



Réseau Habitat-Logement

Avril
2009

Le PASS FONCIER

Le dispositif « Pass-foncier », issu d'une Convention entre l'Etat, le 1 % logement et la Caisse des dépôts et consignations signée le 20 décembre 2006, semble susciter de nombreuses interrogations parmi vous. Voici donc une synthèse des réponses apportées par les membres du Réseau Habitat - Logement au fil des discussions.

Les principaux textes de références :

- [Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.](#)
- [Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales insère dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 312-2-1.](#)
- [Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété.](#)

Zoom : le décret du 19 décembre 2008 qui supprime l'interdiction du cumul entre le prêt à taux zéro et le PSLA, [consulter.](#)

1. Montage juridique du portage foncier

Une personne morale (désigné par le CIL-CCI pour les opérations « accédants ») ou une structure ad hoc (gérée par la Caisse des Dépôt et Consignation pour les opérations « fléchées ») se porte acquéreur du foncier (terrain en logement individuel, charge foncière en logement collectif).

Cette personne morale signe concomitamment un bail à construction au profit du ménage accédant et une promesse de cession du foncier au terme du bail à construction, sous condition suspensive du paiement du prix afférent du terrain.

La durée minimale du bail est fixée par référence à la durée du prêt le plus long souscrit pour le financement de la construction par le ménage bénéficiaire, dans la limite de 25 ans et sans pouvoir être inférieure à 18 ans. L'accédant a toutefois la faculté d'acheter le terrain quand il le souhaite pendant la période de portage et aux mêmes conditions qu'à l'issue de la période de portage. (Source : ministère du logement)



2. Compétence en matière de versement du Pass Foncier

Dans certaines Communautés d'Agglomération les délibérations pour attribuer l'aide nécessaire au déclenchement du Pass Foncier se sont faites après que les communes de ces communautés aient, elles mêmes, attribué les subventions en la matière.

Il relève des différents échanges du forum à ce sujet que les communes membres d'une agglomération n'ont pas juridiquement le droit de continuer à verser des subventions spécifiques et notamment si ces aides sont basées sur des critères différents de la politique communautaire en matière d'habitat. Juridiquement la question est tranchée par la question de l'exercice de la compétence.

3. Les dispositifs mis en place dans les collectivités en faveur de l'accession sociale à la propriété

Il relève des échanges du forum que le Pass Foncier permet de « subventionner » des acquisitions. Néanmoins des critères d'attribution doivent être fixés. Les collectivités souhaitent en général favoriser l'acquisition d'un bien immobilier par des personnes issues du territoire ou qui auraient été amenées à le quitter sans la mise en place de ce dispositif.

Ces éléments nous amènent à nous interroger sur deux questions :

- D'une part l'application des critères de résidence et de durée : sur ce point, les avis sont partagés. Ainsi la Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) y est défavorable.

- D'autre part, concernant l'exclusion de certains habitants hors du dispositif de subventionnement et selon une étude du Cabinet Inventaire, (disponible dans la bibliothèque du site Habitat-Logement, [consulter](#)), il s'avère qu'une durée de résidence préalable pouvait constituer un critère. Cela dit, c'est l'ensemble des critères qui doit être clairement décrit par la Collectivité qui entend apporter une aide et il faut que ces critères soient précisément en accord avec la politique qu'elle entend mettre en œuvre au niveau local. Une discrimination mesurée et en rapport exact avec les objectifs locaux est tout à fait possible.

Bien des délibérations sur ces fondements ont été prises, et ce n'est parce que les préfets, ont laissé faire que le risque de recours et d'annulation n'existe pas.

Une analyse juridique est donc nécessaire avant de mettre en place ce type de clause.

4. Cumulation du prêt à taux Zéro et du Pass Foncier.

Le prêt à taux zéro a été introduit par l'arrêté du 21 octobre 2008. Un décret est venu préciser les conditions d'application. L'article 1 du décret n° 2008-1365 du 19 décembre 2008 supprime l'interdiction du cumul entre le prêt à taux zéro et le PSLA pour le financement des levées d'option.

Au terme de l'article 30 de la loi de finance de 2008 et des décrets rectificatifs du 19 décembre 2008 parus au journal officiel le 27 décembre 2008 : à compter du 15 janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2009 (date de l'émission de l'offre), le prêt à taux zéro (PTZ) est doublé en cas de construction ou d'acquisition d'un logement neuf situé en métropole et dans les départements d'outre mer.



Peuvent faire l'objet d'un doublement de PTZ :

- La construction d'un logement accompagné le cas échéant de l'acquisition de droits à construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement ;
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;
- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
- les logements acquis dans le cadre d'un contrat de location-accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option.

Une majoration du PTZ est possible pour les logements neufs à haut niveau de performance énergétique (loi de finance 2009 : art. 100). Il faut que le logement neuf ou en l'état futur d'achèvement atteigne un niveau élevé de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la réglementation en vigueur. La majoration pourra atteindre 20 000 euros maximum.

Contact

Jean Charles DAVID

Responsable du Réseau Habitat-Logement

01.45.15.13.23

jc.david@idealconnaissances.com

<http://www.reseau-habitat-logement.net>

