



Ville d'Herouville-Saint-Clair



UNION
D'ECONOMIE SOCIALE
POUR LE LOGEMENT

**Convention de partenariat entre
la VILLE D'HEROUVILLE ST CLAIR et l'UESL
pour la mise en œuvre du PASS-FONCIER® sur le territoire de la Commune**

ENTRE

La Commune d'HEROUVILLE ST CLAIR, sise Hôtel de Ville, B.P. 9, 14201 HEROUVILLE ST CLAIR, représentée par son Maire, Monsieur Rodolphe THOMAS, ci-après dénommée « HEROUVILLE ST CLAIR » ou « la Commune »

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 Comité Interprofessionnel du Logement COCIL, sis 2, Rue Martin Luther King – B.P. 70401– ST CONTEST – 14654 CARPIQUET Cedex, représenté par son Président Monsieur Didier MAUDELONDE, ci-après dénommé « le COCIL »

PREAMBULE :

La mise en œuvre concomitante du Plan gouvernemental de cohésion sociale et d'une politique locale de l'habitat, initiée dès 2001, visant notamment à moderniser l'offre de logement et à faciliter le parcours résidentiel sur le territoire de la Commune créée, à HEROUVILLE ST CLAIR, un contexte favorable à l'instauration d'une meilleure réponse aux besoins en logements des habitants, 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.

HEROUVILLE ST CLAIR souhaite s'appuyer sur le PASS-FONCIER® pour développer l'accès social à la propriété sur son territoire.

Rappel général du PASS-FONCIER®

Le dispositif créé a pour objet de permettre à des ménages disposant de ressources modestes d'acquies un logement neuf, en VEFA ou en 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'accès social 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).

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® modulés selon le lieu de réalisation de l'opération (entre 20 000 et 50 000 euros) ;
- le ménage, quant à lui, prend en charge le solde du prix de l'opération grâce notamment à un financement bancaire, dans des 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 chaque année au taux de 1,5 % pour les accédants salariés d'une entreprise du secteur assujéti 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 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 par le ménage pendant la durée du portage, il 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, 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.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

L'objet de la présente convention est de définir les modalités de soutien financier apporté par HEROUVILLE ST CLAIR pour l'accès social à la propriété sur le territoire de la Commune au travers de sa participation au dispositif PASS-FONCIER®.

ARTICLE 2 – CONDITION D'ELIGIBILITE AU PASS-FONCIER®

HEROUVILLE ST CLAIR souhaite soutenir les Hérouvillais primo-accédants, au sens du prêt à 0%, locataires HLM, ou sur liste d'attente depuis un an, aux revenus moyens et modestes.

L'aide mise en place par HEROUVILLE ST CLAIR, au titre du PASS-FONCIER®, est ouverte aux ménages qui répondent aux conditions d'éligibilité au dispositif rappelées en préambule.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT D'HEROUVILLE ST CLAIR

La Ville d'HEROUVILLE ST CLAIR s'engage à :

- développer la communication sur ce dispositif, et orienter les candidats potentiels vers le COCIL, 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 validés par le COCIL, dans la limite du fonds municipal mis en place par délibération du 26 novembre 2007. 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 HEROUVILLE ST CLAIR.

Le COCIL, désigné par l'UESL en tant que CIL référent, s'engage à coordonner l'action du 1% Logement auprès d'HEROUVILLE ST CLAIR.

Le COCIL s'engage à promouvoir auprès du public le PASS-FONCIER® ainsi que l'action d'HEROUVILLE ST CLAIR dans le dispositif. Il mettra notamment à disposition de la Commune 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 COCIL 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 COCIL, 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 d'HEROUVILLE ST CLAIR (ceci inclut la transmission de l'attestation d'aide à l'accession à la propriété d'HEROUVILLE ST CLAIR établie sur mandat de celle-ci) ;
- le suivi personnalisé de l'accédant : interlocuteur central du primo-accédant, le COCIL 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 COCIL s'engage à transmettre les dossiers éligibles au titre de l'aide d'HEROUVILLE ST CLAIR au PASS-FONCIER® par ordre de réception de ceux-ci.

