

Le Pass foncier

Introduction

Conçu par les partenaires sociaux du 1% logement et mis en place par une convention signée entre l'UESL et l'Etat en décembre 2006, le Pass foncier¹ est un mécanisme destiné à faciliter l'accès à la propriété d'un logement neuf des ménages à revenus modestes. Son originalité réside dans la neutralisation du coût du foncier par son portage par un tiers sur une longue durée, en l'occurrence le 1% logement.

Cependant, ce mécanisme ne devient réellement efficace qu'accompagné du bénéfice de la TVA à taux réduit accordé à titre expérimental par le législateur jusqu'à la fin 2010. Associé aux aides obligatoirement consenties par les collectivités locales, le Pass foncier est actuellement un mécanisme de financement de l'accès sociale à la propriété particulièrement attractif, ce d'autant plus que le « produit-logement » lui est adapté.

Avec ce guide, nous souhaitons vous donner les clés du Pass foncier dans ses deux déclinaisons (bail à construction ou prêt différé) afin de permettre au plus grand nombre de coopératives d'HLM de proposer ce nouveau financement.

Le fonctionnement du Pass foncier

Le Pass foncier est un dispositif d'aide à l'accès à la propriété de logements neufs par des ménages à revenus modestes mis en place en décembre 2006 par le 1% logement et les pouvoirs publics.

Il existe deux types de Pass foncier :

- le **Pass foncier « bail à construction »**. Mis en place en décembre 2006, il concerne uniquement les maisons neuves vendues en contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et consiste en une dissociation de l'acquisition du foncier de celle du bâti.
- le **prêt Pass foncier** qui est un prêt à remboursement différé. Rendu possible par la loi du 25 mars 2009, il concerne les logements individuels ou collectifs vendus en vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Nous présentons ici les caractéristiques communes aux deux dispositifs puis leurs spécificités à jour au **1^{er} septembre 2009**.

1. Le principe du Pass foncier

Le Pass foncier est un mécanisme de portage sur 25 ans maximum de la charge foncière d'une acquisition immobilière neuve réalisée par des ménages primo-accédants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PSLA.

¹ Ce terme est une marque déposée pour le compte du 1% logement.

En maison individuelle, il prend la forme d'une dissociation de l'acquisition du foncier de celle du bâti, le foncier étant porté par une structure désignée par le collecteur 1% logement.

En opération groupée ou en logement collectif, il prend la forme d'un prêt à remboursement différé octroyé aux accédants par un collecteur du 1% logement.

2. Les ménages bénéficiaires

Les bénéficiaires du Pass Foncier doivent respecter **simultanément** trois conditions :

- être **primo-accédant** de leur résidence principale

Par « primo accédant », on entend les ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant l'octroi du Pass foncier.

Ne sont pas concernés par cette obligation :

- les titulaires d'une carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du code de la sécurité sociale,
- les bénéficiaires d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation spéciale,
- les victimes d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.

Par résidence principale, on entend un logement occupé au moins huit mois par an (sauf en cas d'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure), par l'acquéreur et l'ensemble des personnes qui composent le ménage occupant le logement et qui constitue leur résidence habituelle et effective. Cet engagement doit figurer dans le bail à construction ou le contrat de vente.

- disposer de **ressources inférieures aux plafonds PSLA**

Les ressources s'entendent comme la somme des revenus fiscaux de référence figurant sur l'avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement. Les ressources prises en compte sont celles de l'avant-dernière année précédant celle au cours de laquelle l'accédant signe la décision d'octroi du Pass foncier par le collecteur 1%.

A compter de la parution du décret du **7 avril 2009**, les plafonds de revenus PSLA sont ceux du prêt à taux zéro (art. R.318-29 du CCH) :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
1	31 250 €	23 688 €
2	43 750 €	31 588 €
3	50 000 €	36 538 €
4	56 875 €	40 488 €
5	65 875 €	44 425 €

Dans le cas d'un Pass foncier avec bail à construction, le respect par l'accédant des conditions de ressources doit être mentionné dans le bail à construction, soit par une déclaration du ménage preneur du bail dans le cadre d'un CCMI, soit par une déclaration de la structure porteuse lorsque le bail est conclu avec un promoteur-constructeur.

