



Accueil>Analyses et commentaires>Analyses juridiques>2009>Dispositif Pass-Foncier® : Prêt Pass-Foncier® / subvention de l'Etat aux collectivités territoriales

Dispositif Pass-Foncier® : Prêt Pass-Foncier® / subvention de l'Etat aux collectivités territoriales accordant des aides à l'accession

N° 2009-08 / A jour au 25 mai 2009

[Décrets](#) et [arrêté](#) du 20.5.09 : JO du 24.5.09

La mise en place effective du Pass-foncier® sous forme de prêt à remboursement différé instituée par [la loi du 25 mars 2009](#) fait l'objet de textes d'application qui déterminent notamment les conditions d'application du bénéfice de la TVA à taux réduit et les caractéristiques du prêt à remboursement différé.

Prêt Pass-Foncier®

Le prêt à remboursement différé du 1% est dénommé «prêt Pass-Foncier®». Sont reprises les mêmes précisions que celles apportées par le décret du 5 mars 2008 pour le dispositif Pass-Foncier® sous forme de bail à construction : les ressources à prendre en compte pour vérifier l'éligibilité au prêt Pass-Foncier® correspondent à 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 précédant celle au cours de laquelle la décision d'octroi du Pass-Foncier® prise par le CIL/CCI est signée par l'accédant.

La notion d'opération engagée correspond à la date de signature par l'accédant de la décision délivrée par le CIL/CCI d'octroi du prêt.

Enfin, les formes et les montants des aides à l'accession sociale éligibles au prêt Pass-Foncier® sont identiques à celles déclenchant la majoration du PTZ (subvention, bonification, mise à disposition par bail emphytéotique ou bail à construction).

Les caractéristiques du prêt sont précisées dans l'arrêté du 20 mai 2009 qui modifie l'arrêté du 16 mars 1992 relatif aux conditions d'utilisation du 1% logement.

Montant du prêt

Le montant du prêt à remboursement différé Pass-Foncier® est égal à 30% du coût total d'opération (au sens de la réglementation PTZ) dans la limite d'un plafond établi pour chaque zone A, B1, B2 et C ([arrêté du 29.4.09 : JO du 3.5.09](#)). Les montants plafonds de prêt est fixé à :

- zone A : 50 000 € ;
- zone B1 : 45 000 € ;
- zone B2 : 40 000 € ;
- zone C : 30 000 €

Conditions de remboursement

Le prêt Pass-Foncier® comporte un différé d'amortissement, c'est-à-dire une période au cours de laquelle l'emprunteur ne paie chaque mois que l'intérêt. La durée de différé du prêt Pass-Foncier® est égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exclusion du PTZ et dans la limite d'un maximum de 25 ans. Pendant la durée du différé d'amortissement, les intérêts du prêt doivent être payés mensuellement au taux nominal annuel de :

- 1,25% par an, lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- 2,5% par an dans les autres cas.

Après la période de différé, l'amortissement du prêt Pass-Foncier® commence. Le prêt est amortissable sur 10 ans maximum. Le taux nominal annuel d'amortissement est égal à 4,5% par an.

Remboursement du prêt sans pénalité

Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur a la faculté de rembourser le capital restant dû sans être redevable d'une pénalité de quelque nature que ce soit.

Sécurisation de l'opération d'accession dans le cadre du prêt Pass-Foncier®

Sécurisation de l'opération d'accession dans le cadre du prêt Pass-Foncier®

L'emprunteur bénéficie d'une garantie de rachat et d'une garantie de relogement dans des conditions fixées au contrat de prêt.

Les prêts Pass-Foncier® peuvent désormais être octroyés ; l'UESL prépare des clauses types pour les contrats de prêt et une recommandation. Une instruction fiscale devrait ultérieurement être publiée.

Les décrets et l'arrêté du 20 mai 2009 devront être complétés ultérieurement pour permettre l'octroi effectif du prêt dans les DOM, et à des accédants non salariés d'une entreprise du secteur assujéti. En effet, l'arrêté du 16 mars 1992 concerne la seule métropole, les DOM faisant l'objet d'un arrêté spécifique ([arrêté du 6.8.93](#)) qu'il faudra modifier ou abroger. De même, les clauses types des CIL ([décret du 11.5.90 modifié](#)) prévoient que l'association a pour objet exclusif de concourir aux logements des salariés. Jusqu'alors on admettait une exception à ce principe pour les seuls emplois conventionnels du 1%.

Soutien aux collectivités territoriales accordant des aides à l'accession

Le dispositif Pass-Foncier® repose sur l'existence d'une aide locale à l'accession à la propriété accordée par une collectivité territoriale. Celle-ci peut prendre la forme d'une subvention directe aux accédants ou d'une bonification à un établissement de crédit permettant l'octroi d'un prêt à des conditions favorables. Son montant minimum est alors fixé entre 3 000 € et 5 000 €, il varie en fonction de la composition du ménage et de la localisation de l'opération.

Est posé le principe de l'octroi de subventions de l'Etat aux collectivités territoriales et leurs groupements qui accordent des aides permettant de bénéficier d'un Pass-Foncier® (bail à construction et prêt Pass-Foncier®).

Pour mémoire, la loi de finances rectificative pour 2009 (loi du 4.2.09) a prévu une enveloppe de 50 millions d'euros consacrée à cet effet.

C'est le préfet qui se charge de l'instruction et la collectivité doit accompagner sa demande de subvention de la délibération autorisant l'octroi d'aides à l'accession.

Lorsque l'aide locale atteint le seuil, la subvention de l'Etat est fixée entre 1 000 € et 3 000 €. Lorsque le seuil est atteint par le cumul de plusieurs aides locales, la subvention accordée par l'Etat est partagée entre les différentes collectivités territoriales ou leurs groupements.

Une instruction adressée aux DDE précisera les modalités de calcul de la subvention de l'Etat, notamment sa répartition entre les collectivités en cas d'intervention conjointe.

Pour bénéficier de la subvention de l'Etat, la collectivité territoriale doit apporter la preuve de l'octroi de l'aide par le biais d'une attestation. La subvention sera définitivement acquise après production par la collectivité 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 (à défaut, la collectivité doit restituer les sommes qui lui ont été versées).

Si la collectivité se fait rembourser l'aide locale initialement accordée, elle doit rembourser à l'Etat la subvention induite.

Les subventions peuvent être versées pour les aides accordées, c'est-à-dire faisant l'objet d'un engagement de versement auprès des bénéficiaires, depuis le 1^{er} janvier 2009.

Exemples

1. Pour une opération située en zone A, avec un seuil de 5 000 €

La commune verse une aide de 5 000 €. Le montant de la subvention de l'Etat est égal à la différence entre le seuil et 2 000 €, soit 3 000 €

2. Pour la même opération (zone A / seuil de 5 000 €)

La commune verse 2 000 €. Le département verse 3 000 €. Chaque aide locale ne permet pas, par elle-même, d'atteindre le seuil. Le montant total de la subvention de l'Etat est égal à la différence entre le seuil et 2 000 €, soit 3 000 €

La subvention doit ensuite être répartie entre les collectivités en fonction d'un certain calcul : il s'agit du montant de la subvention "multiplié par le rapport entre l'aide accordée et le seuil".

Dans l'exemple :

- Part de la subvention accordée à la commune : $3\,000 \times 2\,000 / 5\,000 = 1\,200$
- Part de la subvention accordée au département : $3\,000 \times 3\,000 / 5\,000 = 1\,800$

Total de la subvention : 3 000 €