

## 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 chargé 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'investir dans la construction de votre maison.

### → La mise en place du PASS-FONCIER

Le ménage futur accédant contacte le CLUCCI de son choix qui étudie la faisabilité de son projet. Il lui demande ensuite d'acheter le terrain et de concevoir 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 CLUCCI 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

##### A tout moment de la période de prêtage, le ménage décide d'acheter le foncier.

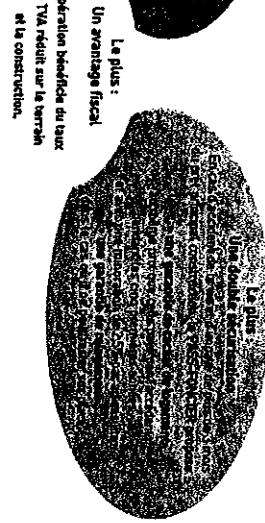
Si l'levée du 1% Logement, le prix d'origine est indexé au taux de 1,5% chaque année. Pour les autres acquéreurs, le prix d'origine est indexé au taux de l'inflation dans un double limite de 2% à 4,5% l'an.

Scénario 2 : acquisition reportée du foncier.

À l'issue de la période de remboursement des prêts pour le bail, le ménage ne peut toujours pas acquérir le foncier. Le bail à construction est protégé sur une durée maximale de 15 ans.

Le ménage accède alors un acompte mensuel correspondant à la mensualité d'un prêt, lui permettant de rembourser le prix du terrain.

Au terme du bail prolongé, le ménage devient propriétaire du foncier.



## Les avantages du PASS-FONCIER®

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

Le PASS-FONCIER®,  
un outil innovant  
pour votre politique  
locale de l'habitat

## Des moyens pour informer les citoyens

et vos élus/représentants

Vous souhaitez communiquer sur le PASS-FONCIER ?

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

Contactez-les (télé des CLUCCI sur le site Internet : [www.1esf.fr](http://www.1esf.fr))

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

1%

LOGEMENT

Conception, réalisation : DBEA Communication - Crédit photographique : Immobilier 3F

Avril 2008

Le PASS-FONCIER®,  
un outil innovant  
pour votre politique  
locale de l'habitat

### 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

1% LOGEMENT

## Le principe du PASS-FONCIER®

De quoi s'agit-il ?

L'accèsion sociale 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 2005, est laboutissement concrèt 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 croisière, la réalisation de 20 000 opérations d'accèsion 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-acédants 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 de participer avec les organismes du 1% Logement [CLUCCI]

à sa mise en œuvre.

## Le PASS-FONCIER® accédant Partenariat collectivité locale / 1% Logement

Vous avez un rôle déterminant dans la mise en place de ce dispositif.

Dans le cadre de votre politique locale de l'habitat, vous décidez des aides que vous souhaitez attribuer 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'accèsion sociale attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales [EPIC] du lieu d'implantation du logement.

Les CLUCCI sont des collectivités territoriales qui vous accompagnent dans la mise en œuvre du dispositif.

Et vous êtes tout à fait bénéficiaires.

Le CLUCCI analyse la faisabilité de l'opération.

Il se charge du triage du dossier et sécurise le projet financier.

→ UN SUIVI PERSONNALISÉ

Le CLUCCI est l'interlocuteur central du primo-acédant. 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 CLUCCI assure l'information vers les entreprises et leurs salariés, et vers tous les candidats primo-acédants.

## Relations accédant / collectivité locale / CLUCCI

Installation dans la commune

Service pour résidents du PASS-FONCIER

- Informe les acteurs locaux (entreprises possibles)

- Analyse la faisabilité du projet

- Attribue la subvention

- Traite le dossier de demande de construction

- Relais d'information auprès du grand public

- Relais d'information auprès des entreprises et de leurs salariés

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'accèsion devient réalisable avec un taux d'effort de 25%.