Dans le cas d'un prêt Pass foncier, et dans l'attente d'une instruction fiscale spécifique, le respect, par l'accédant, des conditions de ressources doit être mentionné dans le contrat de vente et l'avis d'imposition annexé au dit contrat.

- être bénéficiaires d'une **subvention ou d'un prêt sans intérêt attribué par une ou plusieurs collectivités locales** et respectant les exigences du prêt à taux zéro majoré.

Les montants minimaux de l'aide (ou des aides) attribuée(s) par une ou plusieurs collectivités locales sont :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
1	4 000 €	3 000 €
2	4 000 €	3 000 €
3	4 000 €	3 000 €
4	5 000 €	4 000 €
5	5 000 €	4 000 €

Le décret et l'arrêté du 23 décembre 2006 précisent la nature des aides éligibles. Elles peuvent prendre trois aspects :

- une subvention,
- une bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions de marché,
- une mise à disposition par bail emphytéotique ou bail à construction du terrain d'implantation du logement, sous réserve que le bail ne prévoit pas le versement d'une redevance.

Une circulaire interministérielle en date du 10 juillet 2007 apporte plusieurs éléments de souplesse. Cette circulaire indique en particulier que « *dès lors qu'elles bénéficient finalement à l'accédant, ces aides sont recevables indépendamment du fait qu'elles sont directes ou indirectes. En particulier, sont recevables les subventions versées par une collectivité à un opérateur public ou privé, chargé de reverser la subvention à l'accédant.* »

Sont donc également recevables les aides **indirectes** des collectivités locales, à la condition que :

- chaque subvention soit individualisée,
- la mention expresse de son montant et sa provenance figurent dans l'acte de vente,
- son montant soit imputé en déduction du prix public du logement.

La circulaire exclut des aides éligibles :

- les subventions versées globalement,
- les ventes de terrains à un prix inférieur au prix du marché,
- la prise en charge des travaux de viabilisation.

La collectivité locale fournit au bénéficiaire de l'aide une attestation. Celle-ci permet au bénéficiaire, sous réserve de disposer de revenus inférieurs aux plafonds PLUS d'obtenir en plus une majoration de son prêt à taux zéro².

Zoom sur...

La compensation de l'aide de la collectivité locale par l'Etat

La loi de finances rectificative pour 2009 instaure une subvention d'un montant de 1.000 à 3.000 € aux communes qui aident les Pass foncier, qu'il s'agisse de Pass foncier avec bail à construction ou prêt à remboursement différé. Cette subvention fait l'objet d'une programmation territorialisée pour une enveloppe globale de 30.000 subventions.

Le décret n°09-577 du 20 mai 2009 précise les conditions de versement de cette subvention par les services déconcentrés de l'Etat :

- Pour chaque opération éligible, le montant de la subvention accordée par l'Etat est égal à la différence entre le montant minimum fixé par la réglementation (3 000 à 5 000 euros selon la composition familiale et la commune) et 2000 euros. En cas de cumul de plusieurs aides de

² Article 30 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

collectivités locales, le montant de la subvention accordée à chacune d'entre elles est partagée à due proportion.

- La subvention est **versée** après production par la collectivité locale ou le groupement de collectivités de l'attestation de versement de l'aide et de la décision d'octroi du Pass foncier du collecteur 1%.
- La subvention est **définitivement** acquise après production par la collectivité locale ou le groupement de collectivités locales du justificatif du versement de l'aide, au plus tard dans un délai de six mois après le versement de la subvention de l'Etat. A défaut, la collectivité locale ou le groupement de collectivités locales doit restituer les sommes qui lui ont déjà été versées.
- La collectivité locale ou le groupement de collectivités locales qui, pour quelque raison que ce soit, est amenée à se faire rembourser, pour tout ou partie, l'aide ayant donné lieu à versement de subvention, est tenue d'en informer l'autorité administrative qui lui a accordé la subvention. Celle-ci procède alors à une récupération de la subvention indue.

Les demandes de versement de subvention sont adressées par les collectivités locales ou groupements de collectivités locales au représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement.

La première demande est accompagnée de la délibération fixant le cadre des aides à l'accession à la propriété de la collectivité locale ou du groupement de collectivités locales.

Une circulaire ministérielle du 11 juin 2009 apporte des précisions supplémentaires sur les conditions de forme à respecter par les collectivités territoriales.

