

**PARTICIPATION DE L'UESL AU FINANCEMENT DES MISSIONS DES
PARTENAIRES SOCIAUX**

- - -

Financement des structures dédiées

Il est rappelé que, pour la mise en œuvre du nouveau dispositif de financement de structures dédiées, lors de sa réunion du 30 mai, le Conseil a décidé de mettre en place un dispositif analogue à celui retenu pour le dispositif actuel de financement direct des Partenaires sociaux.

A cet effet, il a été convoqué une assemblée générale ordinaire qui se tiendra le matin de la réunion du 4 juillet afin de fixer le plafond de défraiement des organisations pour 2007 à hauteur du plafond prévu par la lettre du Ministre, à savoir 3 M€.

Pour compléter le dispositif, le Conseil doit se prononcer sur :

- Le texte-type de convention à passer entre l'Union, les organisations patronales, les organisations de salariés et chaque structure dédiée, tel que proposé en annexe de la présente note.
- S'il y a lieu, la répartition individuelle par organisation du plafond global, étant précisé que lors de la dernière réunion du Conseil, une pré-répartition a été arrêtée à hauteur de 2/3 pour les organisations patronales et de 1/3 pour les organisations de salariés.
- Sur un appel de fonds unique de 3 M€ auprès des CIL/CCI le 28 septembre, étant rappelé que, pour les années à venir, les appels seront effectués suivant les mêmes modalités que celles retenues pour le financement direct des Partenaires sociaux.

U.E.S.L.

Union d'Economie Sociale pour le Logement
Société anonyme coopérative à capital variable
Siège social : 66 avenue du Maine, 75682 Paris cedex 14
RCS Paris B 411 464 324

**CONSULTATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 17 SEPTEMBRE 2007****PROJET DE DECISION**

• Mise en place de l'association Entreprises et Logement.

Afin de faciliter la mise en place de l'association Entreprises et Logement, celle-ci a demandé à l'UESL, en juin et en attendant sa déclaration en préfecture, de se porter titulaire d'un bail pour des locaux de 343 m² sis à Paris (75015), 4-4 bis, villa du Mont-Tonnerre. Le bail a été signé en date du 13 juin 2007 sur la base d'un loyer annuel de 157 K€ TTC charges comprises avec une clause de transfert à l'association dès sa création.

Depuis lors, et à la suite des premières réflexions menées sur les perspectives d'activité de l'association, il est apparu que ces locaux seraient insuffisants. L'association, constituée dans l'intervalle, a donc recherché et trouvé des locaux plus importants, situés à Paris (75014) 4 rue du Texel, d'une superficie de 1042 m² et pour un loyer annuel de 436 K€ TTC charges comprises.

Dans ces conditions, elle a demandé à l'UESL de résilier le premier bail et de se porter caution du second. Il est précisé que l'ensemble des dépenses ainsi engagées viendront s'imputer sur le financement spécifique réservé à Entreprises et Logement en application des dispositions arrêtés par le Conseil d'Administration du 4 juillet 2007 et des conventions de financement spécifique signées le 24 juillet 2007 entre l'UESL, Entreprises et Logement et le MEDEF d'une part et la CGPME d'autre part.

Au vu des explications données, le Conseil approuve :

- La signature du bail des locaux du 4-4 bis, villa du Mont-Tonnerre, 75015 Paris qui avait été pris pour le compte de l'association Entreprises et Logement le 13 juin 2007, ainsi que sa dénonciation sur la base du protocole transactionnel négocié pour un coût maximal de 176 K€.
- Le cautionnement du nouveau bail conclu pour les locaux du 4 rue du Texel - 75014 Paris, ce cautionnement portant sur :
 - l'ensemble des dispositions du bail et notamment sur le paiement du loyer et des charges pendant la première période triennale
 - un montant maximal d'un an de loyers et charges pour les périodes suivantes du bail et de son éventuel renouvellement.

Le Conseil ratifie en conséquence la signature par le Directeur général du premier bail et le mandate pour signer le protocole transactionnel de dénonciation de ce bail ainsi que pour signer l'acte de cautionnement du nouveau bail aux conditions visées ci-dessus.

MISE EN PLACE DE L'ASSOCIATION « ENTREPRISES ET LOGEMENT »

Conformément aux indications données lors du Conseil d'administration du 4 juillet 2007, le MEDEF et la CGPME ont décidé de ne créer qu'une seule structure dédiée, l'association « Entreprises et Logement », pour développer des études et réaliser des travaux de prospective et des actions de promotion dans le domaine du logement. La participation de l'UESL au financement de cette association a fait l'objet de deux conventions tripartites, l'une avec le MEDEF et l'autre avec la CGPME, toutes deux en date du 24 juillet, conformes au texte de convention-type adopté par le Conseil du 4 juillet.

Afin de faciliter la mise en place d'«Entreprises et Logement » et compte tenu des difficultés importantes pour trouver des locaux dans le quartier Montparnasse, celle-ci a demandé à l'Union dès juin de signer un bail pour son compte portant sur des locaux de 343 m² situés à Paris (75015) 4-4 bis, Villa du Mont Tonnerre, moyennant un loyer annuel de 157 K€ TTC charges comprises, et qui devait lui être rétrocédé dès sa déclaration en préfecture.

Puis ces locaux s'avérant insuffisants, un autre local plus adapté à ses besoins lui a été proposé à Paris (75014) au 4 de la rue du Texel, d'une superficie de 1042 m² et pour un loyer annuel de 436 K€ TTC charges comprises.

De ce fait, le bail de la Villa Mont Tonnerre n'ayant pas encore été transféré à l'association, celle-ci vient de demander à l'UESL de résilier ce bail. Après discussion avec le propriétaire des locaux, celui-ci propose un accord transactionnel fondé sur les principes suivants. Selon une jurisprudence classique, toute résiliation de bail civil dans les 6 premiers mois de l'occupation se traduit par le paiement obligatoire des 6 premiers mois de loyers et l'application de la clause de résiliation du bail prévue par ce dernier. En l'espèce, le bail ayant débuté au 1^{er} août 2007, le preneur est redevable du loyer des 6 premiers mois, auquel s'ajoutent 6 mois de loyer pour résiliation anticipée et 3 mois de franchise de loyer donnée initialement pour permettre d'effectuer certains travaux, soit 228 K€ au total. La transaction négociée avec le propriétaire permet de ramener ce montant à 176 K€, qui pourra être revu à la baisse dans le cas où le propriétaire trouverait un nouveau locataire avant la mi-mars 2008.

Parallèlement, le bail des locaux de la rue du Texel sera pris directement par « Entreprises et Logement », puisque les conditions de son existence juridique sont désormais remplies. Cependant, compte tenu de l'absence d'antériorité de l'association, le propriétaire souhaite que l'UESL puisse se porter caution au bail dans les conditions suivantes : sur toutes les obligations du preneur pendant les 3 premières années du bail, puis sur un montant maximal d'un an de loyer et charges à compter de la 4^{ème} année et ce pour toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements.

* * *