

## 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

- la **Confédération nationale du Crédit Mutuel** (CNCM), association régie par la loi du 1er juillet 1901, Organe central du Crédit Mutuel selon l'article L. 511-30 du code monétaire et financier, agissant pour le compte des Fédérations de Crédit Mutuel et des Caisses qui leur sont affiliées, dont le siège social est situé à Paris, 17ème, 88/90 rue Cardinet, représentée par Monsieur Etienne PFLIMLIN, 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 collectif d'Hlm institué par la loi de programmation et d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> 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.

 2.

- Le réseau des caisses locales de Crédit Mutuel est historiquement et culturellement proche des coopératives d'Hlm, notamment par son organisation décentralisée, son statut et ses valeurs ; il marque aujourd'hui la volonté de les accompagner dans la réussite de leur projet stratégique de développement pour lequel sa position et son savoir-faire en matière de crédit immobilier représentent des atouts déterminants.

Le réseau du Crédit Mutuel a une part de marché de 13% en crédit acquéreur, part qui s'élève à 14% en matière d'accession sociale ; en y ajoutant la production de sa filiale CIC, c'est chaque année un ménage sur cinq qui reçoit l'aide du Groupe pour un projet immobilier. Depuis l'origine, le Crédit Mutuel est un des principaux distributeurs de prêts à taux zéro et de prêts d'accession sociale (garantis par le FGAS), avec une clientèle d'emprunteurs disposant de ressources très modestes : la part des ouvriers et employés bénéficiant de PAS et de prêts 0% au Crédit Mutuel est plus importante que la moyenne des autres concurrents sur le même créneau. Son projet est de favoriser l'accès au logement pour tous, tout en appuyant les efforts des acteurs présents sur le segment de l'accession très sociale à la propriété. Dans ce domaine son expertise et son expérience lui permettent d'offrir des conditions très attractives tout en prévenant les risques du surendettement.

Très proche du terrain et des acteurs du logement social ainsi que des associations familiales, le réseau des caisses locales de Crédit Mutuel a tissé des contacts étroits avec les CAF (utilisant ainsi au mieux les possibilités offertes par les aides personnelles au logement, APL et AL), les collectivités locales (notamment dans les petites communes disposant de foncier utilisable pour les opérations de promotion en accession) et les professionnels de l'immobilier.

- L'objet de cette convention est de permettre aux coopératives d'Hlm de s'appuyer sur les caisses locales de Crédit Mutuel 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 membres ou adhérents.

Il est expressément convenu que ces principes généraux seront respectés dès lors que des d'accords particuliers locaux auront été conclu ; ces accords pourront faire une application de tout ou partie de la présente convention en fonction de l'étendue et de la portée du partenariat formalisé.

### **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 Mutuel le financement de leurs opérations de location-accession par des prêts sociaux location-accession (PSLA). Conformément à la réglementation, le terme PSLA englobe les formules

de financement autorisées, qu'il s'agisse de celles prévoyant le transfert à l'acquéreur du prêt aux conditions acceptées par le vendeur ou de celles prévoyant la mise en place de deux prêts distincts.

Afin de faciliter la connaissance par le réseau des opérations à financer, la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm informera tous les trimestres la CNCM des programmes ayant fait l'objet d'un dépôt une demande d'agrément auprès des DDE, ainsi que des agréments délivrés.

Les financements proposés par le Crédit Mutuel 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.

Il est ainsi convenu :

- que les opérations de location accession financées par le Crédit Mutuel seront prioritairement réalisées au moyen de deux prêts distincts, conformément aux textes réglementaires.

