

Extension du dispositif «Pass foncier»

Mme l'Adjointe HINCELIN, Rapporteur :

1 - Rappel

Par délibération du 5 novembre 2009, le Conseil Municipal de la Ville de Besançon s'est prononcé favorablement sur la mise en œuvre du «Pass Foncier» en complémentarité des aides accordées par le Grand Besançon et le Département du Doubs.

Le dispositif «Pass Foncier» s'appliquait alors exclusivement à l'acquisition ou à la construction de maisons individuelles sous la forme d'une dissociation de l'acquisition du foncier de celle du bâti.

Pour rappel, il s'appuie sur un portage du foncier par un collecteur du 1 % logement pendant 25 ans maximum, l'ensemble de l'opération bénéficiant d'un taux de TVA réduit à 5,5 % et devant bénéficier d'une subvention attribuée par une ou plusieurs collectivités locales, d'un montant de 3 000 € à 4 000 € selon la composition du ménage accédant.

2 - Évolutions règlementaires

Depuis la loi «Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion» du 25 mars 2009, le dispositif «Pass Foncier» a été étendu aux opérations groupées ou en logement collectif. Il prend alors la forme d'un prêt à remboursement différé dénommé «prêt Pass Foncier» octroyé par un collecteur du 1 % logement. Il permet aux acquéreurs, comme pour le «Pass foncier», de bénéficier d'une TVA à taux réduit (5,5 %).

Ce dispositif «prêt Pass Foncier» coexiste avec le dispositif actuel «Pass Foncier» et concerne les opérations de vente ou de construction d'un logement neuf, en individuel et en collectif, en secteur diffus ou en secteur groupé. Il concerne des opérations engagées (signature par l'accédant de la décision d'octroi du «Pass foncier») entre le 27 mars 2009 et le 31 décembre 2010.

Le Conseil de Communauté du Grand Besançon, en sa séance du 21 décembre 2009, s'est prononcé favorablement sur l'extension du dispositif «Pass foncier» au dispositif «prêt Pass foncier».

3 - Les opérations éligibles au «prêt Pass Foncier»

Sont éligibles au nouveau dispositif, les opérations de vente ou la construction d'un logement neuf destiné à être occupé à titre de résidence principale par un ménage primo-accédant. Cependant les bénéficiaires comme les opérations doivent remplir certaines conditions.

Conditions à remplir par le bénéficiaire : Elles sont les mêmes que pour le dispositif existant.

- Être primo accédant.
- Bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités locales.
- Disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA.

De plus, le Grand Besançon a imposé une règle spécifique : un des membres du ménage doit être âgé de moins de 35 ans et travailler sur le territoire du Grand Besançon ou résider à moins de 10 km de son lieu de travail.

Conditions de prix de vente ou de construction : Le prix de vente ou de construction TTC est soumis, a minima, aux mêmes conditions de prix que les opérations PSLA. Le prix maximum pour les opérations réalisées sur Besançon est de 2 275 € HT/m² de surface utile, soit 2 400 € TTC (TVA 5,5 %).

Le Grand Besançon a souhaité plafonner ces montants à :

- 2 000 € HT/m² de surface utile pour les logements labellisés Très Hautes Performances Énergétiques (THPE 2005). Ce montant plafond est identique à celui retenu pour le «Pass foncier»

- 2 275 € HT/m² de surface utile pour les logements labellisés Bâtiments Basses Consommation (BBC).

4 - Caractéristiques du prêt Pass foncier

Montant du prêt : Le montant du prêt octroyé est égal à 30 % du coût total d'opération dans la limite d'un plafond établi en fonction du zonage géographique : A, B1, B2, C.

- 50 000 € en zone A

- 45 000 € en zone B1

- 40 000 € en zone B2 (Besançon)

- 30 000 € en zone C.

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 les intérêts de ce prêt soit 2,5 % par an (1,25 % pour les accédants salariés du secteur assujetti au 1 % patronal).

La durée de différé du prêt est égale au prêt le plus long ayant concouru au financement de l'opération (à l'exclusion du Prêt à Taux Zéro) dans la limite de 25 ans maximum.

Après la période de différé, le prêt est amortissable sur 10 ans maximum, le taux nominal annuel d'amortissement étant égal à 4,5 % par an.

Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur a la possibilité de rembourser le capital restant dû sans aucun frais.

5 - Intervention de la Ville de Besançon

Comme dans le cadre du dispositif Pass foncier, et compte tenu des aides apportées par le Département et le Grand Besançon, la Ville doit apporter une subvention de 250 € à 500 € pour atteindre le seuil minimum des aides de 3 000 € à 4 000 €.

Le budget de 25 000 € prévu pour 2010 et imputé au chapitre 204.73.2042.5030 CS 30100 dans le cadre du dispositif «Pass foncier» doit permettre de traiter l'ensemble des dossiers «Pass foncier» et «prêt Pass foncier» pour l'année 2010.

Typologies des familles bénéficiaires	Montant subvention par collectivité en Euros			Total subventions
	Grand Besançon	Département du Doubs	Ville de Besançon	
Familles jusqu'à 3 personnes	2 000	750	250	3 000
Familles à partir de 4 personnes	2 500	1 000	500	4 000

L'État verse désormais une subvention aux collectivités territoriales qui accordent des aides à l'accession :

- pour une aide de 3 000 € l'État reverse 1 000 €
- pour une aide de 4 000 € l'État reverse 2 000 €.

La redistribution de cette aide par le Grand Besançon aux collectivités ayant participé au montage financier sera précisée ultérieurement par le Grand Besançon.

Le versement des subventions «Pass foncier» et «prêt Pass foncier» seront désormais effectuées dans des conditions identiques par arrêté du Maire. Un compte rendu annuel sera présenté au Conseil Municipal. La décision d'octroi de la subvention sera notifiée au bénéficiaire et la subvention sera versée au notaire.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur l'extension du dispositif «Pass foncier» au dispositif «prêt Pass foncier» selon les conditions fixées dans le rapport.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable (1 contre) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, se prononce favorablement sur l'extension de ce dispositif.

Récépissé préfectoral du 29 mars 2010.