

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE,
DE L'INDUSTRIE ET DE L'EMPLOI
MINISTÈRE DU LOGEMENT
ET DE LA VILLE
*Direction générale
de l'aménagement, du logement
et de la nature*

*Direction de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages*

**Circulaire du 21 octobre 2008 relative au nouveau prêt
à 0 % et au dispositif d'aide à l'accession Pass-Foncier**

NOR : MLVU0822704C

Le décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005 pris en application des dispositions de l'article 244 *quater* J du code général des impôts a opéré une refonte du dispositif du prêt à taux zéro institué par le décret n° 95-1064 du 29 septembre 1995 en le remplaçant par un nouveau prêt à 0 %.

Le bénéfice du financement par le prêt à 0 % a été étendu aux opérations d'acquisitions-améliorations d'un logement ancien et à l'acquisition d'un logement ancien sans condition de travaux. Les plafonds de ressources des bénéficiaires du nouveau prêt à 0 % ont été par ailleurs revalorisés pour favoriser davantage l'accession à la propriété.

Depuis le 1^{er} janvier 2007, une majoration du nouveau prêt à 0 % a été mise en place aux termes de la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 et de décrets du 23 décembre 2006, sous conditions de ressources spécifiques et de l'existence d'une aide à l'accession d'une ou plusieurs collectivités territoriales.

Au regard des nouveaux dispositifs d'aide à l'accession à la propriété récemment mis en place tel que celui issu de la convention Etat/Caisse des dépôts et consignations/Union pour l'économie sociale pour le logement du 20 décembre 2006, complétée par avenant du 27 septembre 2007, instituant le « Pass-Foncier », mécanisme de portage du terrain, il apparaît que les règles relatives au nouveau prêt à 0 % appellent des précisions sur certains points, notamment en ce qui concerne la nature des opérations finançables, notamment celles intervenant dans le cadre du programme « ma maison à 15 euros par jour ».

1. Le nouveau prêt à 0 % et le Pass-Foncier

Par cette convention il est créé un dispositif, intitulé Pass-Foncier, destiné aux ménages primo accédants de leur résidence principale dans le neuf. Ce dispositif, financé pour partie sur ressource du 1 % Logement permet, dans des conditions précises (cf. note 1), le portage du foncier, sans coût significatif immédiat pour le ménage, durant toute la phase de remboursement des prêts souscrits pour la construction dans la limite d'une durée maximale de 25 ans. L'accédant dispose d'une option d'achat sur le terrain à prix convenu (montant du Pass-Foncier actualisé selon les modalités fixées dans la convention) qu'il peut exercer à tout moment en cours de bail et au plus tard à la fin de celui-ci.

Le Pass-Foncier est un dispositif qui permet la mise à disposition d'un terrain via un bail à construction spécifique défini par la convention précitée. Il offre à l'accédant un différé total du coût d'achat du terrain à hauteur d'un montant plafond défini selon la localisation de l'opération, en opérant une dissociation du foncier et du bâti.

Les dispositions réglementaires du 1^o de l'article R. 318-2 du code de la construction et de l'habitation sur le nouveau prêt à 0 % permettent de financer, notamment :

- l'acquisition de droits de construire destinés à la construction de logements dans le cadre d'un bail à construction ;
- le financement de terrains destinés à la construction de logements.

Il est ainsi possible de cumuler pour un même bénéficiaire le dispositif de Pass-Foncier et le nouveau prêt à 0 %, le cas échéant majoré si l'ensemble des conditions requises en ce domaine sont remplies (plafonds de ressources PLUS à respecter) ainsi qu'un prêt conventionné (dont un PAS s'il en respecte les conditions plus restrictives de ressources) visé à l'article R. 331-63 du code de la construction et de l'habitation.