3. Les logements concernés

- Nature des logements

Il s'agit de logements neufs (achevés depuis moins de 5 ans) et construits ou acquis en vue de leur première occupation.

- Plafonnement des prix de vente

Les logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter du 28 mars 2009 et dont les acquéreurs bénéficient d'un Pass foncier sont soumis aux mêmes conditions de prix que les opérations PSLA, soit selon l'arrêté du 7 avril 2009 (en m² de surface utile) :

Zone géographique	Prix maximum
Zone A	4 100 €
Zone B1	2 750 €
Zone B2	2 400 €
Zone C	2 100 €

Le respect des plafonds se vérifie logement par logement.

Les logements dont le dépôt de la demande de permis de construire est antérieur au 28 mars 2009 doivent, lorsqu'ils sont sous maîtrise d'ouvrage Hlm, respecter les plafonds de prix de la réglementation Hlm définis par l'arrêté du 5 septembre 2007.

- **Plafonnement des prix de vente de logements au sein d'une même opération ou pour un même constructeur**

La loi du 25 mars 2009 prévoit que, dans un même programme de construction ou pour un même constructeur et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de vente ou de construction hors taxes des logements financés en Pass foncier faisant appel à un prêt à remboursement différé ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de TVA ne s'applique pas.

La Fédération a demandé que la notion de « caractéristiques équivalentes » soit précisée.

4. Les avantages fiscaux

Les ventes de logements à des bénéficiaires d'un Pass foncier sont assujetties au taux réduit de TVA à 5,5%, dès lors que ces ventes sont « engagées » avant le 31 décembre 2010.

Par « engagement », il convient d'entendre la date de signature par l'accédant de la décision par le collecteur 1% logement d'octroyer le Pass foncier.

Pour le Pass foncier avec bail à construction, cette disposition a été instituée par l'article 33 de la loi du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 et prorogée au 31 décembre 2010 par le VII de l'article 52 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Une instruction fiscale 8 A-2-08 du 17 septembre 2008 commente l'application de cette disposition. Le mécanisme choisi est celui de la livraison à soi-même (LASM).

Pour le Pass foncier avec prêt à remboursement différé, cette disposition a été instituée par l'article 52 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Une instruction fiscale à paraître devrait préciser l'application de cette disposition.

Zoom sur...

Le reversement du différentiel de TVA en cas de changement d'affectation

L'article 284 du code général des impôts impose le maintien des conditions d'octroi du taux réduit de TVA (en particulier affectation du logement à l'habitation principale) pendant 15 ans, sous peine de devoir reverser l'avantage de TVA (différence entre taux normal et taux réduit).

La date de départ de cette obligation est :

- pour les livraisons à soi-même, l'achèvement de l'immeuble ou la délivrance du récépissé de la déclaration attestant l'achèvement des travaux,
- pour les mutations, la date de l'acte.

La loi du 25 mars 2009 prévoit un mécanisme d'atténuation de cette sanction pour les opérations financées en Pass foncier : le complément d'impôt dû est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année.

Par usage de résidence principale, il convient d'entendre un logement occupé au moins huit mois par an, sauf en cas d'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'acquéreur et l'ensemble des personnes qui composent le ménage occupant le logement et qui constitue leur résidence habituelle et effective.

En cas de Pass foncier avec bail à construction, cette règle fiscale ne s'applique pas dans le cas de mise en œuvre de la garantie de rachat ou la garantie de relogement ou lorsque, en cas de cession, le nouvel acquéreur respecte les conditions de revenus, de primo-accession et de résidence principale du Pass foncier.

Concernant le Pass foncier avec prêt à remboursement différé, il convient d'attendre l'instruction fiscale à venir pour savoir si l'administration va également prendre en compte ces exceptions.

5. Sécurisation

Le collecteur 1% logement ou tout autre structure avec laquelle il aura contractualisé à cet effet, apporte aux ménages bénéficiaires d'un Pass Foncier une garantie de rachat de leur logement ainsi qu'une garantie de relogement.

Dans le cadre d'un Pass foncier avec un bail à construction, les clauses de sécurisation figurent dans le bail à construction. Ces garanties ne s'appliquent pas après le rachat du terrain pendant la phase de remboursement des prêts ayant servi à son acquisition et pendant la phase de prorogation du bail à construction.

