

CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 19 NOVEMBRE 2008

DELIBERATION

OBJET : Logement social – Principes de mise en place du Pass foncier

Rapporteur : Joseph FORES

Dans le parcours résidentiel, l'accession à la propriété est un objectif important pour de nombreux ménages. Le niveau des prix de vente des logements rend souvent difficile l'accession des primo accédants aux revenus modestes et toute aide extérieure améliore d'autant la solvabilité des projets. La ville de Ploëmeur a la volonté d'agir pour favoriser l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes.

Par ailleurs, l'Etat, l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL) et la Caisse des dépôts et consignation (CDC) ont signé les conventions des 20 décembre 2006 et 27 septembre 2007 pour la mise en place du Pass Foncier, permettant aux ménages ayant des revenus modestes de devenir propriétaires de leur logement.

Le Pass Foncier est un dispositif qui permet de différer l'acquisition du terrain pour consacrer les premières années de remboursement d'emprunt à l'acquisition de la construction. Pendant cette période, le portage du foncier est assuré par les collecteurs du 1% logement.

Pour être éligible à ce dispositif les ménages ne doivent pas dépasser un certain niveau de revenus et disposer d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités. Cette aide est de 3 000 € minimum pour les ménages de trois personnes et moins et de 4 000 € minimum pour les ménages de quatre personnes et plus. Elle ouvre droit au prêt à taux zéro majoré.

La commission « développement durable, urbanisme, environnement, déplacements, patrimoine et solidarités » a donné un avis favorable pour la mise en place de ce système en complément d'aides apportées par d'autres collectivités.

.../...

Le conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- ADOPTE le principe du Pass Foncier conformément à l'annexe ci-jointe ;
- DIT que les montants et conditions d'attribution seront étudiés dans le cadre d'un dispositif ouvert conjointement avec les collectivités territoriales compétentes (Cap l'Orient et conseil général) ;
- DONNE tous pouvoirs au maire ou à l'adjoint délégué pour accomplir les différentes formalités.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

Le maire,
conseiller général

Loïc LE MEUR

ANNEXE

Principes de mise en place du Pass Foncier

Le Pass Foncier est un mécanisme de financement qui vient compléter les dispositifs d'accession sociale à la propriété. Il est régi par les conventions des 20 décembre 2006 et 27 septembre 2007 signées entre l'Etat, les collecteurs du 1% logement (UESL) et la caisse des dépôts et consignation (CDC) pour une durée de 4 ans à compter du 1er janvier 2007. Le Pass a pour objet de différer, pendant 25 ans maximum l'acquisition du terrain pour consacrer les premières années de remboursement d'emprunt à l'acquisition de la construction.

Il constitue un levier majeur à l'heure où le foncier est devenu le principal frein à l'accession d'un logement.

Conditions d'attribution :

- Etre primo-accédant de sa résidence principale ;
- Respecter les conditions de ressources du Prêt Social Locatif Accession ;

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 et plus	48 363	44 425

- Bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités. Cette aide est de 3 000 € minimum pour les ménages de 3 personnes et moins et de 4 000 € minimum pour les ménages de 4 personnes et plus. Elle ouvre droit au prêt à taux zéro majoré.

Le projet est ensuite étudié par un comité interprofessionnel du logement qui analyse sa faisabilité financière et reste libre de l'accepter ou de le refuser. Le but étant d'impliquer les collectivités locales qui disposent de la connaissance des besoins en logements et des conditions du marché foncier local dans les politiques d'accession à la propriété.

Les opérations éligibles :

Le Pass Foncier permet de financer deux types d'opérations :

- Les opérations dites « accédant », construction ou acquisition d'un logement neuf individuel ou collectif en diffus ou en groupés ;
- Les opérations dites groupées ou « fléchées » financées en prêt social locatif accession ;

Avantages :

- L'achat du foncier est différé. Le CIL est chargé de désigner une personne morale pour se porter acquéreur du foncier et il conclut avec l'accédant un bail à construction. Le montant du foncier dont il est possible de différer le paiement est plafonné à hauteur de 40 000 € ;
- La vente se fait sous le régime de la TVA à 5,5 % (opérations engagées entre le 1er janvier 2008 et le 31 décembre 2009 – article 33 de la loi de finances 2007) ;
- Le Pass Foncier ouvre droit au prêt à taux zéro majoré.

Garanties :

- Rachat du logement au même prix pendant 5 ans puis dévalorisation de 2,5 % par an ;
- Relogement ;
- Possibilité de rachat du foncier à tout moment ;
- Si à l'issue de la période de remboursement du bâti, le ménage ne peut acquérir le foncier, le bail à construction est prorogé pour une période de 15 ans et le loyer est majoré de la mensualité d'un prêt aux meilleures conditions du marché.

Obligations de la collectivité :

Préalablement à la mise en place d'une aide à l'accession à la propriété qui ouvrirait le dispositif Pass Foncier sur la commune, il faut définir l'intérêt public local qui va soutenir la politique d'aide à l'accession.

Un état des lieux du territoire en terme de démographie, d'économie et d'urbanisme doit être effectué pour arriver à diagnostiquer les carences et les besoins de la population. Ce diagnostic associé à l'analyse du fonctionnement du marché foncier local permet de définir les besoins en terme d'accession sociale ainsi que les objectifs visés par la collectivité.

Les objectifs doivent clairement indiquer :

- La population ciblée (catégorie de ménages)
- Le montant et les modalités de l'aide accordée
- Les opérations visées / les secteurs délimités

Des critères d'éligibilité sont ensuite à afficher :

- Ressources
- Statut (ex: locataire du parc social)
- Age
- Composition familiale
- Ancienneté/attache sur le territoire.

Enfin, la collectivité doit pouvoir définir l'enveloppe budgétaire allouée aux aides à l'accession, les modalités d'attribution, le nombre potentiel de bénéficiaires et la date de fin de distribution de l'aide. Il est précisé que la Communauté d'agglomération réfléchit à la mise en place de ce dispositif.