Le montant de l'opération pris en compte pour l'octroi du nouveau prêt à 0 % est limité :

- au prix de l'opération TVA à 5,5 % incluse, à l'exclusion du prix (ou de la fraction de prix) du terrain faisant l'objet du portage par le Pass-Foncier, dans le cadre d'un bail à construction ;
- au prix d'acquisition en VEFA TVA à 5,5 % incluse, dans le cadre du bail à construction servant de support juridique au Pass-Foncier, à l'exclusion du prix ou de la fraction de prix du terrain faisant l'objet du portage par le Pass-Foncier.

Par ailleurs, il convient de préciser qu'aux termes des dispositions du 1^o de l'article R. 331-63 du code de la construction et de l'habitation, le prêt conventionné (dont PAS) permet de financer, dans le cadre d'un bail à construction servant de support juridique au Pass-Foncier :

- le coût de construction, TVA à 5,5 % incluse, ainsi que la fraction de prix du terrain le cas échéant non prise en charge dans le montant du Pass-Foncier ;
- le coût d'acquisition en VEFA, TVA à 5,5 % incluse ainsi que la fraction de prix du terrain le cas échéant non prise en charge dans le montant du Pass-Foncier.

2. La nécessaire articulation entre le bail à construction et le nouveau prêt à 0 %

La durée minimale du bail à construction est fixée par référence à la période d'amortissement du prêt le plus long souscrit pour le financement du bâti par le ménage bénéficiaire, sans pouvoir être inférieure à 18 ans.

L'accédant a toutefois la faculté d'acheter le foncier à toute date à sa convenance pendant la période de portage ou à l'issue de celle-ci et aux mêmes conditions. Lorsqu'il acquiert le foncier, l'accédant ne peut bénéficier d'un second prêt à 0 %.

Afin de sécuriser l'emprunteur et de ne pas lui faire supporter la charge de l'achat du terrain avant la fin du remboursement de la construction, il paraît logique de considérer que les opérations assorties d'un bail à construction sont éligibles à l'octroi d'un nouveau prêt à taux 0 % dès lors que la durée du bail reste supérieure ou égale à celle des autres prêts concourant au financement de l'opération dans la limite maximale de durée du bail à construction en Pass-Foncier (25 ans). Dans le cas où le nouveau prêt à 0 % fait l'objet d'une période de différé et où la période de son remboursement excède celle du remboursement du prêt principal, il convient d'ajuster la durée du bail à construction sur le terme du prêt à 0 %.

Dans le cas où le remboursement du prêt principal ou du nouveau prêt à 0 % intervient au-delà du délai maximal de 25 ans de portage du foncier par le Pass-Foncier, l'accédant doit opter soit :

- pour le rachat du terrain par le versement intégral sur fonds propres, ou par un prêt classique ou un prêt conventionné (dont PAS) du montant du prix du terrain actualisé selon les conditions prévues dans la convention. Il devient alors immédiatement propriétaire du foncier.

Le montant versé ne comprend pas le montant de l'avance dont il s'est, le cas échéant, déjà acquitté au début de l'opération pour couvrir le surcoût du terrain non pris en charge par la structure porteuse. Le prêt conventionné (dont PAS) peut être sollicité pour le rachat du terrain pour achever l'opération commencée.

- pour une prorogation du bail de 15 ans maximal lui permettant de verser un loyer périodique équivalent à des mensualités de remboursement d'un prêt obtenu aux meilleures conditions du marché. Il ne sera alors propriétaire qu'au terme du bail ainsi prorogé, tout en conservant pendant cette période la faculté de lever à tout moment l'option d'achat du terrain. Le loyer ainsi versé ne peut en aucun cas être financé par un prêt classique, un nouveau prêt à 0 % ou un prêt conventionné (dont PAS).

Fait à La Défense, le 21 octobre 2008.

