

**CONVENTION ETAT/UESL DU 20 DECEMBRE 2006 SUR LE
DEVELOPPEMENT DE L'ACCESSION SOCIALE PAR PORTAGE FONCIER**

MISE EN ŒUVRE DU PASS-FONCIER

La présente note qui a valeur de recommandation au sens de l'article L.313-19 (3^e) du code de la construction et de l'habitation et de l'article 3 (3^e) des statuts de l'UESL, a pour objet d'arrêter les modalités de mise en œuvre du PASS-FONCIER. Ces modalités s'appuient sur la convention Etat/UESL du 20 décembre 2006 relative au développement de l'accession sociale à la propriété.

Elles pourront être adaptées ou complétées après une phase d'expérimentation et un bilan global sera effectué après la première année de mise en œuvre.

1 CADRAGE GENERAL

Par la convention du 20 décembre 2006, les Partenaires sociaux ont souhaité initier un nouveau dispositif d'aide à l'accession sociale à la propriété reposant sur la prise en charge par l'accédant du seul bâti dans un premier temps puis du foncier dans un second temps. Ce fractionnement du prix d'acquisition offre à certains ménages la possibilité d'acquérir leur première résidence principale alors qu'ils en sont actuellement empêchés en raison notamment des prix trop élevés de l'immobilier.

Ce dispositif consiste à faire porter l'acquisition du foncier en vue de sa revente à l'accédant à l'issue de la période de remboursement du prêt principal souscrit pour le bâti. La convention prévoit deux catégories d'opérations :

- les opérations dites « accédant » réalisées directement par les ménages et gérées par les CIL/CCI ;
- les opérations dites « fléchées » réalisées dans le cadre d'une opération groupée en PSLA et gérées sous la responsabilité de la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Dans un souci de mixité sociale et pour assurer une production de logements répondant à un certain niveau de qualité, les Partenaires sociaux se sont engagés à concentrer les efforts sur la première catégorie qui doit constituer quantitativement l'essentiel du dispositif et sur laquelle les CIL/CCI doivent mobiliser leurs moyens.

L'acquisition différée du foncier peut bénéficier à tout accédant respectant certaines conditions, qu'il soit ou non salarié d'une entreprise du secteur assujetti à la participation des employeurs à l'effort de construction, et quel que soit le mode de financement principal de l'opération.

Par ailleurs, pour bénéficier du dispositif, l'accédant doit obtenir une aide à l'accession sociale d'une collectivité locale. Cette dimension particulière du PASS-FONCIER ouvre pour le 1% Logement de nouvelles possibilités de partenariat avec ces collectivités. Elle implique une action de promotion du dispositif par les CIL/CCI auprès de celles-ci, et peut conduire

l'UESL à signer des accords de mise en œuvre avec les collectivités qui souhaiteraient s'engager de manière significative dans le dispositif.

Enfin, le PASS-FONCIER va se traduire par une réorientation d'une partie de l'enveloppe des prêts ACCESSION au profit des salariés d'entreprises assujetties, qui bénéficient d'un régime plus favorable que les autres accédants. Afin de valoriser cette offre nouvelle auprès de ces entreprises, la diffusion du PASS-FONCIER à leurs salariés doit, sauf situation particulière, se faire comme pour les prêts ACCESSION par le canal des CIL/CCI auprès desquels elles versent leur participation.

2 MODALITES PRATIQUES

2.1 Caractéristiques des opérations

Le PASS-FONCIER ne peut être mobilisé que dans le cadre d'une opération d'accession portant sur un logement neuf destiné à être occupé à titre de résidence principale. Est considéré comme neuf, la construction d'un logement ou l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation.

Dans l'attente des dispositions législatives nécessaires, le PASS-FONCIER ne peut dans l'immédiat concerner que les opérations portant sur des logements individuels.

Les opérations « accédant » peuvent être réalisées en accession directe, en secteur diffus ou groupé. Le mécanisme de mise en œuvre du PASS-FONCIER reposant sur un bail à construction entre une personne morale et l'accédant, le montage en PSLA nécessite des aménagements particuliers qui seront définis ultérieurement. Dans l'immédiat, ce montage ne peut donc être envisagé qu'en opérations « fléchées » via la structure de portage gérée par la CDC.

