



XXVème séminaire de formation
des directeurs de coopératives d'Hlm

Cahier 5

La boîte à outils de l'accession sociale à la propriété

Plafonds de ressources en accession sociale

(protocole du 28 mars 2002, article R.443.34 du CCH)

La réglementation Hlm et le protocole conclu par la fédération le 28 mars 2002 avec les pouvoirs publics amènent les coopératives d'Hlm à respecter des prix de vente maxima et à ne vendre qu'à des ménages personnes physiques sous plafonds de ressources dans le cas de vente de résidence principale en « groupé ».

Les coopératives d'Hlm sont ainsi tenues d'accueillir sur les ventes de l'année des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources des prêts locatifs intermédiaires (PLI). Par ailleurs, 10% de ces ménages doivent disposer de ressources inférieures aux plafonds des prêts PAS ou PSLA.

Le décret n°2007-1464 du 12 octobre 2007 autorise également la vente à des personnes physiques souhaitant acquérir un logement pour le mettre en location uniquement dans le cadre du dispositif d'amortissement Borloo populaire.

Pour mémoire, l'article 44 de la loi de finances rectificative pour 2005 aménage le régime fiscal applicable aux ventes réalisées par les organismes d'Hlm en exonérant d'impôt sur les sociétés la totalité des ventes destinées à des ménages dont les revenus se situent en dessous des plafonds PLS (quelque soit le mode de production) ainsi que, dans la limite de 25% des ventes celles à des ménages dont les revenus se situent entre les plafonds PLS et PLI si l'organisme a mis en place la sécurisation Hlm pour l'ensemble des ventes.

Les données fournies ici sont en vigueur au 1er janvier 2009 sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros pour l'accession sociale (PLS et PLI) ou n-2 jusqu'au 31 mai et n-1 à compter du 1er juin pour le PAS.

Ces revenus sont appréciés soit au moment de la signature du contrat de réservation, soit au moment du contrat de vente s'il n'y a pas de contrat de réservation. Cette appréciation se fera sur la base de l'avis d'imposition fourni par l'acquéreur et joint au contrat de réservation ou de vente.

Plafonds de ressources de la zone A

CATEGORIE DE MENAGE	PAS	PLS	PLS	PLI
		Paris et co. Limit.	Partie de l'IDF	
Une personne seule	22 110 €	31 598 €	31 598 €	43 751 €
Deux personnes sans personne à charge sauf jeune ménage.	28 420 €	47 224 €	47 224 €	65 387 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	32 390 €	61 906 €	56 768 €	78 602 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	35 540 €	73 912 €	67 995 €	94 147 €
Cinq personnes ou une pers.seule avec trois pers. à charge	38 690 €	87 939 €	80 495 €	111 454 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge		98 955 €	90 580 €	125 419 €
Par personne supplémentaire		11 025 €	10 093 €	13 975 €

Plafonds de ressources de la zone B

CATEGORIE DE MENAGE	PAS	PLS Reste de l'IDF	PLS	PLI
Une personne seule	23 688 €	31 598 €	27 472 €	33 811 €
Deux personnes sans personne à charge sauf jeune ménage.	31 588 €	47 224 €	36 686 €	45 152 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	36 538 €	56 768 €	44 118 €	54 299 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	40 488 €	67 995 €	53 258 €	65 549 €
Cinq personnes ou une pers.seule avec trois pers. à charge	44 425 €	80 495 €	62 654 €	77 112 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge		90 580 €	70 608 €	86 902 €
Par personne supplémentaire		10 093 €	7 877 €	9 694 €

Plafonds de ressources de la zone C

CATEGORIE DE MENAGE	PAS	PLS	PLI
Une personne seule	23 688 €	27 472 €	29 585 €
Deux personnes sans personne à charge sauf jeune ménage.	31 588 €	36 686 €	39 508 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	36 538 €	44 118 €	47 512 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	40 488 €	53 258 €	57 355 €
Cinq personnes ou une pers.seule avec trois pers. à charge	44 425 €	62 654 €	67 473 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge		70 608 €	76 040 €
Par personne supplémentaire		7 877 €	8 483 €

Plafonds de ressources en PSLA

(arrêtés du 2 décembre 2005, du 27 mars 2007 et du 24 avril 2008)

Les ménages bénéficiaires d'un logement agréé « PSLA » doivent respecter les plafonds de ressources définis par l'arrêté du 2 décembre 2005 et vérifiés lors de la signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession. Pour la justification des ressources, l'emprunteur doit fournir son avis d'impôt sur les revenus de l'année n-2 ainsi que, le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal. Lorsque le contrat est signé **après le 31 mai**, il doit également fournir les mêmes avis pour les revenus de l'année n-1.