Le COCIL s'engage à ne pas agréer davantage de dossiers éligibles au PASS-FONCIER® que ne le permet l'enveloppe financière allouée par HEROUVILLE ST CLAIR pour cette expérimentation sur le territoire de la Commune.

ARTICLE 6 – MANDAT D'HEROUVILLE ST CLAIR POUR DELIVRANCE D'UNE ATTESTATION D'AIDE A L'ACCESSION SOCIALE

En application du b de l'article R.318-10-1 du code de la construction et de l'habitation, HEROUVILLE ST CLAIR donne mandat au COCIL 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 alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts) et, le cas échéant, du dépassement du seuil de 3 000 € ou 4 000 € susmentionné dans l'article 3.

Cette attestation¹, produite par le COCIL, 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 mandat² dont les premiers articles sont conformes à ceux du modèle figurant en annexe VI dudit Arrêté. Celui-ci sera signé en parallèle de la présente convention (*cf. annexes ci-jointes*).

ARTICLE 7 – MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION D'HEROUVILLE ST CLAIR

HEROUVILLE ST CLAIR s'engage à attribuer la subvention aux ménages accédant via le PASS-FONCIER® dont le dossier sera présenté comme recevable par le COCIL, 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.

HEROUVILLE ST CLAIR 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.

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

ARTICLE 8 – PIECES A FOURNIR PAR LE COCIL A HEROUVILLE ST CLAIR

Pour 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 sur mandat de celle-ci (avec mention de l'identité du bénéficiaire et de l'adresse du logement) ;

¹ Attestation d'aide à l'accession à la propriété d'une collectivité territoriale établie sur mandat de la collectivité

² Mandat de production d'attestation d'aide à l'accession à la propriété d'une collectivité territoriale

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

ARTICLE 9 – DELAIS DE REALISATION ET DE VALIDITE DE L'AIDE

Le délai de réalisation de l'opération d'accession est de 36 mois à compter de la date de transmission par le COCIL de l'attestation d'aide à l'accession à la propriété d'HEROUVILLE ST CLAIR établie sur mandat de celle-ci.

Avant l'échéance des 36 mois, l'acquéreur s'engage à présenter au COCIL, qui le transmettra à HEROUVILLE ST CLAIR, le justificatif de la réalisation de l'opération, à savoir : le procès verbal de réception de l'immeuble pour la VEFA, ou de la déclaration d'achèvement de travaux pour une construction en CCMI.

Le non respect de ces délais entraînera le remboursement de la subvention allouée.

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 d'HEROUVILLE ST CLAIR.

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

ARTICLE 10 – 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 HEROUVILLE ST CLAIR et tenue au secret professionnel.

ARTICLE 11 – COMITE DE SUIVI

Un comité de suivi, piloté par HEROUVILLE ST CLAIR, 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 Commune à la réalisation de ces projets.

ARTICLE 12 – DUREE DE L'ACCORD

Conclu pour un an à compter de la signature de la présente convention, 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 2009.

ARTICLE 13 – 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 aux logements collectifs.

ARTICLE 14 – LITIGE

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

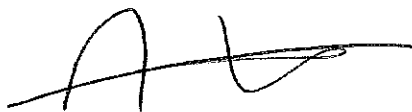
Fait à Hérouville Saint-Clair, le *27 Février 2018*
en trois exemplaires

Le Maire d'HEROUILLE ST CLAIR,



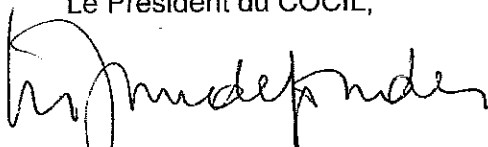
M. Rodophe THOMAS

Le Directeur Général de l'UESL,



M. Bertrand GOUJON

Le Président du COCIL,



M. Didier MAUDELONDE