2.2 Conditions d'éligibilité des ménages

Le PASS-FONCIER est ouvert à tous les ménages, quelle que soit leur situation professionnelle.

Pour bénéficier d'un PASS-FONCIER, un ménage doit respecter trois conditions cumulatives :

- être primo accédant de sa résidence principale au sens de la réglementation du nouveau prêt à 0% de l'Etat : le ménage doit produire une déclaration sur l'honneur par laquelle il atteste ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale sur le territoire national dans les deux ans précédant le dépôt de la demande ;
- à la date de dépôt de la demande, justifier des ressources satisfaisant aux conditions d'éligibilité au PSLA et rappelées en annexe 2 ;
- bénéficier 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 soit sous forme de subvention soit sous forme de bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions de marché. Le montant total des aides accordées doit être supérieur ou égal aux seuils mentionnés en annexe 2.

L'octroi d'un PASS-FONCIER est exclusif de la possibilité d'accorder un prêt ACCESSION du 1% Logement pour le financement du bâti.

2.3 Mise en place du PASS-FONCIER

2.3.1 Cas des opérations « accédant »

Le CIL/CCI décide de l'octroi ou non d'un PASS-FONCIER sous sa seule responsabilité. Outre la vérification des critères relatifs aux caractéristiques de l'opération et à la situation du ménage telles que mentionnées au 2.1 et 2.2 ci-dessus, le CIL/CCI procède à l'examen de la faisabilité financière de l'opération au vu, notamment, de la solvabilité du ménage demandeur ; l'appui que les ADIL peuvent apporter dans le cadre de cette analyse préalable fait l'objet d'un document spécifique.

Par ailleurs, le CIL/CCI procède ou fait procéder par un professionnel indépendant de l'opération à une évaluation du prix du terrain et du coût de construction permettant d'apprécier leur cohérence avec les valeurs du marché local.

Après instruction, le CIL/CCI adresse à la personne morale qu'il désigne pour assurer l'acquisition et le portage du terrain tous les éléments nécessaires à la préparation du bail à construction établi sur la base du cadre type mis à disposition par l'UESL.

Chaque CIL/CCI ne peut désigner qu'une unique personne morale pour tous les PASS-FONCIER qu'il est amené à accorder. Conformément à l'esprit de la convention, il est recommandé de désigner une personne morale appartenant à l'environnement du 1% Logement (sociétés du Titre V et leurs filiales, SA filiale réglementée, ou ESH). La personne morale désignée s'engage à fournir tous les éléments de suivi nécessaires tant à l'UESL qu'à l'ANPEEC.

Le prix d'origine mentionné dans le bail à construction s'entend du prix d'acquisition augmenté des frais engagés par le CIL/CCI pour l'évaluation mentionnée ci-dessus, ainsi que des frais d'acte d'acquisition du terrain supportés par la personne morale. Ce prix est plafonné aux montants maximaux de PRET PASS-FONCIER définis en annexe 2. En cas de dépassement, celui-ci est pris en charge par le preneur du bail à construction en un seul versement à la signature du bail à titre de loyer initial.

La personne morale désignée par le CIL/CCI procède à l'acquisition du terrain concomitamment à la signature du bail à construction ou sous condition suspensive de la signature de celui-ci. Le CIL/CCI peut assurer le préfinancement de la personne morale chargée de l'acquisition.

Après la signature du bail, la personne morale se refinance auprès du CIL/CCI, à hauteur du prix d'origine mentionné dans le bail, déduction faite de l'éventuel loyer initial, le cas échéant par consolidation du préfinancement accordé. Ce refinancement s'effectue sous la forme d'un prêt avec différés d'intérêt et d'amortissement.