Lorsque ces derniers avis d'imposition ne sont pas disponibles auprès de l'administration fiscale, le ménage indique les revenus fiscaux de référence relatifs à l'année n-1, calculés sur la base des ressources déclarées ou à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu. Il s'engage à retenir pour ce calcul les mêmes ressources que celles déclarées au titre de cet impôt. L'emprunteur a l'obligation de communiquer à l'établissement de crédit le ou les avis d'imposition correspondants dès leur réception, et au plus tard le 31 décembre de l'année de signature du contrat.

Par exception, pour les personnes soumises au régime d'imposition du forfait agricole, les ressources à prendre en compte sont celles figurant sur l'avis d'imposition complémentaire reçu au cours de l'année de signature du contrat ou, s'il n'est pas disponible, celui reçu au cours de l'année n-1.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B
1	27 638 €	23 688 €
2	35 525 €	31 588 €
3	40 488 €	36 538 €
4	44 425 €	40 488 €
5	48 363 €	44 425 €

Plafonds de prix de vente

(art. R.443-34 du CCH et R.331-76-5-1 pour le PSLA)

Les plafonds de prix de vente applicables à l'accession sociale coopérative sont valorisés chaque 1er janvier sur la base de l'évolution de l'ICC. Pour 2009, la hausse est de 8,85%.

Données en vigueur au 1er janvier 2009, en euros au m² de surface habitable augmenté de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995 *.

	TVA à 5,5%	TVA à 19,6%
Zone A	3 992	4 526
Zone B1**	2 724	3 087
Zone B2	2 298	2 605
Zone C	2 032	2 303

* : « les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, , les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié"

La surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6m², de "la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement en faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant".

** : l'application de la zone B1 aux opérations PSLA nécessite la publication d'un arrêté modificatif à l'arrêté du 5 septembre 2007. Cet arrêté devrait être publié dans les prochaines semaines.

L'application du taux réduit de TVA à 5,5% concerne les logements financés en PSLA ou en Pass Foncier ou situés en zone ANRU.

Les produits de l'accèsion sociale à la propriété mis en œuvre par les coopératives d'Hlm

	Accession sociale	PSLA	Pass foncier diffus	Pass foncier collectif *	Accession en Anru
Territoires	France entière	France entière	Commune ayant mis en place une aide spécifique	Commune ayant mis en place une aide spécifique	Périmètre d'une ZUS ayant conclu une convention Anru et 500 mètres autour
Plafonds de ressources des accédants	Cœur de cible sous plafonds PLS et possibilité de 25% de clientèle entre PLS et PLI	Ménages sous plafonds PSLA	Ménages sous plafonds PSLA	Ménages sous plafonds PSLA	Ménages sous plafonds PLS
Prix de vente plafonds (en euros/m²)	Zone A : 4 526 Zone B1 : 3 087 Zone B2 : 605 Zone C : 2 303	Zone A : 3 992 Zone B : 2 298 Zone C : 2 032	Zone A : 3 992 Zone B1 : 2 724 Zone B2 : 2 298 Zone C : 2 032	Zone A : 3 992 Zone B1 : 2 724 Zone B2 : 2 298 Zone C : 2 032	Zone A : 3 992 Zone B1 : 2 724 Zone B2 : 2 298 Zone C : 2 032
Sécurisation	Sécurisation Hlm	Sécurisation Hlm	Sécurisation Hlm Garanties de rachat et de relogement pendant la durée initiale du bail à construction par le CIL	Sécurisation Hlm ?	Sécurisation Hlm
Fiscalité	Tva à 19,6%	Tva à 5,5%	Tva à 5,5%	Tva à 5,5%	Tva à 5,5%

* : les contours du Pass foncier « collectif » ne sont pas encore arrêtés.

