

Annexe 1

Modalités de fonctionnement du dispositif des aides à l'accession à la propriété de la Communauté urbaine pour l'année 2009

Ce dispositif tient compte de l'application du Plan de relance gouvernemental.

Principe 1 : un objectif de production de 1 000 logements en trois ans

La CUB se donne un objectif de 1000 logements en accession abordable.

Cet objectif s'appuiera sur l'ensemble des mécanismes financiers, techniques et sociaux actuellement en vigueur dont le principal est le Pass Foncier.

Cet objectif de production est ouvert à tout opérateur, expérimenté en matière d'accession abordable.

Principe 2 : Le comité d'engagement

Un comité d'engagement, émanation de la commission Habitat, présidé par la vice-présidente chargée du logement, aura pour mission de sélectionner les programmes retenus par la CUB.

Le CILG 1% sera membre invité.

Les dossiers devront être déposés à la CUB, au moins 15 jours avant la date de la commission prévue.

Le comité se réunira en suivant, à la date des commissions Habitat, inscrites au calendrier des assemblées.

Principe 3 : Les critères

La CUB respectera, afin de favoriser au mieux la production de logement en accession abordable, l'ensemble des dispositifs en cours (Etat et Conseil Général entre autres).

- La territorialisation : les ZAC et les secteurs dédiés à la politique de la ville seront prioritaires ainsi que les secteurs attractifs en terme de transports et services publics,
- La qualité des logements : tous les logements devront au moins se conformer à la THPE,
- Les formes urbaines : l'accession en collectif ou en semi-collectif sera privilégiée.
- Les orientations du PLU devront être prises en considération (densité, petits collectifs, individuels groupes, Servitudes de Mixité Sociale, Servitudes de Diversité Sociales...),
- Une priorité sera donnée pour l'accès aux programmes d'accession sociale aux locataires du parc HLM.

NB : pour tous les programmes d'accession dépassant 40 logements, la CUB n'interviendra pas au-delà de 50 % programme au titre de son aide à l'accession abordable.

L'aide de la CUB n'est pas cumulable avec l'aide du Conseil Général au titre du Pass Foncier. Elle peut par contre venir en complément de l'aide du Conseil Général si le projet présente un intérêt d'ordre communautaire important.

Principe 4 : Une enveloppe fongible et disponible en fonction de l'intérêt du projet

La CUB ne souhaite pas arrêter son aide de manière forfaitaire. De l'intérêt du projet dépendra donc la subvention de la CUB.

Ainsi l'aide de la CUB ne sera pas affectée à un dispositif financier particulier même si le Pass Foncier sera priorisé, mais pourra être ouverte à tout procédé ou procédure permettant au bout une limitation du coût de l'opération ou des charges au bénéfice de l'accédant.

Son montant sera calculé sur l'aide de base ouvrant droit au Pass Foncier soit 3 000 € maximum en zone C et 5 000 € maximum en zone A par logement pour l'année 2009.

En 2009-2010 au titre du plan de relance, l'Etat prend en charge une partie de l'aide, laissant aux collectivités un reste à charge de 2 000 € par logement.

L'aide sera toutefois plafonnée à 5 000 € par logement, aide au Pass Foncier compris et limitée à 200 000 euros par opération.

Principe 5 Utilisation de l'aide communautaire

Les aides communautaires seront versées :

- soit directement à la commune sur présentation des justificatifs de paiement et ce, dans le cadre du Pass Foncier. Chaque commune instruira ses dossiers (Pass Foncier). La CUB n'interviendra que pour le versement de son aide,
- soit directement à l'opérateur, si le comité d'engagement a estimé que le projet présentait un intérêt certain en terme de qualité environnementale, sociale et urbaine. L'aide est plafonnée à 5 000 € par logement.

Principe 6 Durée du dispositif

Le dispositif est proposé à titre expérimental sur trois ans. Pour l'année 2009, une enveloppe de 400 000 € est affectée.

Le PASS-FONCIER® accédant Montage pratique en individuel. [en collectif, le régime juridique du PASS-FONCIER doit être précisé.]

Vous avez décidé d'acquiescer avec le PASS-FONCIER®.

