

AVENANT A LA CONVENTION ENTRE L'ETAT, L'UESL ET LA CDC
SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACCESSION SOCIALE PAR
PORTAGE FONCIER DU 20 DECEMBRE 2006

Entre l'Etat, représenté par le Ministre du Logement et de la ville, le Ministre de l'Economie, des finances et de l'emploi et le Ministre du Budget, des comptes publics et de la fonction publique,

l'Union d'Economie Sociale pour le Logement, représentée par son Président, sur proposition du Comité paritaire des emplois en date du 17 septembre 2007
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
ci-après dénommée la CDC

Préambule

Le Gouvernement a fait du logement une priorité nationale et s'est fixé notamment l'objectif ambitieux de réaliser 500 000 logements nouveaux par an, dont 120 000 logements sociaux locatifs.

Le Gouvernement entend dans le même temps répondre aux attentes d'une très large fraction des ménages qui plébiscitent le statut de propriétaire occupant. L'adoption dès l'été 2007 d'une mesure fiscale de déduction des intérêts en complément du prêt à 0% s'inscrit dans cet objectif.

La progression très sensible des prix du foncier, malgré un niveau historiquement bas des taux d'intérêt d'emprunt et un allongement des durées de remboursement désolvabilisent néanmoins une partie croissante de la clientèle qui est soit contrainte de renoncer à ses projets, soit de se délocaliser plus en périphérie où les prix sont moindres, soit encore de rogner sur la qualité de la construction.

Or, ne pas pouvoir accéder dans de bonnes conditions à ce qui constitue un rêve primordial a des conséquences souvent dramatiques. Un projet mal maîtrisé financièrement ou mal sécurisé peut se révéler tout aussi dramatique.

Ces constats justifient une intervention forte du 1% Logement dans le champ de l'accession, au profit des ménages les moins solvables et en complément des aides publiques d'Etat et des collectivités territoriales (cf. majoration du prêt à 0%). Toutefois, l'aide du 1% Logement pour accroître l'efficacité globale du dispositif, notamment en termes de mixité sociale, doit s'adapter au mieux aux échelles de prix de marché et permettre une limitation forte et sécurisée dans la durée des taux d'effort.

La convention du 20 décembre 2006 sur le développement de l'accession sociale par portage foncier répond à la réalisation de ces objectifs. Le montage juridique qu'elle prévoyait ne s'appliquait toutefois qu'aux maisons individuelles.

Les travaux menés depuis la signature de la convention permettent de lui donner sa pleine mesure sous réserve d'y apporter un certain nombre d'améliorations consistant :

- à donner la possibilité d'intervenir dans le cadre d'une formule de démembrement de propriété au lieu du bail à construction, pour les logements en immeubles collectifs.
- à ouvrir la faculté de faire porter les opérations « *fléchées* » par des structures gérées par la CDC ou désignées par les CIL/CCI.
- à proposer au Parlement d'aménager la fiscalité du dispositif au bénéfice des accédants pour assurer une équité entre les opérations « *fléchées* » et « *accédants* ».

Le présent avenant a pour objet de prendre en compte ces différents éléments.

Article 1 : Adaptation du montage juridique des opérations PASS-FONCIER[®]

I. L'article 2 « Opérations éligibles » de la convention du 20 décembre 2006 sur le développement de l'accession sociale par portage foncier est modifié comme suit :

Le deuxième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Sont également éligibles les opérations groupées, dites « fléchées », financées soit en PSLA pour la totalité des logements, soit hors PSLA pour une fraction fixée par le Comité visé ci-après en fonction notamment de la localisation, de la taille, des conditions du marché local et de la nature des financements des autres logements de l'opération. Par opération, il faut entendre le lotissement en individuel ou les immeubles faisant l'objet d'un même permis. Ces opérations sont agréées par un comité ad hoc Etat-CDC-UESL après avis de la direction régionale de la CDC. Pour ces opérations, la décision d'agrément sera globale et portera en PSLA sur l'ensemble de l'opération et hors PSLA sur la part agréée par le Comité. »

II. L'article 6 « Montage juridique » de la convention du 20 décembre 2006 sur le développement de l'accession sociale par portage foncier est modifié comme suit :