Pour le ministre et par
délégation :
*Le directeur général du Trésor
et de la politique économique,
Le chef de service,
T. Francq*

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur général de
l'aménagement,*

du logement et de la nature,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat,

de l'urbanisme et des paysages,

E. Crepon

ANNEXE I

EXEMPLES DE CAS DE FIGURE SUSCEPTIBLES DE SE PRÉSENTER DANS LE CADRE D'UN FINANCEMENT D'OPÉRATION CUMULANT PRÊT À 0 % ET PASS-FONCIER

Cas n° 1 :

NATURE des prêts	DURÉE DE REMBOURSEMENT
Prêt	20 ans

principal			
Prêt à taux zéro majoré	12 ans		
Pass-Foncier			12 ans
Durée de l'opération	32 ans		

Dans l'hypothèse présentée, l'emprunteur s'acquitte de ses mensualités pendant 32 ans, dans la mesure où ce n'est qu'à l'issue du remboursement du prêt à taux zéro majoré, qui ici ne fait pas l'objet de différé, et du prêt principal qu'il décide d'acquérir le terrain. Soit le bail à construction prend fin à cet instant et l'emprunteur paye comptant ou par un prêt le prix du terrain. Soit l'accédant demande la prorogation du bail.

Cas n° 2 :

NATURE des prêts	DURÉE DE REMBOURSEMENT		
Prêt principal	20 ans		
Prêt à taux zéro majoré	Différé de 18 ans	4 ans	
Pass-Foncier			12 ans
Durée de l'opération	34 ans		

Dans le cas présent, l'emprunteur bénéficie d'un différé de remboursement de son prêt à taux zéro majoré de 18 ans. L'échéance du prêt à taux zéro majoré intervient postérieurement à celle du prêt principal et l'emprunteur n'acquiert le foncier qu'à l'issue du remboursement du prêt à taux zéro majoré. Le remboursement du prêt finançant l'acquisition du terrain à hauteur du montant du Pass-Foncier actualisé débute ensuite pour une durée de 12 ans. La durée totale de l'opération est alors allongée par rapport au cas précédent et passe à 34 ans.

Cas n° 3 :

NATURE des prêts	DURÉE DE REMBOURSEMENT		
Prêt principal	28 ans		
Prêt à taux zéro majoré	12 ans		
Pass-Foncier			12 ans
Durée de l'opération	37 ans		

Dans l'hypothèse présentée, le prêt principal de l'emprunteur a une durée supérieure à 25 ans, l'emprunteur commence à rembourser le prêt finançant l'acquisition du terrain, à hauteur du PASS Foncier actualisé, au bout de la 25^e année.

ANNEXE II

CONVENTION ENTRE L'ÉTAT, L'UESL ET LA CDC SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACCESSION SOCIALE PAR PORTAGE FONCIER

Entre l'Etat, représenté par le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement l'Union d'Economie Sociale pour le Logement, représentée par son président habilité par une délibération en date du 14 décembre 2006 du conseil d'administration, sur proposition du comité paritaire des emplois

ci-après dénommée l'UESL

et la Caisse des dépôts et consignations, établissement public créé par la loi du 28 avril 1816, dispensée d'immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés, ayant son siège 56, rue de Lille, 75007 Paris, représentée par Philippe Braidy, Directeur du développement territorial en vertu de l'arrêté du 12 décembre 2006 portant délégation de signature,

Préambule

La hausse des prix immobiliers, malgré le niveau des taux d'intérêt, pénalise nombre de ménages primo accédants qui ne peuvent réaliser un projet de construction ou d'acquisition de logement neuf, en particulier dans les zones de forte tension. Pour aider ces ménages, le Gouvernement a décidé la mise en place à compter du 1^{er} janvier 2007 et jusqu'au 31 décembre 2010 d'un PTZ majoré d'un montant variable dans un maximum de 15 000 euros.

Ce nouvel outil vise d'une part à mieux adapter l'aide à la diversité des marchés locaux, d'autre part, à mieux articuler aide nationale et aide locale.

Les partenaires sociaux au sein de l'UESL, l'Etat et la CDC ont souhaité accompagner et renforcer ce dispositif d'aide à l'accession par une aide à l'acquisition différée du foncier.

Ce dispositif d'aide à l'acquisition différée du foncier sera également appliqué à des opérations financées en prêt social Location Accession (PSLA).