	Accession sociale	PSLA	Pass foncier diffus	Pass foncier collectif *	Accession en Anru
Aide collectivité locale	Facultative	Facultative	De 3 000 à 5 000 euros selon les communes et la composition du ménage	<i>De 3 000 à 5 000 euros selon les communes et la composition du ménage</i>	Facultative
Financement de l'acquéreur	PTZ, PAS	Engagement d'un établissement de crédit à proposer un financement ayant une mensualité au plus égale à la dernière redevance PTZ*, PAS	Pass foncier pour le portage du foncier dans la limite de 30 à 50 000 euros selon les communes PTZ majoré, PAS	<i>Pass foncier représentant le portage d'une fraction du prix de vente sur une longue durée</i> <i>PTZ majoré, PAS</i>	Eventuellement prime Anru de 5 à 10000 euros avec obligation RP pendant 5 ans PTZ ZUS éventuellement majoré, PAS...

* : les contours du Pass foncier « collectif » ne sont pas encore arrêtés.

Le prêt social location-accession (PSLA) : comment ça marche ?

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accèsion à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA.

Cette note résume le principe du PSLA du point de vue de l'opérateur.

Nous vous invitons en parallèle à vous reporter au guide du PSLA édité par A.RE.COOP. aux documents disponibles sur le site internet de la Fédération (hlm.coop) ainsi qu'aux actions de formation organisées par A.RE.COOP.

Le principe de la location-accession

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur Hlm. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation, des frais de gestion et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Ce contrat "ancienne formule" est ouvert à l'acquisition dans le neuf comme dans l'ancien.

Afin de rendre la location-accession attractive pour des ménages dont les ressources sont modestes, un nouveau prêt conventionné dédié à ce type d'opérations sociales dans le neuf, le prêt social location-accession (PSLA), est créé en 2004. Ce produit présente les mêmes avantages fiscaux que le PLS (TVA à taux réduit et exonération de TFPB) et est éventuellement transférable de l'opérateur à un ménage accédant. Il peut se cumuler avec un prêt à taux zéro pour les seules levées d'option intervenant à compter du 15 janvier 2009. Le cumul est interdit jusqu'à cette date.

Un mécanisme d'accèsion à la propriété réservé aux plus modestes

Le PSLA s'adresse à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas d'apport personnel pour entreprendre leur opération d'accèsion. Ces plafonds de ressources sont fixés par un arrêté en date du 2 décembre 2005.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
	Zone A	Zone B
1	27 638 €	23 688 €
2	35 525 €	31 588 €
3	40 488 €	36 538 €
4	44 425 €	40 488 €
5	48 363 €	44 425 €

Ces ressources seront vérifiées lors de la signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession. Pour la justification des ressources, l'accédant doit fournir son avis d'impôt sur les revenus de l'année n-2 ainsi que, le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal. Lorsque le contrat est signé après le 31 mai, il doit également fournir les mêmes avis pour les revenus de l'année n-1.

Lorsque ces derniers avis d'imposition ne sont pas disponibles auprès de l'administration fiscale, le ménage indique les revenus fiscaux de référence relatifs à l'année n-1, calculés sur la base des ressources déclarées ou à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu. Il s'engage à retenir pour ce

calcul les mêmes ressources que celles déclarées au titre de cet impôt. L'emprunteur a l'obligation de communiquer à l'établissement de crédit le ou les avis d'imposition correspondants dès leur réception, et au plus tard le 31 décembre de l'année de signature du contrat.

Par exception, pour les personnes soumises au régime d'imposition du forfait agricole, les ressources à prendre en compte sont celles figurant sur l'avis d'imposition complémentaire reçu au cours de l'année de signature du contrat ou, s'il n'est pas disponible, celui reçu au cours de l'année n-1.

Le prix de vente de chaque logement doit respecter les prix plafonds applicables en accession Hlm, diminué de l'effet Tva.

	TVA à 5,5%
Zone A	3 992
Zone B2	2 298
Zone C	2 032

Ces plafonds se comprennent au m² de surface utile, cette dernière pouvant être augmentée dans la limite de 6 m² de la moitié de la surface du garage ou de l'emplacement réservé au stationnement des véhicules annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

La phase "locative"

Pendant toute la durée de la première phase de l'opération, le logement est la propriété de l'opérateur. Le locataire-accédant verse une redevance constituée d'une indemnité d'occupation, des charges et d'une part assimilable à une épargne et imputable sur le prix du logement. Le ménage bénéficie de l'APL accession basée sur la redevance, conformément à la législation actuelle.

