

<p style="text-align: center;">Note sur la procédure de mise en œuvre du fonds PASS-FONCIER</p>

La convention Etat-UESL-CDC du 20 décembre 2006 prévoit dans son article 1^{er} la participation financière du 1% Logement au dispositif du PASS-FONCIER, ayant pour objet l'acquisition différée du foncier par les ménages primo-accédants qui acquièrent ou construisent un logement neuf affecté à leur résidence principale.

Elle est conclue pour une durée de quatre ans du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2010.

L'enveloppe annuelle des PASS-FONCIER est établie dans la limite d'un plafond annuel de 20 000 logements.

La recommandation de l'UESL en date du 21 février 2007 fixe les modalités de mise en œuvre du dispositif.

La présente note a pour objet de préciser :

- ✓ le fonctionnement général du fonds,
- ✓ les modalités de refinancement des CIL/CCI auprès du fonds,
- ✓ les modalités de financement du fonds par les CIL/CCI,

I - Le fonctionnement général du fonds

Les opérations relatives à l'accession sociale par portage foncier font l'objet d'un suivi distinct dans la section « PASS-FONCIER » du fonds d'intervention.

En application de l'article L 313-20 du Code de la Construction et de l'Habitation, cette section fait l'objet d'une comptabilité distincte des autres sections du fonds d'intervention.

Conformément aux statuts et au règlement intérieur de l'UESL, les éventuels excédents de gestion sont réinvestis à l'intérieur du fonds d'intervention. Toute affectation à une autre section implique une décision du Conseil d'Administration.

L'alimentation du fonds pour les PASS-FONCIER est assurée au fur et à mesure des besoins par emprunt bancaire et par appels de fonds auprès des CIL/CCI et les sommes non utilisées sont remboursées à la fin du dispositif.

Les CIL/CCI viennent se refinancer périodiquement auprès du fonds à due concurrence des PASS-FONCIER accordés au titre du dispositif.

II - Le refinancement des CIL/CCI auprès du fonds

** Appels de fonds des CIL/CCI*

Les CIL/CCI adressent à l'UESL, avant le 10 du mois suivant la fin de chaque trimestre, une demande signée par un dirigeant habilité du CIL/CCI, à laquelle est jointe la liste des décaissements du trimestre établie suivant le modèle ci-joint.

A la fin du deuxième mois suivant la fin du trimestre, l'UESL verse à chaque CIL/CCI une somme correspondant aux décaissements des CIL/CCI au titre du présent dispositif. Les sommes sont versées sous forme de prêts non rémunérés et remboursables à des échéances comprises entre 18 et 25 ans, en fonction de chaque opération ayant fait l'objet d'un décaissement.

Toute demande de refinancement parvenue en retard n'est servie qu'au titre du trimestre suivant.

Le refinancement fait l'objet d'un virement sur le compte du CIL/CCI.

** Contrats de refinancement entre les CIL/CCI et l'UESL*

Les versements effectués par le fonds aux CIL/CCI sont consolidés chaque année, au 31 décembre, dans un contrat de refinancement unique entre l'UESL et chaque CIL/CCI, prévoyant des remboursements in fine entre la 18^{ème} et la 25^{ème} année par prélèvement automatique.

Le remboursement par un CIL/CCI des sommes dues au fonds d'intervention ne peut être inférieur à 70 % du capital initial emprunté, quelques que soient les sommes reçues des structures porteuses. Le CIL/CCI et les structures porteuses devront justifier de l'impossibilité de recouvrer les fonds par tous moyens jugés nécessaires par l'UESL.

III - Le financement du fonds par les CIL/CCI

** Appels de fonds de l'UESL*

1°) Au titre des emprunts de mutualisation :

Les appels de fonds sont effectués selon les besoins, au prorata des fonds collectés pondérés. Ils doivent faire l'objet d'un règlement dans le délai maximal d'un mois.

A titre transitoire pour 2007, les appels de fonds au titre des emprunts de mutualisation sont limités à 125 % des montants qui auraient résulté d'appels effectués au prorata de la quote-part des CIL/CCI dans la moyenne des enveloppes de prêts ACCESSION des années 2004 à 2006.

Les appels de fonds auprès des CIL/CCI, sont effectués sous forme d'avances à court terme et consolidés une fois par an en prêts remboursables in fine la 25^{ème} année, avec faculté de remboursements partiels anticipés, comportant un taux d'intérêt annuel de 1,5% payable annuellement à fin décembre, à due proportion des montants prêtés aux CIL/CCI. Les sommes non consolidées sont remboursées aux CIL/CCI à la fin du dispositif.

2°) Au titre du remboursement en capital des emprunts contractés par le fonds :

Les appels de fonds sont effectués au prorata des fonds collectés pondérés sous forme d'avance à court terme. Ils sont rémunérés prorata temporis au taux d'intérêt annuel de 1,5% payable annuellement fin décembre.

Les sommes non remboursées une année déterminée par un ou plusieurs CIL/CCI en application du II ci-dessus font l'objet d'un appel de fonds en subvention au prorata des fonds collectés pondérés fin décembre de ladite année.

3°) Au titre du règlement des intérêts des emprunts contractés par le fonds ou du différentiel de coût de ressource de la CDC :

Les appels de fonds sont effectués en subvention au prorata des fonds collectés pondérés fin décembre de chaque année.

** Modalités de versements des CIL/CCI*

Chaque CIL/CCI est tenu de procéder dans les délais requis au versement de la quote-part lui incombant. Tout retard de versement à l'UESL est passible d'un intérêt de retard de 0,75% par mois, tout mois commencé étant dû en entier, imputable en charges au compte de résultat.

Les versements font l'objet d'un prélèvement automatique sur le compte du CIL/CCI.

Les sommes remboursées par les structures porteuses lors des levées d'options anticipées sont remboursables à l'UESL dans le mois qui suit le trimestre de leur perception.

** Contrats de financement entre les CIL/CCI et l'UESL*

Les avances des CIL/CCI au fonds au titre des emprunts de mutualisation sont consolidées en une seule fois, au 31 décembre dans un contrat de financement entre chaque CIL/CCI et l'UESL, prévoyant un remboursement in fine au 31 décembre de la 25^{ème} année.

Textes de référence :

- Convention du 20 décembre 2006 entre l'Etat, la CDC et l'Union.
- Article L 313-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Recommandation de l'UESL du 21 février 2007 sur la mise en œuvre du PASS-FONCIER.

Pièce jointe :

- Modèle de liste de décaissements.