Ce prêt est basé sur un remboursement in fine d'un montant égal au capital initial majoré des intérêts capitalisés. Le taux d'intérêt est fixé au regard de la situation du ménage au moment de la demande du PASS-FONCIER :

- taux fixe de 1,5% si l'une des personnes du ménage est salariée du secteur assujetti ;
- taux variable égal au taux d'inflation annuel pour les autres ménages, dans une double limite inférieure de 2% et supérieure de 4,5% ; la référence retenue pour calculer ce taux est celle de l'indice des prix à la consommation fourni par l'INSEE pour l'ensemble des ménages, hors tabac.

La durée du prêt est égale à celle du bail à construction.

Le CIL/CCI se refinance auprès du fonds d'intervention dans les conditions prévues au 3.2 ci-dessous. Le montant refinancé n'intègre pas les frais de gestion de la personne morale désignée ; ces frais peuvent être facturés au CIL/CCI dans la limite de 100 € par dossier PASS-FONCIER instruit, étant entendu que l'essentiel des charges liées au dispositif (promotion, instruction, suivi,...) est en principe supporté directement par le CIL/CCI.

2.3.2 Cas des opérations « fléchées »

Chaque opération est agréée par un comité composé de représentants de l'Etat, de la CDC et de l'UESL. Le secrétariat de ce comité est assuré par la CDC. Chaque dossier fait l'objet d'un avis de la direction régionale concernée.

La structure de portage gérée par la CDC acquiert le terrain et conclut avec l'organisme constructeur un bail à construction par parcelle, comportant au moins les clauses prévues dans un document d'application établi par ailleurs. Elle se refinance auprès d'un CIL/CCI par un prêt d'un montant égal à la moitié du prix d'acquisition de l'ensemble du terrain d'assiette, ce prix ne pouvant excéder le montant maximum de PRET PASS-FONCIER fixé en annexe 2.

Le CIL/CCI se refinance auprès du fonds d'intervention dans les conditions prévues au 3.2 ci-dessous.

2.4 Sortie du PASS-FONCIER

La sortie du PASS-FONCIER résulte de l'un des événements suivants :

- le preneur du bail à construction lève l'option d'achat soit au terme convenu, soit de manière anticipée, notamment en cas de cession du bail ;
- l'accédant renonce à lever l'option d'achat prévue au bail ;

Dans les deux cas, la structure assurant le portage (personne morale désignée par le CIL/CCI ou structure gérée par la CDC) verse au CIL/CCI les sommes dues en application du contrat de prêt correspondant.

Pour les opérations « accédant », dans le deuxième cas, la personne morale désignée par le CIL/CCI prend en charge la mobilisation des fonds nécessaires pour assurer le versement mentionné à l'alinéa précédent, soit en recourant à l'emprunt, soit par l'intervention d'une autre personne morale acceptant de reprendre le bail à construction. L'accédant reste alors

locataire du foncier pour un supplément de loyer correspondant à la mensualité d'un prêt aux meilleures conditions de marché, sur une durée maximale de 15 ans, pour un montant égal au coût du foncier tel que prévu dans le bail à construction.

2.5 Sécurisation dans le cadre des opérations « accédant »

La sécurisation comporte une garantie de rachat et une garantie de relogement, ces deux garanties pouvant être mises en jeu seulement durant la période de portage du foncier.

2.5.1 Garantie de rachat

Cette garantie est apportée par une personne morale désignée par le CIL/CCI. Il peut s'agir de celle qui acquiert et porte le foncier, ou de toute autre personne morale compétente. Elle doit s'engager à racheter le bâti et le foncier dans les conditions précisées ci-après. Le CIL/CCI prend toutes dispositions pour assurer l'effectivité de la garantie, ce qui peut notamment prendre la forme d'une convention conclue avec la personne morale désignée.

La garantie peut être mise en jeu sur demande du ménage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette mise en jeu est conditionnée à un impayé de plus de trois mensualités du prêt principal souscrit pour l'achat du bâti survenu à la suite de l'un des événements suivants :

- décès ;
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ;
- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'Agence nationale pour l'emploi ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L.241-3 du code de l'action sociale et des familles ;
- divorce ;
- dissolution d'un pacte civil de solidarité.

La demande doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance, pour au moins l'un des preneurs du bail à construction, de l'un de ces événements.