Le prêt conventionné locatif pourra être financé sur des ressources mobilisées par le Crédit Mutuel ou sur des ressources empruntées auprès de la Caisse des dépôts et consignation grâce à une convention passée entre la CNCM et cet établissement sous l'égide de l'état, telle que visée dans le décret 2004-286 du 26 mars 2004 ; ce prêt sera accordé à la coopérative d'Hlm qui réalise la construction et la gestion des logements pendant la phase locative et ne sera pas transféré à l'acquéreur. Qu'il soit adossé sur un refinancement de marché ou émanant de la Caisse des dépôts, ce prêt bénéficiera dans tous les cas de conditions financières permettant à la coopérative d'atteindre un équilibre de l'opération au moins aussi satisfaisant que celui qui résulterait d'un prêt similaire accordé sur des ressources émanant des fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignations. Compte-tenu de la spécificité des opérations financées, ce prêt pourra être remboursé par anticipation sans pénalité, pour tout ou partie et à tout moment par la coopérative d'Hlm.

Le prêt conventionné acquéreur, distinct du prêt locatif, sera accordé sur des ressources mobilisées par le Crédit Mutuel et bénéficiera d'un taux aligné sur les meilleures conditions des barèmes PAS en vigueur au moment de l'accord de prêt ; il pourra être assorti de la garantie du FGAS au moment de la levée d'option si les plafonds de ressources de l'emprunteur, appréciés à la date de l'offre de prêt, le permettent. 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 ; la durée du prêt acquéreur pourra être fixée librement et jusqu'à 30 ans par la CCM en fonction du souhait et de la situation de l'acquéreur ; le prêt acquéreur pourra être modulable (permettant la réduction de durée à la demande de l'emprunteur pendant le remboursement) ou prévoir l'instauration d'une légère progressivité – inférieure à l'évolution de l'indice INSEE des prix - des premières annuités avant la première révision du taux, dans la limite de dix paliers.

- Que le Crédit Mutuel est libre de déterminer les garanties, réelles ou financières, qu'il juge utile d'exiger pour limiter le risque de l'opération, tant dans la phase locative que dans la phase accession.
- Que le Crédit Mutuel, dans le cas où l'acquéreur bénéficie d'un PAS et se trouve dans une période de fragilité financière pouvant nécessiter l'instauration temporaire d'un report d'échéances, fera jouer autant que possible les mécanismes de réaménagement amiable

indemnisables par le FGAS avant de recourir à la sécurisation offerte par la coopérative d'Hlm.

- Que le Crédit Mutuel conserve, conformément à la réglementation, le pouvoir d'appréciation de la solvabilité de l'emprunteur et de décision d'octroi ou pas du concours sollicité ; il tiendra compte notamment, dans son étude préalable, des informations sur la ponctualité des règlements des redevances qui lui seront transmis par la société gestionnaire, selon des modalités incluses dans le contrat de location-accession et signées par les parties.
- Que les barèmes des prêts conventionnés proposés aux acquéreurs pourront être à taux fixe ou révisables, à échéances constantes ou légèrement progressives, le choix étant offert aux acquéreurs. Dans le cas où l'alignement de la mensualité d'origine sur la dernière redevance locative nécessiterait un prêt de durée supérieure à 20 ans, le Crédit Mutuel proposera des barèmes de prêts conventionnés à taux révisables, qui pourront notamment prévoir une révision tous les cinq, sept ou dix ans. Ces barèmes à taux révisables bénéficieront de plafonds de hausse du taux conformes aux règles des prêts conventionnés.

Dans le cas du barème à taux révisable tous les 5, 7 ou 10 ans, les échéances des premières annuités avant la première révision du taux pourront être constantes ou légèrement progressives, le choix étant offert aux acquéreurs. Des exemples de barèmes proposés, à la date de signature de la présente convention, figurent en annexe et seront actualisés de manière périodique en fonction de l'évolution des taux sur le marché (les taux, durées et structures de barèmes figurant sur ces simulations n'ont aucun caractère contractuel, chaque CCM fixant librement ses offres en fonction d'accords locaux à passer avec les coopératives d'Hlm).