Nombre de personnes éligibles à l'opération

Zone A (en euros) Zone B (en euros)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 22310 22311 22312 22313 22314 22315 22316 22317 22318 22319 22320 22321 22322 22323 22324 22325 22326 22327 22328 22329 22330 22331 22332 22333 22334 22335 22336 22337 22338 22339 22340 22341 22342 22343 22344 22345 22346 22347 22348 22349 223410 223411 223412 223413 223414 223415 223416 223417 223418 223419 223420 223421 223422 223423 223424 223425 223426 223427 223428 223429 2234210 2234211 2234212 2234213 2234214 2234215 2234216 2234217 2234218 2234219 2234220 2234221 2234222 2234223 2234224 2234225 2234226 2234227 2234228 2234229 22342210 22342211 22342212 22342213 22342214 22342215 22342216 22342217 22342218 22342219 22342220 22342221 22342222 22342223 22342224 22342225 22342226 22342227 22342228 22342229 223422210 223422211 223422212 223422213 223422214 223422215 223422216 223422217 223422218 223422219 223422220 223422221 223422222 223422223 223422224 223422225 223422226 223422227 223422228 223422229 2234222210 2234222211 2234222212 2234222213 2234222214 2234222215 2234222216 2234222217 2234222218 2234222219 2234222220 2234222221 2234222222 2234222223 2234222224 2234222225 2234222226 2234222227 2234222228 2234222229 22342222210 22342222211 22342222212 22342222213 22342222214 22342222215 22342222216 22342222217 22342222218 22342222219 22342222220 22342222221 22342222222 22342222223 22342222224 22342222225 22342222226 22342222227 22342222228 22342222229 223422222210 223422222211 223422222212 223422222213 223422222214 223422222215 223422222216 223422222217 223422222218 223422222219 223422222220 223422222221 223422222222 223422222223 223422222224 223422222225 223422222226 223422222227 223422222228 223422222229 2234222222210 2234222222211 2234222222212 2234222222213 2234222222214 2234222222215 2234222222216 2234222222217 2234222222218 2234222222219 2234222222220 2234222222221 2234222222222 2234222222223 2234222222224 2234222222225 2234222222226 2234222222227 2234222222228 2234222222229 22342222222210 22342222222211 22342222222212 22342222222213 22342222222214 22342222222215 22342222222216 22342222222217 22342222222218 22342222222219 22342222222220 22342222222221 22342222222222 22342222222223 22342222222224 22342222222225 22342222222226 22342222222227 22342222222228 22342222222229 223422222222210 223422222222211 223422222222212 223422222222213 223422222222214 223422222222215 223422222222216 223422222222217 223422222222218 223422222222219 223422222222220 223422222222221 223422222222222 223422222222223 223422222222224 223422222222225 223422222222226 223422222222227 223422222222228 223422222222229 2234222222222210 2234222222222211 2234222222222212 2234222222222213 2234222222222214 2234222222222215 2234222222222216 2234222222222217 2234222222222218 2234222222222219 2234222222222220 2234222222222221 2234222222222222 2234222222222223 2234222222222224 2234222222222225 2234222222222226 2234222222222227 2234222222222228 2234222222222229 22342222222222210 22342222222222211 22342222222222212 22342222222222213 22342222222222214 22342222222222215 22342222222222216 22342222222222217 22342222222222218 22342222222222219 22342222222222220 22342222222222221 22342222222222222 22342222222222223 22342222222222224 22342222222222225 22342222222222226 22342222222222227 22342222222222228 22342222222222229 223422222222222210 223422222222222211 223422222222222212 223422222222222213 223422222222222214 223422222222222215 223422222222222216 223422222222222217 223422222222222218 223422222222222219 223422222222222220 223422222222222221 223422222222222222 223422222222222223 223422222222222224 223422222222222225 223422222222222226 223422222222222227 223422222222222228 223422222222222229 2234222222222222210 2234222222222222211 2234222222222222212 2234222222222222213 2234222222222222214 2234222222222222215 2234222222222222216 2234222222222222217 2234222222222222218 2234222222222222219 2234222222222222220 2234222222222222221 2234222222222222222 2234222222222222223 2234222222222222224 2234222222222222225 2234222222222222226 2234222222222222227 2234222222222222228 2234222222222222229 22342222222222222210 22342222222222222211 22342222222222222212 22342222222222222213 22342222222222222214 22342222222222222215 22342222222222222216 22342222222222222217 