La présente convention, conclue pour une période de 4 ans de 2007 à 2010, définit les modalités techniques de ce portage foncier, les garanties complémentaires offertes aux acquéreurs et enfin, les rôles et obligations des parties.

Article 1^{er}

Création du Pass-Foncier

Un dispositif, intitulé Pass-Foncier, destiné aux ménages primo accédants de leur résidence principale dans le neuf, est créé. Ce dispositif, financé pour partie sur ressource du 1 % Logement permet, dans les conditions prévues aux articles 6 et 7, le portage du foncier, sans coût significatif immédiat pour le ménage, durant toute la phase de remboursement des prêts souscrits pour la construction dans la limite d'une durée maximale de 25 ans.

Article 2

Opérations éligibles

Est éligible toute opération d'acquisition ou de construction par un ménage d'un logement neuf affecté à sa résidence principale, en individuel ou en collectif (lorsque ce sera possible), en diffus ou en groupé. La décision d'octroi d'un Pass-Foncier est prise par le CIL-CCI. Ces opérations sont dites « accédant ».

Sont également éligibles les opérations groupées, dites opérations « fléchées », financées en PSLA qui ont fait l'objet d'un agrément par un comité *ad hoc* Etat-CDC-UESL, après avis de la direction régionale de la CDC. Pour ces opérations, la décision d'octroi du Pass-Foncier sera globale et portera sur l'ensemble du terrain d'assise de l'opération.

Dans tous les cas de figure, le montant du Pass-Foncier par logement 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
* Zones A, B, C du zonage Robien (définies par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié).			

Les dossiers de demande « accédant » doivent faire l'objet :

- d'une analyse préalable de leur recevabilité juridique et financière (taux d'effort,...) notamment par une ADIL ;
- d'une évaluation/expertise du prix du foncier (prix du lot en individuel, charge foncière en collectif) et des coûts de construction par un expert indépendant. Le coût de cette évaluation/expertise est pris en charge par le CIL-CCI qui instruit le dossier et pris en compte dans le montant du Pass-Foncier.

Article 3

Engagement annuel

Sur la durée de la convention, l'enveloppe de l'année n des Pass-Foncier sera calibrée afin de permettre le financement d'un programme physique, arrêté en concertation par les parties, au plus tard le 30 novembre de l'année n – 1, dans la limite d'un plafond annuel de 20 000 logements.

Pour la définition du programme physique annuel, les opérations « fléchées » seront comptabilisées au nombre réel de logements produits. Pour une année donnée, ces opérations ne peuvent en aucun cas représenter plus de 10 % du programme physique réalisé des Pass-Foncier tel que défini ci-dessus, sans pouvoir cependant être inférieures à 750 logements par an pour les années concernées par la présente convention.

Article 4

Ménages bénéficiaires

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

- être primo accédant de sa résidence principale ;
- disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA ;
- être bénéficiaires d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.

Article 5

Modalités d'intervention des collectivités territoriales

La condition relative à une aide d'une ou de collectivités territoriales, définie à l'article 4, est supposée respectée lorsque cette dernière prend l'une des formes énoncées ci-après :

- subvention ;
- bonification de prêt.

Le montant minimal de l'aide accordée doit être égal à un niveau plancher défini par le décret relatif à la majoration d'avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et modifiant le code de la construction et de l'habitation à paraître.

Article 6

Montage juridique

6.1. Pour les opérations « accédant », une personne morale désignée par le CIL-CCI, se porte acquéreur soit du terrain d'emprise en logement individuel, soit de la charge foncière en logement collectif lorsque ce montage sera possible. Elle signe concomitamment un bail à construction au profit du ménage futur accédant et une promesse de cession du foncier au terme du bail à construction, sous condition suspensive du paiement du prix afférent du terrain.

