

CONVENTION DE PARTENARIAT

Entre :

- La **Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM (FNSCHLM)**, association régie par la loi du 1er juillet 1901, agissant pour le compte des coopératives d'Hlm, dont le siège social est à Paris, 8ème, 14 rue Lord Byron, représentée par sa Présidente, Madame Marie-Noëlle LIENEMANN,

Et

- Le **Crédit Coopératif**, société coopérative anonyme de Banque Populaire à caractère variable, dont le siège social est situé à Nanterre, 33 rue des Trois Fontanot, représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude Detilleux, d'autre part,

Préambule

- La Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm a adopté, en septembre 2003, un projet stratégique de développement qui comprend trois principaux objectifs : produire plus de logements en accession sociale à la propriété, produire mieux en prenant notamment en compte la qualité environnementale, produire partout où les besoins doivent être satisfaits.

L'objectif de doublement de la production en cinq ans sera atteint par l'accroissement des moyens de production des coopératives d'Hlm déjà actives, par la ré-animation des coopératives d'Hlm aujourd'hui sans projet de développement et par la création de nouvelles coopératives d'Hlm. Parallèlement sera intensifié et achevé le travail de remaillage du territoire national entrepris depuis plusieurs années.

Le déploiement des coopératives d'Hlm nécessitera pour certaines de faire évoluer leur sociétariat afin de fédérer des partenaires susceptibles de les accompagner dans leur développement. Cette évolution pourra aboutir à l'adoption par ces coopératives du nouveau statut de société coopérative d'intérêt coopératif d'Hlm institué par la loi de programmation et d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003.

Les coopératives d'Hlm ont également manifesté la volonté de s'impliquer fortement dans le programme de location-accession initié par les pouvoirs publics à compter de 2004.

- Le Crédit Coopératif est une banque de référence pour le monde coopératif, associatif et mutualiste qui constitue son sociétariat. Il développe des services pour les différentes activités de ses clients-sociétaires, en s'engageant pour une économie sociale et solidaire.

Banque historique des coopératives d'Hlm, le Crédit Coopératif marque aujourd'hui la volonté de les accompagner dans la réussite de leur projet stratégique de développement.

- L'objet de cette convention est de permettre aux coopératives d'Hlm de s'appuyer sur le Crédit Coopératif pour assurer leur développement dans les différents aspects abordés par le projet fédéral.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Engagement des parties

Les parties s'engagent à favoriser le développement de la coopération entre leurs membres ou adhérents ; pour ce faire, elles ont défini plusieurs principes généraux, figurant dans les articles ci-après, dont elles assurent la plus large diffusion auprès de leurs réseaux ou adhérents.

Il est expressément convenu que ces principes généraux ne créent aucun droit ni obligation pour les parties ou pour leurs membres ou adhérents, leur définition ayant pour seul objectif de favoriser la conclusion d'accords particuliers qui pourront se référer à tout ou partie de la présente convention.

Ces principes généraux permettent aux coopératives d'Hlm de mieux connaître le Crédit Coopératif. Ils permettent également aux responsables des services commerciaux du Crédit Coopératif de mieux connaître et proposer leurs services aux coopératives d'Hlm.

Article 2 : Financement des opérations en location-accession

Les coopératives d'Hlm ont la volonté de s'impliquer dans le programme de location-accession promu par les pouvoirs publics afin de favoriser l'accession à la propriété des personnes à revenus modestes.

Pour ce faire, les coopératives d'Hlm pourront solliciter auprès du Crédit Coopératif le financement de leurs opérations de location-accession par des prêts sociaux location-accession (PSLA).

Les financements proposés par le Crédit Coopératif devront s'effectuer aux meilleures conditions possibles, ceci incluant la prise en compte des garanties apportées par la sécurisation Hlm après la levée d'option par l'acquéreur, qui réduit d'autant le risque bancaire.

Les opérations de location accession financées par le Crédit coopératif seront prioritairement réalisées au moyen de d'un prêt social location-accession adossé à une ressource Livret A. Ce prêt sera accordé à la coopérative d'Hlm qui réalise la construction et la gestion des logements pendant la phase locative et pourra être transféré à l'acquéreur. Conformément à la réglementation, la mensualité de la première année qui suivra la levée de l'option sera au plus égale à la redevance locative.

Le Crédit Coopératif pourra également proposer un financement différent à l'accédant lors de la levée d'option s'il était plus adapté et favorable qu'un transfert du prêt PSLA. Les barèmes de ces prêts devront correspondre aux meilleures conditions faites aux clients du Crédit Coopératif, en fonction des caractéristiques du crédit demandé (montant et durée du prêt, apport personnel,...) mais aussi en tenant compte des garanties apportées par la sécurisation Hlm.

