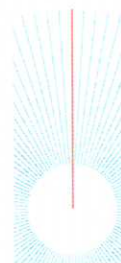




COMITE INTERPROFESSIONNEL
DU LOGEMENT
DE BAYONNE ET RÉGION
MEMBRE DE L'UESL
ET DU RESEAU CIL LEAOËRS



UNION
D'ÉCONOMIE
SOCIALE
POUR LE LOGEMENT

Convention de partenariat entre le Département des Pyrénées-Atlantiques et l'UESL pour la mise en œuvre du PASS-FONCIER®



18 JANVIER 2008

Entre les soussignés :

Le DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES

Représenté par son Président en exercice, agissant en cette qualité,
En vertu de la délibération n° 706 de la session du Budget primitif 2008 en date du 21 décembre 2007

D'une part,

Et

L'UNION D'ECONOMIE SOCIALE POUR LE LOGEMENT (UESL), société anonyme coopérative à capital variable, représentée par son Directeur Général, Monsieur Bertrand GOUJON, domiciliée Héron Building, 66 avenue du Maine, 75014 PARIS,

D'autre part,

En présence du

COMITE INTERPROFESSIONNEL DU LOGEMENT DU BERN (CILB), Association Loi 1901,
Représenté par Monsieur Michel DUFFAU, Président, domicilié 5 allées Catherine de Bourbon, à PAU.

Et du

COMITE INTERPROFESSIONNEL DU LOGEMENT DE BAYONNE ET REGION (CIL de Bayonne et région), Association Loi 1901,
Représenté par Monsieur Jean BOUTSOQUE, Président, domicilié 1 rue de Donzac, BP 319, à BAYONNE.

PREAMBULE

La mise en œuvre concomitante du Plan gouvernemental de cohésion sociale, de la délégation au Département de la gestion des aides à la pierre de l'État, de la mise en œuvre d'une politique volontariste d'aide en faveur du développement de l'offre Habitat décidée par l'Assemblée départementale en décembre 2005, crée dans les Pyrénées-Atlantiques un contexte favorable à l'instauration d'une meilleure réponse aux besoins d'habitat des familles et des personnes.

Le département souhaite en particulier développer l'accès social à la propriété. Pour cela, il souhaite s'appuyer sur le dispositif dénommé PASS-FONCIER¹, mis en place par la convention signée le 20 décembre 2006 entre l'État, l'UESL et la Caisse des dépôts et consignations, complétée par avenant du 27 septembre 2007. Par cette convention, les partenaires sociaux réunis au sein de l'UESL ont souhaité mobiliser le 1% Logement pour accompagner et renforcer les dispositifs existants d'aide à l'accès par une aide à l'acquisition différée du foncier.

Il est rappelé que le 1% logement est la dénomination usuelle de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), instituée en 1953, et qui impose aujourd'hui aux entreprises du secteur privé employant 20 salariés et plus de consacrer 0,45% (1% à l'origine) de leur masse salariale au financement d'actions en faveur du logement des salariés.

Depuis sa création, le 1% Logement intervient dans deux domaines traditionnels :

- ✓ l'investissement dans des opérations à finalité locative en contrepartie de la réservation de logements locatifs ;
- ✓ le financement d'aides directes aux salariés, notamment sous forme de prêts pour permettre leur accès individuelle à la propriété.

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

L'UESL a été créée en 1996 en vue de représenter les intérêts communs de ses associés, notamment des organismes ayant le statut d'association à caractère professionnel ou interprofessionnel (CIL) tels que le CILB et le CIL de Bayonne et région. C'est dans ce cadre que l'État, la CDC et l'UESL ont conclu la convention du 20 décembre 2006.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir :

- les conditions de mise en œuvre du partenariat ;
- les engagements respectifs de chaque signataire de la convention dans cette mise en œuvre.

Elle s'inscrit dans le cadre des actions dévolues aux CIL destinées à développer localement l'accession sociale à la propriété.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

La présente convention concerne le territoire départemental des Pyrénées-Atlantiques.

ARTICLE 3 : LE PASS-FONCIER®

Outil innovant pour la politique de l'Habitat, ce dispositif permet d'acquérir le bâti avant tout ou partie du foncier, grâce au 1% Logement qui finance le portage foncier.