En cas de mise en jeu, la personne morale qui acquiert le bâti s'oblige à le racheter dans les conditions suivantes :

- dans les cinq premières années à compter de la date de signature du bail à construction, le prix est égal au prix auquel le ménage a acquis ;
- au-delà, ce prix est minoré de 2,5 % par année écoulée.

Ce prix est minoré, le cas échéant, des frais de réparation nécessaires à une nouvelle occupation et justifiés par la production des factures correspondantes.

Dans le cas où le bâti est racheté par une personne morale distincte de celle ayant assuré le portage, cette personne morale s'oblige également à acquérir le foncier aux conditions du marché.

La personne morale ayant assuré le portage verse au CIL/CCI, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues à l'accédant au titre du loyer initial :

- si le bâti est acquis par une personne morale distincte, l'intégralité des sommes reçues de cette personne morale ;
- si elle rachète elle-même le bâti, une somme correspondant à la valorisation du foncier aux conditions de marché.

La mise en jeu de la garantie de rachat est subordonnée à l'accord de mainlevée de l'ensemble des créanciers hypothécaires inscrits du chef du preneur sur les droits tenus du bail à construction.

Le CIL/CCI peut participer au financement du rachat du bâti et de l'acquisition du foncier dans les conditions prévues par la recommandation de mise en œuvre de la convention « 10% » pour le rachat du logement des accédants en grande difficulté.

2.5.2 Garantie de relogement

Le rachat du logement doit être conçu avec l'objectif d'un maintien de l'accédant dans les lieux. Toutefois, si aucune des solutions possibles pour assurer ce maintien ne s'avère réalisable, la garantie de relogement est mise en jeu.

Cette garantie est apportée par une personne morale désignée par le CIL/CCI. Il peut s'agir de celle qui acquiert et porte le foncier, ou de toute autre personne morale compétente. Elle doit s'engager à proposer une solution de relogement au ménage dans les conditions définies ci-après. Le CIL/CCI prend toutes dispositions pour assurer l'effectivité de la garantie de relogement, ce qui peut notamment prendre la forme d'une convention conclue avec la personne morale.

Seuls les ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds correspondant aux logements de catégorie PLUS sont éligibles à la garantie de relogement. La demande de relogement est formulée par le ménage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La garantie de relogement consiste à proposer au ménage trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le ménage dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour l'accepter. A l'expiration de ce délai, si le ménage n'a pas accepté l'une des trois offres, la garantie cesse de s'appliquer.

3 MUTUALISATION DU FINANCEMENT

Le principe général retenu est celui d'un refinancement périodique des CIL/CCI auprès de l'UESL pour la totalité des financements qu'ils accordent au titre des PASS-FONCIER selon le schéma financier figurant en annexe 1.

3.1 Modalités d'alimentation du fonds d'intervention

La section PASS-FONCIER du fonds d'intervention de l'UESL est alimentée :

- par des emprunts bancaires dont les modalités (durée de 12 / 25 ans, sans différé, taux fixe ou variable) sont arrêtées chaque année après consultation ;
- par des emprunts auprès des CIL/CCI au titre de la mutualisation (durée 25 ans, remboursables in fine avec faculté de remboursements anticipés, intérêts de 1,50% l'an payables fin décembre de chaque année). Ces emprunts sont mobilisés, au prorata des fonds collectés pondérés¹, sous forme d'avances à court terme consolidables une fois par an en fonction des prêts PASS-FONCIER refinancés. Les avances à court terme sont rémunérées aux mêmes conditions que les emprunts.

Le remboursement des emprunts bancaires et CIL/CCI est dissocié pour le capital et les intérêts de la façon suivante :

- pour le capital, les sommes qui seraient éventuellement nécessaires pour couvrir chaque année la différence entre les sommes reçues des CIL/CCI au titre des prêts PASS-FONCIER remboursés par les ménages et les remboursements à effectuer au titre des emprunts bancaires font l'objet d'un appel d'avances à court terme, rémunérées au taux de 1,50% l'an, et répartis entre les CIL/CCI au prorata des fonds collectés pondérés. Si les remboursements des CIL/CCI sont supérieurs à ceux à verser aux banques, ils sont utilisés en priorité pour couvrir les éventuelles avances à court terme mises en place puis pour rembourser par anticipation les emprunts des CIL/CCI ; les sommes non remboursées au titre du 5^{ème} alinéa du 3.2 ci-après font l'objet d'un appel de fonds en subvention au prorata des fonds collectés pondérés ;
- pour les intérêts, un appel de fonds en subvention au prorata des fonds collectés pondérés est effectué fin décembre de chaque année au titre des intérêts des emprunts bancaires et CIL/CCI, déduction faite des produits financiers du fonds.