Le ménage peut, quand il le souhaite (selon les termes apportées dans le contrat de location-accession), soit se porter acquéreur de son logement, soit informer l'opérateur de son souhait de ne pas lever l'option. Dans ce dernier cas, et seulement si l'opérateur lui en laisse la possibilité, il peut bénéficier d'un maintien dans les lieux avec le statut de locataire.

Durant la phase locative, l'indemnité d'occupation de la redevance est plafonnée en référence aux plafonds suivants (en m² de SU éventuellement augmentée, dans la limite de 6m², de la moitié des surfaces du garage ou de l'emplacement réservé au stationnement des véhicule et annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant) :

	A+ (Paris et communes lim.)	A	B	C
	10,40 euros	9,81 euros	7,64 euros	7,09 euros

En € par mois et par m² de SU au 1er juillet 2008

Cette indemnité peut être révisée à chaque date anniversaire du contrat de location-accession, dans la limite de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'IRL à compter du dernier indice publié à la date de signature du contrat.

La levée d'option et la phase d'accession

Lorsque le ménage le souhaite, et selon les dispositions prévues par le contrat de location-accession, il peut lever l'option.

Dans ce cas, le prix de cession du logement correspond au prix fixé dans le contrat de location-accession minoré, à chaque date anniversaire du contrat, d'au moins 1,5%.

Attention : la date de signature du contrat de location-accession et de l'entrée dans les lieux n'étant pas identique, il est important que les contrats soient signés le plus tardivement possible pour faire coïncider le plus possible les deux dates.

L'opérateur doit disposer de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés qui permettent de financer le transfert de propriété et dont la charge totale de remboursement n'excède pas, au moment de la levée d'option, le montant de la redevance versée au titre du mois précédant le transfert de propriété. Il peut s'agir du transfert du PSLA accordé initialement à l'opérateur.

L'établissement de crédit sera également amené à vérifier que le ménage accédant présente des garanties de solvabilité suffisantes au moment de la levée d'option.

Dans le cas où l'organisme aurait contracté des prêts du 1% logement, il est prévu que ceux-ci soient remboursés par anticipation, au moment de la levée d'option, et que les ménages salariés puissent également bénéficier, en phase accession, de prêts du 1% logement, dont les caractéristiques seront modulées en fonction de leurs revenus.

Les avantages fiscaux (TVA à 5,5% et exonération de TFPB pour la durée à courir) étant maintenus pour le ménage, celui-ci bénéficie, dans le cadre de ce dispositif, de conditions financières nettement plus avantageuses que celles qu'il aurait connues en accession directe. Dès la levée d'option, le ménage, devenu pleinement accédant à la propriété, est redevable des charges d'accession.

Si le ménage n'est pas en mesure de lever l'option au terme du contrat de location-accession et si ses ressources sont inférieures aux plafonds PLUS, l'opérateur doit lui proposer trois offres successives de relogement dans le parc locatif social. En cas d'acceptation, le ménage est dispensé de la procédure d'attribution en vigueur dans le parc Hlm.

Les mécanismes fiscaux du PSLA

Le PSLA permet à l'opérateur de bénéficier de la TVA à taux réduit de 5,5% en livraison à soi-même et d'une exonération de TFPB pendant 15 ans à partir de la construction du logement. Ces avantages sont liés à l'existence d'un agrément portant sur des plafonds de ressources et des plafonds de l'indemnité d'occupation.

L'agrément est délivré par le préfet de département, au vu d'un dossier proche des dossiers PLS. Une convention lie l'Etat et l'opérateur et précise notamment le respect des plafonds de ressources, de loyer et de prix de cession lors de la levée d'option. Dans un délai maximum de 12 mois après la déclaration d'achèvement des travaux du programme concerné, les contrats de location-accession signés ainsi que les justificatifs des conditions de ressources des accédants sont transmis par l'opérateur au Préfet qui lui notifie la liste des logements bénéficiant à titre définitif de l'agrément.

De ce fait, l'opérateur se réserve, lors de la délivrance de l'agrément, une enveloppe d'agréments qu'il est libre ou non de mobiliser. Une même opération pourra donc concerner des ménages bénéficiaires du Psla et d'autres qui n'auront pas accès à ce financement (accession directe ou locatif social).