Deux catégories d'opération sont distinguées :

- ✓ les opérations d'acquisition ou de construction par un ménage d'un logement neuf affecté à sa résidence principale, en individuel ou en collectif, en diffus ou en groupé ;
- ✓ les opérations groupées financées en PSLA et agréées par l'État, la CDC et l'UESL.

Quels en sont les bénéficiaires ?

Tout ménage répondant aux trois critères suivants :

- être primo accédant de sa résidence principale ;
- respecter les conditions de ressources du PSLA ;
- bénéficier d'une aide à l'accession attribuée par une ou plusieurs collectivités locales.

- ✓ Plafonds ressources PSLA (au 1/04/2007, revenu fiscal de référence 2006) :

Nombre de personnes du ménage	Zones B et C
1	22 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5 et plus	44 525 €

- ✓ Montant maximum du Prêt PASS-FONCIER® par logement :

	Zone B	Zone C
Opération « Accédant »	40 000 €	30 000 €
Opération « Fléchée »	25 000 €	20 000 €

En logement individuel, le montage juridique de l'opération repose sur un bail à construction dont le bailleur est un organisme désigné par le CIL 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.

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.

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

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 : ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES

Les parties signataires s'engagent à :

- ✓ promouvoir auprès des élus locaux des Pyrénées-Atlantiques et du public le PASS-FONCIER® ainsi que l'action du Département dans ce dispositif ;
- ✓ favoriser le développement du nombre d'opérations labellisées PASS-FONCIER®.

Les objectifs de la présente convention sont fixés à la mise en œuvre de 400 dossiers PASS-FONCIER® sur la période 2008-2010.

4.1/ ENGAGEMENT DU DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES

Pour ce, le Département des Pyrénées-Atlantiques s'engage à verser dans le cadre de son dispositif d'accession aidée à la propriété « Apports personnels 64 », une prime entre 4.000 € et 5.000 € (selon les plafonds de ressources) à l'accédant à la propriété qui respecte les conditions et les critères du dispositif PASS-FONCIER®.

Plafond de ressources	Montant de la prime
PTZ	4 000 €
PAS	5 000 €

4.2/ ENGAGEMENT DE L'UESL

Afin de coordonner l'action du 1% Logement auprès du Département, le CILB est désigné en tant que CIL référent pour l'application de la présente convention. Il aura la charge, le cas échéant, d'orienter le futur acquéreur vers le CIL/CCI qui reçoit la cotisation 1% Logement de l'entreprise qui l'emploie. Le CILB s'engage à structurer l'organisation de ses équipes pour garantir la meilleure efficacité de l'accueil personnalisé, le conseil juridique et financier des ménages éligibles.

4.3/ MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Afin de simplifier les démarches imposées à l'accédant, le CIL référent mentionné au 4.2/ instruira les dossiers de demande de PASS-FONCIER® présentés par les candidats accédants et les présentera, après vérification des critères de faisabilité technique et financière de l'opération, au Département en vue de la délivrance de la prime visée ci-dessus. L'octroi ou non de cette prime relevant toujours de la seule décision du Département. Ce dernier informera de sa décision simultanément l'accédant et le CIL référent, ou le CIL/CCI qui reçoit la cotisation de l'entreprise qui emploie l'accédant.

4. 4/ SUIVI ET EVALUATION DU DISPOSITIF

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

ARTICLE 5 : DUREE

La présente convention est établie pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} Janvier 2008, date de sa mise en application.

Elle pourra être dénoncée par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de six 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'État et l'UESL, notamment en ce qui concernera l'élargissement aux logements collectifs.

ARTICLE 6 : LITIGE

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

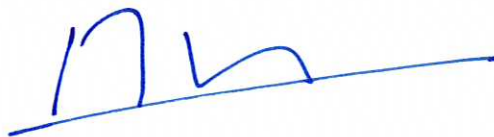
Fait en quatre exemplaires à PAU le 18 Janvier 2008,

Le Président du Conseil général des Pyrénées-Atlantiques



Jean-Jacques LASSERRE

Le Directeur Général de l'UESL



Bertrand GOUJON

Le Président du CIL du BEARN



Michel DUFFAU

Le Président du CIL de BAYONNE et REGION



Jean BOUTSOQUE