→ La mise en place du PASS-FONCIER

Le ménage futur accédant contacte le CIL/CCI de son choix qui étudie la faisabilité de son projet. Il lui demande ensuite d'acheter le terrain et de conduire en sa faveur un bail à construction. Pour les opérations en VEFA, le bail à construction est passé avec le promoteur qui transfère le bénéfice du bail à l'accédant lors de la signature de la VEFA.

Le CIL/CCI instruit le dossier :

- Analyse de la recevabilité juridique et financière du projet d'accession.
- Evaluation de la cohérence du prix du foncier et des coûts de construction avec les valeurs du marché local.

→ La sortie du PASS-FONCIER

Scénario 1 : acquisition immédiate du foncier
A tout moment de la période de prêtage, le ménage décide d'acheter le foncier. S'il relève du 1 % Logement, le prix d'origine est indexé au taux de 1,5 % chaque année. Pour les autres acquéreurs, le prix d'origine est indexé au taux de l'inflation dans une double limite de 2% à 4,5 % l'an.

Scénario 2 : acquisition reportée du foncier
A l'issue de la période de remboursement des prêts pour le bail, le ménage ne peut toujours pas acquiescer le foncier. Le bail à construction est prorogé sur une durée maximale de 15 ans. Le ménage accédant verse alors un acompte mensuel correspondant à la mensualité d'un prêt, lui permettant sur la durée du bail prorogé, de rembourser le prix du terrain. Au terme du bail prorogé, le ménage devient propriétaire du foncier.

Le plus :
Un avantage fiscal
L'opération bénéficie du taux
de TVA réduit sur le terrain
et la construction.

Les avantages du PASS-FONCIER®

- **STIMULANT** : le PASS-FONCIER accompagne votre politique locale de l'habitat.
- **SOLIDAIRE** : le PASS-FONCIER est une réponse aux enjeux de mixité sociale sur votre territoire.
- **SÉCURISANT** : le CIL/CCI s'assure de la solvabilité financière de l'accédant et du bon déroulement de son projet d'accession.
- **SIMPLE** : le CIL/CCI s'occupe de tout : mise en place, analyse et suivi du dossier, achat du foncier...

Des moyens pour informer les citoyens et vos élus/représentants

Vous souhaitez communiquer sur le PASS-FONCIER ?

Les CIL/CCI vous proposent les supports nécessaires pour vous faciliter la diffusion de l'information sur le PASS-FONCIER (dépliants, fiches pratiques, ...).

Contactez-nous (liste des CIL/CCI sur le site Internet : www.uest.fr)

PASS-FONCIER® est une marque déposée pour le compte du 1% Logement.



Conception, réalisation : DBEA Communication - Créa photographique : Immeblière 3F

Le PASS-FONCIER®

un outil innovant
pour votre politique
locale de l'habitat

avril 2008



Préambule
Le principe du PASS-FONCIER
Le PASS-FONCIER accédant :
partenariat collectivité
locale/1% Logement
Le PASS-FONCIER accédant :
montage pratique en individuel
Avantages et moyens

L'accès social à la propriété fait partie de la politique de développement de l'habitat que vous menez sur votre territoire.

Pour vous accompagner, le 1% Logement a élaboré un nouveau dispositif : le PASS-FONCIER.

La convention Etat-UESL-CDC, signée le 20 décembre 2006, est l'aboutissement concret de cette démarche initiée par les partenaires sociaux. Applicable pour une durée de 4 ans à compter du 1er janvier 2007, le PASS-FONCIER devrait permettre, en régime de crise, la réalisation de 20 000 opérations d'accès chaque année.

Dans un contexte de prix élevé du foncier et du bâti, le PASS-FONCIER donne la possibilité aux familles ayant des revenus modestes de devenir propriétaires. Ce dispositif permet aux primo-accédants un achat en deux temps, le logement d'abord et le terrain ensuite. Le PASS-FONCIER intègre également un système de sécurisation en cas de difficultés.

Ce document de présentation a pour objectif de vous aider à mieux appréhender ce dispositif et de vous permettre de participer avec les organismes du 1% Logement (CIL/CCI) à sa mise en œuvre.

Le principe du PASS-FONCIER®

De quoi s'agit-il ?

→ Acquérir le bâti avant le foncier :

Le PASS-FONCIER permet aux ménages de différer l'acquisition du foncier pendant toute la période de remboursement des prêts qu'ils auront souscrits pour la construction ou l'acquisition de leur logement neuf. Ce différé peut atteindre 25 ans maximum. Grâce au 1% logement, le PASS-FONCIER finance le portage foncier.

