

Convention PASS-FONCIER[®] du 20 décembre 2006**-----
Précisions concernant les modalités de versement
des aides des collectivités territoriales****Rappel du contexte**

Parmi les conditions nécessaires à l'octroi d'un PASS-FONCIER[®], la convention du 20 décembre 2006 et la recommandation d'application du 21 février 2007 prévoient que l'accédant doit bénéficier d'une aide attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement. Les formes qui peuvent être prises par cette aide font partie de celles exigées par le décret du 23 décembre 2006 relatif à la majoration du nouveau prêt à 0% ; il peut s'agir soit d'une subvention soit d'une bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions de marché.

Il ressort des premiers montages de dossiers que l'intervention sous forme d'une subvention directement versée à l'accédant présente des difficultés pour certaines collectivités territoriales. En particulier, il apparaît plus naturel pour ces dernières de verser des aides aux opérateurs qui commercialisent les logements auprès des particuliers. Or dans ce cas, il peut devenir délicat de s'assurer de la traçabilité de l'aide et de garantir que l'accédant bénéficie effectivement d'un apport dont le montant est compris entre 3 000 et 5 000 € selon la localisation de l'opération et le nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Proposition

Cette difficulté concernant également la distribution du nouveau prêt à 0% majoré, la DGUHC doit préciser par circulaire les modalités possibles de versement de l'aide des collectivités. Il est proposé de retenir pour le PASS-FONCIER[®] des modalités similaires à celles prévues dans cette circulaire.

Lorsque l'aide des collectivités territoriales prend la forme **d'une subvention**, l'accédant en bénéficie sous l'une des modalités suivantes :

- versement direct par la collectivité territoriale ; dans ce cas, la collectivité délivre une attestation mentionnant le montant de la subvention accordée¹ ;
- versement par l'opérateur chargé du programme d'accession à la propriété, sur mandat de la collectivité territoriale ; dans ce cas, le mandat¹ fait l'objet d'un contrat écrit entre la collectivité et l'opérateur au terme duquel ce dernier est chargé de délivrer l'attestation¹ mentionnant le montant de la subvention accordée ;
- imputation en déduction du prix de vente public du logement ; dans ce cas, le montant imputé et les collectivités le prenant en charge sont expressément mentionnés dans chaque acte authentique d'acquisition ou de réalisation de la construction ;

¹ Pour l'établissement de ces documents, il est possible de s'inspirer des modèles proposés en annexe à l'arrêté du 23 décembre 2006 modifiant l'arrêté du 31 janvier 2005 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété.

- imputation en déduction du prix de vente du terrain ; dans ce cas, le montant imputé et les collectivités le prenant en charge sont expressément mentionnés dans le bail à construction.

Lorsque l'aide est accordée sous forme **d'une bonification** permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à taux réduit par rapport aux conditions de marché, cette bonification doit être versée à la personne qui accorde le prêt et qui ne peut être qu'un établissement de crédit ou un autre organisme habilité à délivrer des crédits en application de l'article L.511-6 du code monétaire et financier. En aucun cas, le prêt sans intérêt ou à taux réduit ne peut être accordé directement à l'accédant par la collectivité.

Sont en revanche exclues des aides accordées sous forme de :

- subvention versée globalement par une collectivité à un opérateur pour faciliter la réalisation de logements en accession sociale ;
 - vente du terrain d'assise du logement à un prix inférieur au prix du marché ;
 - prise en charge de travaux de viabilisation du terrain d'assiette du logement ;
 - exonérations ou abattements portant sur la fiscalité locale induite par la construction du logement ;
 - prise en charge du déficit d'une opération d'aménagement
 - encadrement des tarifs de vente des terrains ou des charges foncières en fonction de leur objet.
-