### **Article 3 : Financement de l'activité de promotion sociale**

En sus des PSLA, le Crédit Mutuel pourra proposer, sous réserve de conditions spécifiques d'engagement déterminées par chaque caisse ou banque du Groupe, conformément à son organisation, d'accorder aux coopératives d'Hlm des lignes de financement pour leurs autres programmes notamment sous forme :

- d'un crédit terrain,
- d'un crédit VRD pour le financement des travaux de viabilité,
- d'un préfinancement de prêts locatifs aidés
- d'un crédit relais,
- d'un crédit d'accompagnement à court terme destiné à financer partiellement les travaux de construction d'un programme immobilier,
- d'un prêt locatif social ou d'un prêt locatif intermédiaire 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 Mutuel les garanties suivantes :

- 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,

1.

CM

- la délivrance de la garantie financière pour leur activité de syndic et d'administrateur de biens.

Chaque fédération du Crédit Mutuel décide avec ses partenaires de sa politique en matière de garanties financières.

#### **Article 5 : Financement des acquéreurs**

Pour les programmes d'accession sociale à la propriété classique réalisés par les coopératives d'Hlm, le Crédit Mutuel pourra accorder aux candidats emprunteurs des prêts à taux fixe ou variable ainsi que des prêts modulables ou à paliers et notamment :

- des prêt à taux zéro accompagnés de prêts d'accession sociale, conventionnés ou libres
- des prêts d'épargne-logement.

Les taux proposés devront correspondre aux meilleures conditions faites aux clients de la caisse locale de Crédit Mutuel, 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 (voir annexe).

L'accord financier conclu entre la coopérative d'Hlm et la caisse de Crédit Mutuel pour ces apports de dossiers bénéficiera aux emprunteurs et sera précisé dans les conventions locales.

#### **Article 6 : Autres services et gestion de trésorerie**

Les caisses de Crédit Mutuel pourront proposer aux coopératives d'Hlm une offre de produits de placements conformes à la réglementation et de nature à optimiser le rendement de leur trésorerie (voir annexe).

De la même façon, elles pourront 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 de la société, l'encaissement des loyers
- les assurances multirisque habitation pour les occupants ainsi que les prestations associées
- l'assistance et la protection du domicile.

#### **Article 7 : Développement de l'épargne salariale et de l'épargne retraite**

La FNSCHLM et la CNCM se rapprocheront pour déterminer l'offre de plan d'épargne retraite collectif (PERCO) qui pourrait être proposé aux salariés des coopératives, en complément de l'épargne salariale existante.

Au niveau local, les caisses locales de Crédit Mutuel pourront proposer aux coopératives d'Hlm toute la palette des produits d'épargne salariale adaptées.



## Article 8 : Intervention en capital

Le Crédit Mutuel pourra entrer au capital des coopératives d'Hlm, la décision relevant de la caisse locale concernée. Il privilégiera l'intervention au sein des sociétés coopératives d'intérêt collectif d'Hlm, principalement positionnées comme opérateurs en accession sociale à la propriété, ainsi que des coopératives d'Hlm en reprise d'activité. Ces coopératives, adhérentes à la FNSCHLM, devront s'être dotées d'un projet stratégique et se soumettre aux règles prudentielles en vigueur au sein du réseau des coopératives d'Hlm.

Lorsque la Caisse de Crédit Mutuel sera administrateur d'une coopérative d'Hlm, ses représentants exerceront leurs fonctions dans le strict respect des intérêts de la société et des stipulations des articles L.423-10 et L.423-11 du Code de la construction et de l'habitation.

La prise de participation du Crédit Mutuel ne sera pas exclusive de la présence d'un ou plusieurs autres établissements bancaires coopératifs au capital et sera proportionnée aux moyens rendus nécessaires par le développement de la coopérative.

## Article 9 : Evaluation périodique

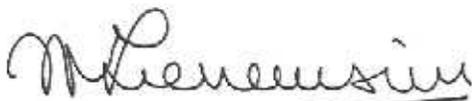
La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, reconductible d'année en année par tacite reconduction, sauf volonté contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie avec un préavis de 3 mois.

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 lundi 19 avril 2004

En deux exemplaires

Pour la FNSCHLM,



Marie-Noëlle LIENEMANN,  
Présidente

Pour la CNCM,



Monsieur Etienne PFLIMLIN,  
Président