→ Qui peut bénéficier du PASS-FONCIER ?

Le PASS-FONCIER est ouvert à tous les ménages qui répondent aux trois conditions suivantes :
 ■ être primo-accédant de sa résidence principale, (il est considéré primo-accédant tout ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années),
 ■ respecter les conditions de ressources du PSLA,
 ■ et bénéficier d'une aide à l'accès social à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités locales.
 Au minimum le montant plancher prévu pour le PTZ majoré.

Plafonds de ressources PSLA (en vigueur depuis avril 2007)

Nombre de personnes constituant le ménage	Zone A (en euros)	Zone B ou C (en euros)
1	22 000	22 000
2	28 000	28 000
3	34 000	34 000
4	40 000	40 000
5	46 000	46 000
6	52 000	52 000
7	58 000	58 000
8	64 000	64 000
9	70 000	70 000
10	76 000	76 000

→ Quelles sont les opérations finançables ?

Le PASS-FONCIER sert à financer 2 types d'opérations :
 ■ Les opérations dites « accédant » : il s'agit de la construction ou de l'acquisition d'un logement neuf, en groupé ou en groupe.
 Ces opérations sont gérées par les CIL/CCI et constituent l'essentiel du dispositif.
 ■ Les opérations dites « flechets » : elles sont agréées par un Comité d'engagement national (Etat-UESL-CDC).

→ Quels montants pour l'aide de la collectivité locale et le PASS-FONCIER ?

Aide de la collectivité locale**	Zone A, Zone B ou Zone C			
	Minimum pour 3 personnes et plus	4 000	3 000	2 000
PASS-FONCIER	Minimum pour 3 personnes et plus	5 000	4 000	3 000
	Maximum pour les opérations « accédant »	50 000	40 000	30 000
	Maximum pour les opérations « flechets »	30 000	25 000	20 000

* Zones A, B, C du zone Revenu définies par l'arrêté du 19 décembre 2005 (modifié) : "subvention ou bonification de prêt"

Un exemple de mise en œuvre de l'accès social à la propriété

Exemple

Un ménage avec 2 enfants, dont les ressources annuelles sont de 31 000 €, achète en zone B. Coût d'acquisition : 150 000 € (TVA à 19,6%) ou 132 400 € (TVA à 5,5% en PASS-FONCIER)

	Prêt principal	PTZ de base	PTZ majoré	Aide collectivité locale	PASS-FONCIER	1 ^{er} Taux d'effort	Taux d'effort après livraison
Montage financier en euros							
Accession directe (TVA à 19,6 %)	128 500	21 500	NON	NON	NON	1 037 €	40%
PASS-FONCIER (TVA à 5,5 %)	65 400	20 500	12 500	4 000	OUI	642 €	25%
						(30 000 € prêt de travail)	

Dans cet exemple, l'aide de la collectivité locale a un double effet : le ménage accédant bénéficie de la majoration du PTZ et du PASS-FONCIER. L'opération d'accès social devient réalisable avec un taux d'effort de 25%.

Le PASS-FONCIER® accédant

Partenariat collectivité locale / 1% Logement

Vous avez un rôle déterminant dans le succès de ce dispositif

Dans le cadre de votre politique locale de l'habitat, vous décidez des aides que vous voulez attribuer. Vous souhaitez favoriser l'accès social à la propriété et la décision vous revient d'entrer dans le dispositif.

Pour être éligible au PASS-FONCIER, l'accédant doit en effet être bénéficiaire d'une aide à l'accès social attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales (EPCI) du lieu d'implantation du logement.

Les CIL/CCI vous accompagnent et vous apportent un service global

→ UN PROJET ETUDIÉ

Le CIL/CCI analyse la faisabilité de l'opération. Il se charge du montage du dossier et sécurise le projet financier.

→ UN SUVI PERSONNALISÉ

Le CIL/CCI est l'interlocuteur central du primo-accédant. Il assure un suivi complet du démarrage du projet à sa réalisation ; il accompagne aussi l'accédant en cas de difficulté.

→ UN RELAIS DE COMMUNICATION

Le CIL/CCI assure l'information vers les entreprises et leurs salariés, et vers tous les candidats primo-accédants.

Relations accédant / collectivité locale / CIL-CCI