6.2. Pour les opérations « fléchées », le portage des terrains est assuré par une structure *ad hoc* gérée par la CDC. Le montage décrit ci-après s'applique aux opérations portant sur des logements individuels et, lorsque ce sera possible, à des opérations portant sur des logements collectifs. La structure de portage signe avec un organisme constructeur un bail à construction par parcelle et une promesse de cession du foncier au terme du bail à construction, sous condition suspensive du paiement du prix afférent au terrain. L'organisme constructeur mobilise un PSLA pour la construction du logement et conclut avec le futur accédant un contrat de location accession dans le cadre des dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée.

A la levée de l'option du contrat de location-accession, les droits réels sur le bâti sont cédés à l'accédant ce dernier étant substitué au bénéfice de la promesse de cession du terrain signée entre la structure de portage et l'organisme constructeur.

Si l'accédant ne lève pas l'option du contrat de location accession, il bénéficie de la garantie de relogement prévue à l'article 9 de la loi du 12 juillet 1984 modifiée précitée et l'organisme constructeur devient propriétaire du terrain en payant à la structure *ad hoc* le prix stipulé dans la promesse de cession y afférente.

Pour la bonne application de cet accord aux logements en immeubles collectifs, l'Etat s'engage à étudier les conditions de mise en œuvre d'un régime juridique de fractionnement permanent de la propriété entre bâti et charge foncière.

Article 7

Caractéristiques financières du Pass-Foncier

Le dispositif Pass-Foncier permet la mise à disposition du terrain, dans le cadre d'un bail à construction, avec un différé total de la répercussion du coût du portage foncier, dans les conditions indiquées à l'article 9, pour une durée maximale de 25 ans. La durée minimale du bail est fixée par référence à la période d'amortissement du prêt le plus long souscrit pour le financement du bâti par le ménage bénéficiaire, sans pouvoir être inférieure à 18 ans.

L'accédant a toutefois la faculté d'acheter le foncier à toute date à sa convenance pendant la période de portage et aux mêmes conditions que celles exposées ci-dessous pour l'acquisition du foncier à l'issue de la période de portage.

Article 8

Modalités de sortie du Pass-Foncier

A l'issue de la période de portage, le bénéficiaire peut :

– soit acquérir le foncier. Le prix de vente du foncier est égal au prix du foncier à l'origine indexé chaque année sur toute la durée effective du portage :

- pour les salariés du secteur assujetti à la PEEC au taux de 1,5 % ;
- pour les autres ménages, au taux d'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. Le bénéficiaire reste alors locataire du foncier, soit auprès d'une personne morale désignée par le CIL-CCI, pour les opérations « accédant », soit auprès de l'organisme constructeur qui aura acquis pour ce faire les droits du bail à construction de la structure *ad hoc* pour les opérations « fléchées ». Il doit alors s'acquitter au titre du bail à construction d'un supplément de loyer dont le montant est égal à la mensualité d'un prêt aux meilleures conditions de marché, sur une durée maximale de quinze ans, pour un montant égal au coût du foncier tel que défini au paragraphe précédent. A l'issue de cette période de

quinze ans, le foncier devient la propriété de l'accédant.

Article 9 *Sécurisation du Pass-Foncier*

Les ménages bénéficiaires d'un Pass-Foncier dans le cadre d'opérations « accédant », en cas d'impayés de plus de trois mois des mensualités de remboursement du prêt principal souscrit pour la construction durant la phase de portage du foncier, bénéficient d'une double sécurisation. Cette dernière comprend :

- une garantie de rachat de leur logement par toute personne morale désignée par le CIL-CCI, qu'il s'agisse ou non de la personne morale qui a accordé le Pass-Foncier, à des conditions identiques à celles fixées pour le PSLA : pendant les cinq premières années de la phase d'accession, le prix garanti est égal au prix auquel le ménage a lui-même acquis ; pendant les années suivantes, ce prix est minoré de 2,5 % par an ;
- le relogement dans le cas où il ne peut rester sur place. Toutefois, le CIL-CCI s'efforcera chaque fois que possible de garantir aux ménages concernés le maintien dans les lieux.

En cas de difficultés rencontrées par le ménage durant la phase de rachat du foncier, la double sécurisation ne s'applique pas.