22342222222222222218 22342222222222222219 22342222222222222220 22342222222222222221 22342222222222222222 22342222222222222223 22342222222222222224 22342222222222222225 22342222222222222226 22342222222222222227 22342222222222222228 22342222222222222229 223422222222222222210 223422222222222222211 223422222222222222212 223422222222222222213 223422222222222222214 223422222222222222215 223422222222222222216 223422222222222222217 223422222222222222218 223422222222222222219 223422222222222222220 223422222222222222221 223422222222222222222 223422222222222222223 223422222222222222224 223422222222222222225 223422222222222222226 223422222222222222227 223422222222222222228 223422222222222222229 2234222222222222222210 2234222222222222222211 2234222222222222222212 2234222222222222222213 2234222222222222222214 2234222222222222222215 2234222222222222222216 2234222222222222222217 2234222222222222222218 2234222222222222222219 2234222222222222222220 2234222222222222222221 2234222222222222222222 2234222222222222222223 2234222222222222222224 2234222222222222222225 2234222222222222222226 2234222222222222222227 2234222222222222222228 2234222222222222222229 22342222222222222222210 22342222222222222222211 22342222222222222222212 22342222222222222222213 22342222222222222222214 22342222222222222222215 22342222222222222222216 22342222222222222222217 22342222222222222222218 22342222222222222222219 22342222222222222222220 22342222222222222222221 22342222222222222222222 22342222222222222222223 22342222222222222222224 22342222222222222222225 22342222222222222222226 22342222222222222222227 22342222222222222222228 22342222222222222222229 223422222222222222222210 223422222222222222222211 223422222222222222222212 223422222222222222222213 223422222222222222222214 223422222222222222222215 223422222222222222222216 223422222222222222222217 223422222222222222222218 223422222222222222222219 223422222222222222222220 223422222222222222222221 223422222222222222222222 223422222222222222222223 223422222222222222222224 223422222222222222222225 223422222222222222222226 223422222222222222222227 223422222222222222222228 223422222222222222222229 2234222222222222222222210 2234222222222222222222211 2234222222222222222222212 2234222222222222222222213 2234222222222222222222214 2234222222222222222222215 2234222222222222222222216 2234222222222222222222217 2234222222222222222222218 2234222222222222222222219 2234222222222222222222220 2234222222222222222222221 2234222222222222222222222 2234222222222222222222223 2234222222222222222222224 2234222222222222222222225 2234222222222222222222226 2234222222222222222222227 2234222222222222222222228 2234222222222222222222229 22342222222222222222222210 22342222222222222222222211 22342222222222222222222212 22342222222222222222222213 22342222222222222222222214 22342222222222222222222215 22342222222222222222222216 22342222222222222222222217 22342222222222222222222218 22342222222222222222222219 22342222222222222222222220 22342222222222222222222221 22342222222222222222222222 22342222222222222222222223 22342222222222222222222224 22342222222222222222222225 22342222222222222222222226 22342222222222222222222227 22342222222222222222222228 22342222222222222222222229 223422222222222222222222210 223422222222222222222222211 223422222222222222222222212 223422222222222222222222213 223422222222222222222222214 223422222222222222222222215 223422222222222222222222216 223422222222222222222222217 223422222222222222222222218 223422222222222222222222219 223422222222222222222222220 223422222222222222222222221 223422222222222222222222222 223422222222222222222222223 223422222222222222222222224 223422222222222222222222225 223422222222222222222222226 223422222222222222222222227 223422222222222222222222228 223422222222222222222222229 2234222222222222222222222210 2234222222222222222222222211 2234222222222222222222222212 2234222222222222222222222213 2234222222222222222222222214 2234222222222222222222222215 2234222222222222222222222216 2234222222222222222222222217 2234222222222222222222222218 2234222222222222222222222219 2234222222222222222222222220 2234222222222222222222222221 2234222222222222222222222222 2234222222222222222222222223 2234222222222222222222222224 2234222222222222222222222225 2234222222222222222222222226 2234222222222222222222222227 2234222222222222222222222228 223422222222