La sécurisation Hlm

Les opérateurs (ou les personnes morales avec qui ils auront conclu une convention à cet effet) sont tenus de proposer la sécurisation Hlm au moment de la levée d'option. Cette sécurisation doit figurer dans les contrats de location-accession et les contrats de vente.

Sous réserve que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale, le ménage peut, par lettre recommandée, mettre en jeu la garantie de rachat dans les 15 ans à compter de la levée d'option dans un délai d'un an suivant la survenance d'un des faits générateurs suivants :

- décès,
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé,

- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'Agence nationale pour l'emploi,
- invalidité reconnue soit par la carte d'invalidité prévue à l'article 173 du code de la famille et de l'aide sociale, soit par la décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel (COTOREP),
- divorce,
- dissolution d'un pacte civil de solidarité.

En cas de mise en jeu, l'opérateur s'oblige à racheter le logement dans les conditions suivantes :

- dans les 5 premières années à compter de la date de levée d'option, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option,
- de la 6ème à la 15ème année à compter de la date de levée d'option, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option, minoré de 2,5% par année écoulée.

Ce prix est minoré, le cas échéant, des frais de réparation nécessaires à une nouvelle occupation et justifiés par la production des factures correspondantes.

La garantie de relogement est mise en œuvre dans les mêmes conditions dès lors que le ménage a des ressources inférieures aux plafonds Hlm.

La garantie de relogement consiste à proposer au ménage trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le ménage dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour l'accepter. A l'expiration de ce délai, si le ménage n'a pas accepté l'une des trois offres, la garantie cesse de s'appliquer.

Les conditions de refinancement du prêt

Afin que les ménages puissent bénéficier d'un taux privilégié équivalent à celui du prêt locatif social (PLS), le PSLA peut être refinancé sur la ressource du Livret A.

Dans ce cas, le prêt est distribué dans le cadre d'une procédure d'adjudication de type PLS. 3 établissements bancaires ont soumissionné : le Crédit Mutuel, le Crédit Coopératif, le Crédit Agricole.

Les établissements bancaires peuvent aussi refinancer les PSLA sur une ressource libre. C'est le cas de Dexia Crédit Local.

Dans tous les cas, la mensualité de remboursement à la charge de l'accédant lors de la levée d'option, s'il accepte le financement qui lui est proposé par l'établissement bancaire partenaire, ne pourra excéder le montant de la redevance versée au titre du mois précédant le transfert de propriété.

La Fédération a conclu des conventions avec le Crédit Coopératif et le Crédit mutuel pour faciliter le financement des opérations PSLA.

Le Pass foncier : comment ça marche ?

Les partenaires sociaux, la Caisse des dépôts et le gouvernement ont annoncé, en septembre 2006, la mise en place d'un mécanisme de financement destiné à faciliter l'accès des ménages modestes à la propriété en dissociant l'acquisition du foncier de celle du bâti.

Ce nouveau dispositif est entré en vigueur au 1er janvier 2007. Il est opérationnel pour les ventes en CCMI et en accession groupée.

Nous présentons ici les principales caractéristiques de ce nouveau dispositif telles qu'elles ressortent des deux conventions signées le 20 décembre ainsi que de la convention complémentaire du 27 septembre 2007. Le texte de ces conventions figure à la fin de cet article.

L'article 33 de la loi de finances rectificative pour 2007 soumet les ventes en Pass foncier au taux réduit de TVA à 5,5% pour les **seules opérations en individuel** (Ccmi ou vefa groupée) engagées entre le 1er janvier 2008 et le 31 décembre 2009. Le projet de loi de mobilisation pour le logement, dont l'adoption définitive ne devrait pas intervenir avant février 2009, prévoit d'allonger d'un an la période d'application du taux réduit de TVA.

Le décret n°2008-226 du 5 mars 2008 précise les conditions d'application de ce taux réduit de TVA mais ne clarifie pas la notion "*d'opérations engagées*".

L'instruction fiscale 8-A-2-08 du 17 septembre 2008 précise pour sa part les conditions d'application de la TVA à taux réduit aux logements n'étant pas en copropriétés.

Une circulaire ministérielle du 21 octobre 2008 aborde la question du cumul entre le prêt à taux zéro et le Pass foncier.