Dans le cadre d'un Pass foncier avec prêt à remboursement différé, les clauses de sécurisation figurent dans le contrat de prêt Pass foncier.

Ces garanties sont apportées pour la durée initiale du bail à construction ou pour la durée du différé d'amortissement du Prêt pass foncier.

La mise en œuvre de l'une ou l'autre de ces garanties ne peut être sollicitée par le ménage ayant bénéficié du Pass foncier qu'aux conditions suivantes :

- le logement doit toujours être occupé à titre de résidence principale,
- un accident de la vie (décès, chômage de plus d'un an ou invalidité) survient pendant la durée initiale du bail à construction ou pendant la période de différé du prêt. Ces faits générateurs des garanties doivent concerner l'accédant à l'exception du décès qui peut, outre l'accédant, concerner le cas échéant le conjoint, le concubin ou le partenaire pacsé de l'accédant ou un descendant direct occupant le logement avec l'accédant,
- le taux d'effort (pourcentage des charges de remboursement et charges immobilières par rapport aux ressources) est supérieur ou égal à 40%,
- le demandeur doit être de bonne foi.

En cas de décès de l'accédant, le bénéfice des garanties est ouvert à son conjoint, partenaire pacsé, concubin ou à défaut à ses descendants directs dès lors qu'ils occupaient le logement avec lui.

La garantie de rachat

Comme pour la sécurisation Hlm, la garantie de rachat engage le collecteur 1% logement ou la structure avec laquelle il a contractualisé à cet effet, à racheter le bien à hauteur de 80% du montant total d'opération (au sens de la réglementation du Prêt à 0%).

Ce prix de rachat est diminué de 1.5% au plus par an à compter de la sixième année. En outre une minoration pour frais de réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté peut être pratiquée.

La garantie de relogement

Cette garantie est réservée aux accédants dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources PLUS.

En cas de décès de l'accédant les conditions de ressources doivent être respectées par le bénéficiaire de la garantie : conjoint, partenaire pacsé ou concubin, ou, en l'absence de conjoint, de partenaire pacsé ou de concubin par les descendants directs occupant le logement.

Cette garantie consiste pour le collecteur 1% logement à proposer à l'accédant trois offres de relogement correspondant à ses besoins et possibilités dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu des garanties. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à compter de chacune des offres pour l'accepter. S'il n'en accepte aucune, la garantie de relogement cesse de s'appliquer.

La mise en jeu des garanties est demandée par lettre recommandée avec accusé de réception et doit intervenir dans le délai d'un an suivant le fait générateur.

Dans le cas où l'accédant bénéficie d'un prêt Sécuri Pass du 1% Logement pour alléger temporairement ses charges de logement, le délai d'un an est suspendu pour la durée pendant laquelle ce prêt est versé à l'accédant. Il reprend pour la durée restante à compter de la fin de la période de versement du prêt Sécuri Pass.

La sécurisation Hlm

La sécurisation apportée par le collecteur 1% logement ou par une structure qu'il aura préalablement désigné s'ajoute à celle inscrite par la coopérative d'Hlm dans ses contrats de vente)³. Cette coexistence est rendue nécessaire par l'application des dispositions fiscales auxquelles sont soumises les coopératives d'Hlm.

Ces deux sécurisations n'étant pas identiques, il conviendra d'apporter toute l'information nécessaire aux accédants.

³ Voir à ce sujet le « Guide de la sécurisation Hlm », ARECOOP, mars 2008.

6. Les spécificités du Pass foncier avec bail à construction

• La mission du collecteur 1% logement

Le CIL est responsable de l'octroi des Pass foncier.

Les dossiers de demande présentés par les ménages doivent comporter les éléments suivants :

- une analyse préalable de la recevabilité juridique et financière du projet d'acquisition par le CIL (taux d'effort, etc.),
- une évaluation/expertise du prix du foncier et des coûts de construction par un expert indépendant. Le coût de cette évaluation est pris en charge par le collecteur 1% logement et pris en compte dans le montant du Pass Foncier.

• Les modalités de portage du foncier

Le collecteur 1% logement désigne une personne morale qui se portera acquéreur du foncier (terrain d'emprise).

Cette personne morale signe dans le même temps un bail à construction au profit du ménage futur accédant et une promesse de cession du foncier au terme du bail sous condition suspensive du paiement du prix afférent du terrain. Un collecteur 1% logement ne peut désigner qu'une seule et même personne morale pour porter tous les terrains qu'il aura à financer par un Pass foncier.