L'UESL fixera par recommandation les conditions précises de mise en œuvre des droits.

Les ménages acquéreurs, dans le cadre des opérations « fléchées », bénéficient de la sécurisation associée au financement PSLA (garantie de relogement, garantie de rachat). Une convention cadre, établie entre la CDC et l'UESL, assurera le contrôle du respect de ces engagements.

Article 10 *Alimentation des Pass-Foncier par l'UESL*

Le financement du portage foncier des opérations « accédant » est assuré par le « 1 % Logement » via les CIL-CCI et les personnes qu'ils ont désignées.

Le financement du portage foncier pour les opérations « fléchées » est assuré par la CDC et l'UESL dans une proportion de 50/50.

L'UESL prendra, par ailleurs, à sa charge, pour la part des fonds que la CDC affecte au financement du portage foncier des opérations fléchées bénéficiant à des salariés éligibles au « 1 % logement », le différentiel entre d'une part, le coût de la ressource, égal au taux annuel d'inflation dans une double limite inférieure de 2 % et supérieure de 4,5 %, d'autre part, le « taux » de placement ou retour sur fonds fixé à 1,5 % l'an comme précisé à l'article 8.

Pour le refinancement de ces opérations de portage foncier, l'UESL est autorisée à emprunter chaque année aux conditions de marché après mise en concurrence.

Une convention spécifique Etat-UESL précisera les conditions d'intervention des CIL-CCI dans le cadre du fonds d'intervention de l'Union. Sa signature conditionne la mise en œuvre de la présente convention.

Article 11 *Financement PSLA*

Les modalités d'intervention du 1 % logement définies par la convention Etat-UESL du 15 juillet 2004 dans son article 1^{er} en faveur de la location-accession seront complétées au regard des dispositions de la présente convention.

Article 12 *Interventions de la CDC dans le cadre des Pass foncier*

La CDC s'engage à caper à 4,5 % sur 12 ans les emprunts qui seront effectivement mobilisés par l'UESL au titre du refinancement des Pass-Foncier dans les conditions définies au titre de la présente convention, dans la limite d'une enveloppe maximale de 1 milliard d'euros d'emprunts sur 4 ans.

Par ailleurs, la CDC intervient au titre de la structure de portage pour les opérations fléchées dans les conditions prévues aux articles 6-2 et 10 de la présente convention.

Article 13 *Création d'une association par la CDC et l'UESL pour le développement du portage foncier (ADPF) et du Pass-Foncier*

Une association (loi 1901) dénommée association pour le développement du portage foncier (ADPF) réunissant la CDC et l'UESL, sera créée avec pour objet unique d'assurer la promotion du Pass-foncier auprès d'une part des clients cibles, d'autre part, des responsables des collectivités territoriales appelés à contribuer financièrement aux opérations sociales d'accession avec portage foncier.

Ces deux partenaires auront statut de membres fondateurs et seront les seuls membres du conseil. L'association sera financée à parité par l'UESL et la CDC. Elle ne pourra pas disposer de personnels salariés en propre et s'appuiera, pour mener ses actions, sur les membres fondateurs.

Les membres fondateurs seront de droit Président et Vice-président de l'association. Chaque fondateur occupera

successivement, pour des durées de douze mois, les fonctions de Président et de Vice-président.

Pourront être membres de l'association :

- l'AFAP ;
- les sociétés de promotion ;
- les organismes HLM ;
- les CIL-CCI ;
- les collectivités territoriales ;
- les autres personnes morales autorisées par les membres fondateurs ;
- les ADIL.

Article 14

Modalités d'application fixées par voie conventionnelle entre la CDC et l'UESL

Les modalités d'application de la présente convention et notamment de ses articles 10 et 12 seront définies par voie conventionnelle entre la CDC et l'UESL.

Article 15

Durée

La présente convention est conclue pour une période de quatre ans du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2010.

NOTE (S) :

(1) Cf. Convention Etat/UESL/CDC en annexe.