Les logements collectifs ne sont pas concernés à ce jour par la TVA à 5,5%. Le projet de loi de mobilisation pour le logement examiné par le Parlement à l'automne prévoit l'extension de la TVA à taux réduit aux logements « collectifs » (en fait tout logement vendu en VEFA), avec une simplification du dispositif : il n'est plus question de dissociation du foncier et du bâti, le Pass foncier devenant un prêt d'un montant représentatif du foncier avec un différé de 20 à 25 ans.

Le projet de loi prévoit par ailleurs l'introduction de plafonds de prix pour les logements financés en Pass foncier collectif (pour les opérations dont le PC aura été déposé après la promulgation de la loi) et précise que dans un même programme de construction et pour des caractéristiques équivalentes le prix de vente hors taxe des logements neufs bénéficiant de la TVA à taux réduit ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas aux ventes.

L'Assemblée nationale se prononcera fin janvier sur un amendement prévoyant l'éligibilité des logements individuels au Pass foncier collectif, ce qui mettrait un terme au Pass foncier individuel reposant sur le démembrement de la propriété,

Le principe du Pass foncier

Le Pass foncier a pour objet de porter durant 25 ans maximum la partie foncière d'une acquisition immobilière neuve réalisée par des ménages primo-accédants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PSLA.

Il se décompose de deux dispositifs :

- le financement d'une acquisition ou d'une construction par un ménage primo-accédant d'un logement neuf affecté à sa résidence principale, en diffus ou en groupé. Ce dispositif est appelé "*opération accédant*".

- le financement d'une opération PSLA ou d'une fraction d'une opération classique. Ce dispositif est appelé "*opération fléchée*".

Les ménages bénéficiaires

Les bénéficiaires du Pass Foncier doivent respecter simultanément trois conditions :

- être primo accédant de leur résidence principale
- disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA
- être bénéficiaires d'une subvention ou d'un prêt sans intérêt attribuée par une ou plusieurs collectivités locales et respectant les exigences du prêt à taux zéro majoré.

Précision du décret du 5 mars 2008 : les ressources s'entendent comme la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper le logement figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année précédent celle au cours de laquelle l'accédant signe la décision d'octroi du Pass foncier par le collecteur 1%.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
1	27 638 €	23 688 €
2	35 525 €	31 588 €
3	40 488 €	36 538 €
4	44 425 €	40 488 €
5	48 363 €	44 425 €

L'instruction des demandes

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

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

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

Modalités de portage du foncier

Le CIL désigne une personne morale qui se portera acquéreur du foncier (terrain d'emprise en diffus ou nue-propriété du lot de copropriété). 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 CIL ne peut désigner qu'une seule personne morale pour porter tous les terrains qu'il aura à financer par un Pass foncier.

Montant du Pass Foncier

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 25 ans maximum. La durée minimale du bail est de 18 ans et ne peut être inférieur à la durée du prêt le plus long souscrit pour le financement du bâti.

Le Pass foncier ne pourra excéder les plafonds suivants :

En euros	Zone A	Zone B	Zone C
Opération "accédant"	50 000	40 000	30 000
Opération "fléchée"	30 000	25 000	20 000

Ce plafond inclus les frais d'expertise ainsi que les frais d'acquisition déboursés par le CIL et/ou la structure de portage. Si le prix réel du foncier ainsi augmenté était 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

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 indexée 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.

Fiscalité

L'article 33 de la loi de finances rectificative pour 2007 soumet les ventes en Pass foncier au taux réduit de TVA à 5,5% pour les opérations en individuel (Ccmi ou Vefa groupée) engagées entre le 1er janvier 2008 et le 31 décembre 2009. La notion d'opérations engagées devrait être précisée par une instruction fiscale à venir.

Le mécanisme retenu est celui de la livraison à soi-même. Il est précisé par une instruction fiscale en date du 17 septembre 2008.

Sécurisation

Les ménages bénéficiaires d'un Pass Foncier "opération accédant" se voient proposer, uniquement durant la phase d'acquisition du bâti, une garantie de rachat de leur logement ainsi qu'une garantie de relogement à condition de se retrouver dans une situation d'impayés de plus de trois mensualités de remboursement du prêt principal souscrit pour la construction.

Le financement de l'accession sociale à la propriété

	Prêt à taux zéro	Prêt à taux zéro majoré	Eco-prêt à taux zéro	PAS	Crédit d'impôt	Crédit d'impôt DD	Accession en Anru
Plafonds de ressources							
Plafonds de prix							
Zonage							
Modalités							