• Montant du Pass Foncier avec bail à construction

Le Pass foncier permet la prise en charge du terrain par un tiers. L'accédant bénéficie d'un différé total du coût du portage foncier pendant la durée de remboursement des prêts souscrit pour la construction et dans la limite de 25 ans maximum. La durée minimale du bail est de 18 ans et ne peut être inférieure à la durée du prêt le plus long souscrit pour le financement du bâti.

L'accédant a la possibilité, à tout moment pendant la phase de portage, de se porter acquéreur du foncier.

Le Pass foncier avec bail à construction ne peut excéder les plafonds suivants :

- en zone A : 50 000 euros
- en zone B : 40 000 euros
- en zone C : 30 000 euros

Ce plafond inclus les frais d'expertise ainsi que les frais d'acquisition déboursés par le collecteur 1% logement et/ou la structure de portage désignée par le collecteur 1% logement.

Si le prix réel du foncier ainsi augmenté est supérieur aux plafonds, la différence est prise en charge par l'acquéreur du bâti sous la forme d'un versement à la signature du bail à titre de loyer initial.

• Modalités d'acquisition du terrain à l'issue de la phase de portage

A l'issue de la période de portage, l'accédant peut :

- soit acquérir le foncier, à un prix égal au prix du foncier à l'origine indexé chaque année sur toute la durée effective du portage au taux de 1,5% pour les salariés d'entreprises assujetties à la PEEC ou, pour les autres acquéreurs, au taux de l'inflation dans une double limite inférieure de 2% et supérieure de 4,5%,
- soit renoncer au bénéfice de la promesse de cession du terrain. Dans ce cas, le bail à construction est prorogé. L'accédant verse alors un supplément de loyer dont le montant est égal à la mensualité d'un prêt aux meilleures conditions de marché sur 15 ans. A l'issue de 15 ans, l'accédant est pleinement propriétaire de son terrain.

7. Les spécificités du prêt Pass foncier

- **La mission du collecteur 1% logement**

Le CIL est responsable de l'octroi des Pass foncier. Il assure notamment une analyse préalable de la recevabilité juridique et financière du projet d'acquisition (taux d'effort, etc.),

- **Les modalités du prêt**

Le Pass foncier est un prêt avec différé de remboursement.

Il présente les caractéristiques suivantes :

- **Montant** : 30% du coût total de l'opération, dans la limite de 30 000 euros en zone C, 40 000 euros en zone B2, 45 000 en zone B1 et 50 000 euros en zone A.

Le coût total de l'opération, toutes taxes comprises, comprend (article R.318-11 du CCH) :

- la charge foncière ou la charge immobilière, y compris les frais d'état des lieux, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir,
 - les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur,
 - le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation, à l'exception des montants financés au moyen de l'avance prévue au chapitre IX du présent titre,
 - les frais relatifs à l'assurance de responsabilité mentionnée à l'article L. 241-1 du code des assurances ou à l'assurance de dommages mentionnée à l'article L. 242-1 du même code,
 - les taxes afférentes à la construction mentionnées aux articles 1585 A, 1599 octies, 1599 B et 1599-0 B du code général des impôts et de l'article L. 142-2 du code de l'urbanisme.
- **Profil** : prêt amortissable après une durée de différé égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exclusion du prêt à taux zéro. L'accédant a la faculté de rembourser à tout moment par anticipation la totalité ou une partie du prêt Pass foncier, sans pénalités.
 - **Taux d'intérêt nominal annuel pendant la durée du différé** : 1,25% par an hors assurances lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la PEEC, 2,5% sinon. Les intérêts du prêt sont payés mensuellement.
 - **Taux d'intérêt nominal annuel en période d'amortissement à l'issue du différé** : 4,5% par an, hors assurances, avec une durée maximum de la période d'amortissement de 10 ans.
 - **Assurances** : la souscription à une assurance décès, perte totale et irréversible d'autonomie, incapacité de travail temporaire/invalidité permanente est obligatoire.
 - **Sûreté** : le prêt Pass foncier est assimilé à un prêt conventionné et fait l'objet d'une hypothèque partagée avec le prêt à taux zéro.