Par ailleurs, un appel de fonds en subvention au prorata des fonds collectés pondérés est effectué pour couvrir le différentiel entre l'indexation de base et le taux de 1,50% réservé aux salariés du secteur assujetti sur la part des fonds affectés par la CDC au portage foncier des opérations fléchées (cf. article 10 de la convention).

Tous ces appels sont effectués sur fonds réglementés.

¹ Pour 2007, à titre transitoire, les appels de fonds sont plafonnés à 125% de la moyenne des enveloppes de prêts ACCESSION 2004 à 2006, les compléments étant répartis au prorata des fonds collectés pondérés dans la limite des plafonds individuels.

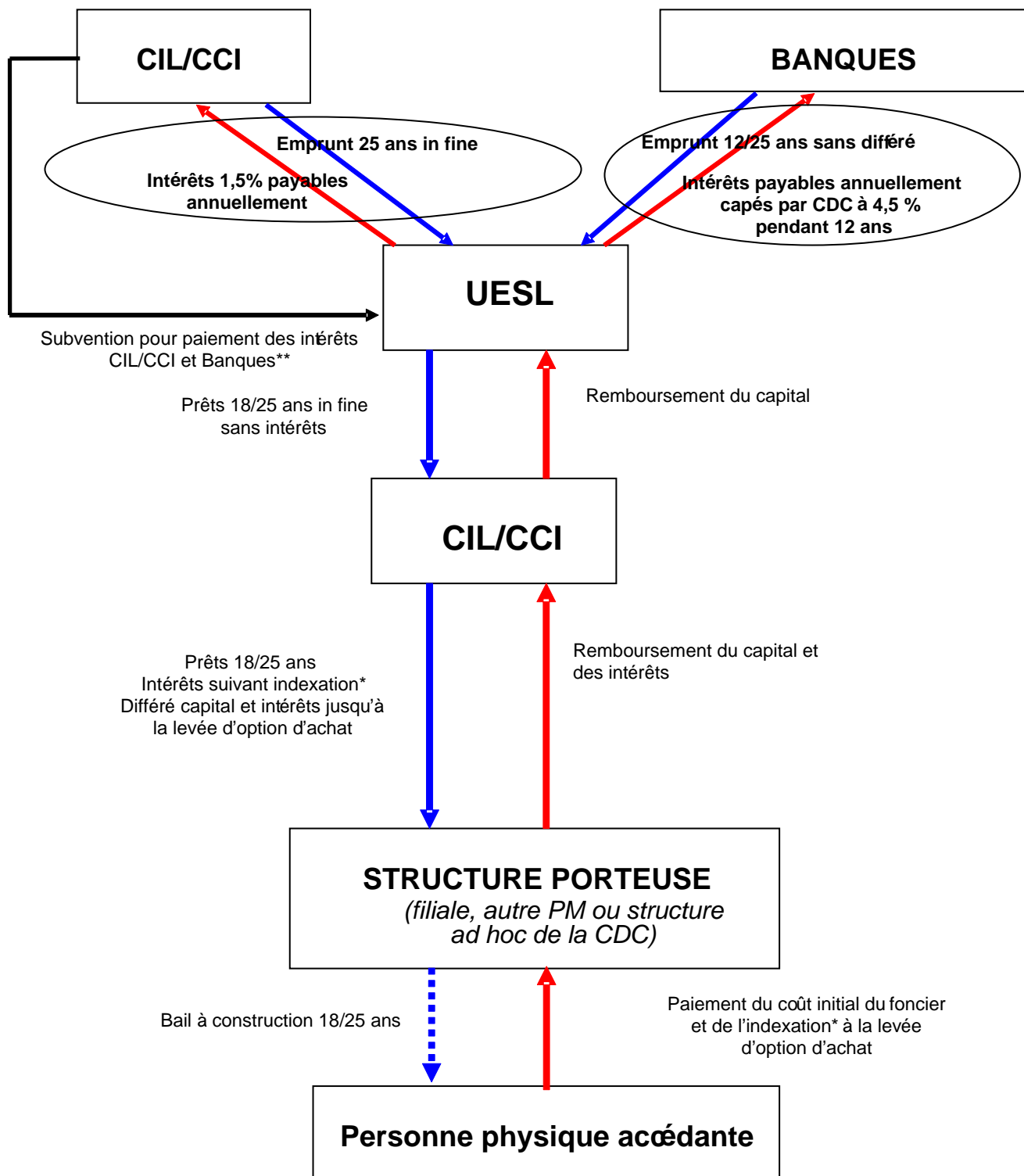
3.2 Modalités de refinancement auprès du fonds d'intervention