Article 3 : Financement de l'activité de promotion sociale

Le Crédit Coopératif pourra proposer d'accorder aux coopératives d'Hlm des lignes de financement sous forme :

- d'un crédit terrain,
- d'un crédit VRD pour le financement des travaux de viabilité,
- d'un crédit d'accompagnement à court terme destiné à financer partiellement les travaux de construction d'un programme immobilier,
- d'un préfinancement de prêts locatifs aidés (PLUS, PLS, PLI),
- d'un financement complémentaire de programmes locatifs en PLA-I, PLUS, PLS ou PLI,
- d'un prêt locatif social pour les programmes conservés en patrimoine et en gestion locative par les coopératives d'Hlm

Article 4 : Garanties financières

Les coopératives d'Hlm pourront solliciter auprès du Crédit Coopératif les garanties suivantes :

- les garanties d'achèvement de travaux VRD pour les lotissements
- la garantie d'achèvement pour les ventes en l'état futur d'achèvement dans le cadre de sociétés civiles de construction,
- les garanties prévues dans le cadre des contrats de construction de maisons individuelles,
- la délivrance de la garantie financière pour leur activité de syndic et d'administrateur de biens.

Ces garanties pourront être délivrées en direct par le Crédit Coopératif, ou dans le cadre d'accords passés avec des sociétés de Garanties spécialisées dans les différentes activités pré-citées.

Article 5 : Financement des acquéreurs

Pour les programmes d'accession sociale à la propriété réalisées par les coopératives d'Hlm, le Crédit Coopératif pourra accorder aux candidats emprunteurs des prêts à taux fixe ou variable ainsi que des prêts modulables ou à paliers en complément :

- de prêts à taux zéro
- de prêts d'accession sociale,
- de prêts d'épargne-logement.

Le barème des taux proposé devra correspondre aux meilleures conditions faites aux clients du Crédit Coopératif en fonction des caractéristiques du crédit demandé (montant et durée du prêt, apport personnel,...), en tenant également compte des garanties apportées par la sécurisation Hlm.

Le Crédit Coopératif et les coopératives d'HLM définiront le cadre de leurs relations qui pourront aller d'un simple apporteur de dossier jusqu'au montage et l'instruction du dossier de l'acquéreur, dans le respect de la réglementation bancaire en vigueur et des statuts des coopératives d'Hlm.

Dans chaque cas, une convention spécifique entre la coopérative d'Hlm et l'agence locale du Crédit Coopératif précisera les droits et obligations de chacun des partenaires ainsi que le contenu de l'accord financier.

L'accord financier conclu entre la coopérative d'Hlm et le Crédit Coopératif pourra prendre plusieurs formes :

- ristourne sur les frais de dossier dus par les emprunteurs,
- bonification du taux du prêt consenti à un acquéreur d'une coopérative HLM

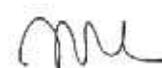
Chaque convention locale détermine la rémunération la plus appropriée à l'intérêt commun des partenaires et des accédants en fonction des procédures retenues.

Article 6 : Services bancaires

Le Crédit Coopératif pourra proposer aux coopératives d'Hlm toute une gamme de produits de placements conformes à la réglementation Hlm et de nature à optimiser leur trésorerie.

De la même façon, il pourra proposer aux coopératives d'Hlm différents services bancaires ou non bancaires liés à leurs activités, notamment en ce qui concerne :

- la gestion des comptes bancaires
- les services en ligne
- le virement commercial
- et tous produits adaptés aux différentes activités immobilières



Article 7 : Développement de l'épargne salariale et des Fonds solidaires

Le Crédit Coopératif s'engage à accompagner les réflexions de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm sur le repositionnement de la SDHC en tant qu'entreprise solidaire, avec pour objectif d'orienter une partie des fonds issus de l'épargne salariale vers l'activité des coopératives d'Hlm.

Au niveau local, le Crédit Coopératif pourra proposer aux coopératives d'Hlm toute la palette des produits d'épargne salariale adaptées.

Article 8 : Intervention en capital

Le Crédit Coopératif s'engage à étudier les demandes de prise de participation en capital qui pourraient lui être faites par les coopératives d'Hlm. Il privilégiera l'intervention au sein des sociétés coopératives d'intérêt collectif d'Hlm (Scic Hlm) ainsi que des coopératives d'Hlm en re-développement. Il étudiera toute proposition de création d'un collège « bancaire » susceptible d'accueillir plusieurs établissements bancaires issus de l'économie sociale.

Il s'engage à consacrer une enveloppe annuelle consacrée à ces prises de participation en capital qui ne doivent pas, en règle générale, excéder 25 % du capital de chaque Scic Hlm concernée.

Article 9 : Concertation entre la Fédération et le Crédit Coopératif

Pour toute prise de décision stratégique, les parties s'engagent à s'informer mutuellement et à se concerter, particulièrement en ce qui concerne les prises de participation en capital.

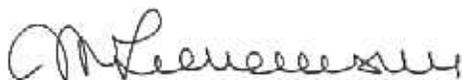
Article 10 : Evaluation périodique

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, reconductible d'année en année par tacite reconduction, sauf volonté contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie avec un préavis de 3 mois.

Les parties conviennent de se rencontrer périodiquement et au moins une fois par an pour faire un bilan des actions communes, et éventuellement modifier les modalités et les orientations de la présente convention.

Fait à Paris, le

En deux exemplaires
Pour la FNSCHLM,



Marie-Noëlle LIENEMANN,
Présidente

Pour le Crédit Coopératif,



Jean-Claude Detilleux,
Président