Le refinancement des CIL/CCI est effectué comme suit :

- le CIL/CCI finance la structure porteuse (filiale ou autre personne morale ou structure ad hoc de la CDC) aux conditions d'indexation du prix du foncier fixées dans le bail à construction ;
- le CIL/CCI se refinance à taux nul auprès du fonds d'intervention à hauteur de ses décaissements ;
- à la levée de l'option d'achat, à l'expiration du bail sans levée d'option, ou en cas de mise en jeu de la garantie de rachat, la structure porteuse rembourse le CIL/CCI du montant prévu au contrat de prêt ;
- le CIL/CCI rembourse le capital au fonds d'intervention et conserve le produit net de l'indexation. Pour les opérations « accédant », quelles que soient les sommes reçues de la personne morale ayant assuré le portage, le remboursement du CIL/CCI au fonds d'intervention ne peut être inférieur à 70% du capital initial emprunté.

Les CIL/CCI sont refinancés par l'UESL tous les trimestres sur justificatifs des prêts PASS-FONCIER accordés. Pour chaque CIL/CCI, la totalité des refinancements accordés par l'UESL pendant une année est consolidée en un seul prêt sans intérêt remboursable entre la 18^{ème} et la 25^{ème} année, en fonction des échéances des refinancements demandés. Les sommes versées par les structures porteuses dans le cadre des levées d'option anticipées sont remboursables à l'UESL dans le trimestre qui suit le mois de leur perception.

SCHEMA FINANCIER DU PASS-FONCIER



* Indexation de base : indice des prix entre 2 % et 4,5%

Indexation pour salariés du secteur assujéti : 1,5 %

** Plus différentiel entre indexation de base et 1,5 % sur la part des fonds affectés par la CDC au portage foncier des opérations fléchées

**Plafonds de ressources d'éligibilité au prêt social de location accession
(PSLA)**

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
1	22 110 €	18 950 €
2	28 420 €	25 270 €
3	32 390 €	29 230 €
4	35 540 €	32 390 €
5 et plus	38 690 €	35 540 €

Ces plafonds sont à comparer au revenu fiscal de référence du ménage calculé à partir des ressources de toutes les personnes le composant.

Les revenus pris en compte sont ceux de l'année N-2 ou N-1 en cas de situation plus favorable au demandeur.

Le zonage A, B, C (ou « zonage Robien ») est celui défini par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié par arrêté du 10 août 2006.

**Seuil minimum de subvention ou de coût de bonification supporté par les
collectivités territoriales ou leurs groupements**

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
3 et moins	4 000 €	3 000 €
4 et plus	5 000 €	4 000 €

Le zonage A, B, C (ou « zonage Robien ») est celui défini par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié par arrêté du 10 août 2006.

Montant maximum des prêts PASS-FONCIER par logement

	Zone A	Zone B	Zone C
Opération « accédant »	50 000 €	40 000 €	30 000 €
Opération « fléchée »	30 000 €	25 000 €	20 000 €