- au paragraphe 6.1, les mots : « , soit de la charge foncière en logement collectif lorsque ce montage sera possible » sont supprimés ; dans le paragraphe 2 (6.2), les mots : « et, lorsque ce sera possible, à des opérations portant sur des logements collectifs » sont supprimés.
- au paragraphe 6.2, au 1^{er} alinéa, le terme « *structure ad hoc gérée par la CDC* » est remplacé par celui de « *structure porteuse gérée par la CDC ou une personne morale désignée par le CIL/CCI* ».
- Le dernier alinéa du paragraphe 6.2 est remplacé par un paragraphe 6.3, ainsi rédigé :
« 6.3 - Pour les acquisitions de logements en immeubles collectifs, la structure porteuse se porte acquéreur de la nue-propriété du lot de copropriété, l'usufruit étant acquis par l'accédant, celui-ci bénéficiant en outre d'une option d'achat sur la nue-propriété. Dans cette dernière hypothèse, les références faites par la présente convention au portage du foncier doivent se comprendre comme visant le portage de la nue-propriété du lot de copropriété. »

III. L'article 7 « Caractéristiques financières du PASS FONCIER » de la convention du 20 décembre 2006 sur le développement de l'accession sociale par portage foncier est modifié comme suit :

Il est inséré un dernier alinéa ainsi rédigé :

« Pour les acquisitions de logements en immeubles collectifs, le dispositif PASS-FONCIER[®] permet l'acquisition différée de la nue-propriété du logement par l'accédant usufruitier. Ce dernier a la possibilité d'acquérir la nue-propriété du logement à toute date à sa convenance pendant la période de portage de la nue propriété. »

IV. L'article 8 « Modalités de sortie du PASS FONCIER[®] » de la convention du 20 décembre 2006 sur le développement de l'accession sociale par portage foncier est modifié comme suit :

Il est inséré un dernier alinéa ainsi rédigé :

« Pour les acquisitions de logements en immeubles collectifs l'accédant usufruitier peut, à l'issue de la période de portage :

- soit lever l'option d'achat de la nue-propriété du lot de copropriété avec paiement comptant. Le prix de vente de la nue-propriété sera égal au prix indexé de la nue-propriété, tel que calculé dans le premier paragraphe du présent article pour le prix du foncier.*
- soit acquérir la nue-propriété du lot de copropriété avec paiement fractionné du prix de vente, sur une durée maximale de quinze ans. Pendant toute la durée du paiement fractionné, l'accédant versera à la personne morale désignée par le CIL/CCI une mensualité correspondant à celle d'un prêt permettant de rembourser le prix indexé de la nue-propriété. L'accédant aura toutefois la faculté de verser la totalité du prix de la nue-propriété du lot de copropriété à tout moment.*
- soit renoncer au bénéfice de la promesse de cession de la nue-propriété du lot de copropriété.*

Article 2 : Aménagements du régime juridique et fiscal applicable aux opérations PASS-FONCIER[®]

Après l'article 6 de la convention du 20 décembre 2006, il est créé un article 6 bis, intitulé « Aménagement du régime juridique et fiscal applicable aux opérations PASS-FONCIER[®] », ainsi rédigé :

« Afin de favoriser le développement du dispositif PASS-FONCIER[®] et d'assurer notamment une neutralité fiscale entre les opérations réalisées dans ce cadre avec ou sans PSLA, l'Etat prend les deux engagements suivants.

I. L'Etat s'engage, avant la fin de l'année 2007, à proposer au Parlement les aménagements législatifs décrits ci-après, qui permettent d'étendre les avantages fiscaux du PSLA aux opérations réalisées dans le cadre du dispositif PASS-FONCIER[®] :

- bénéfice du taux réduit de TVA*

La proposition d'aménagement législatif étend le bénéfice du taux réduit de TVA aux acquisitions de logements réalisées dans le cadre du dispositif PASS-FONCIER[®].

Cette extension repose sur l'hypothèse que les opérations PASS-FONCIER[®] peuvent être qualifiées, au sens du 10 de l'annexe III à la Directive TVA du 28 novembre 2006 de « livraison, construction, rénovation et transformation de logements fournis dans le cadre de la politique sociale ».

Le bénéfice du taux réduit de TVA est limité au prix payé en exécution du Contrat de Construction de Maison Individuelle, de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, de la vente de logement neuf, et en cas de levée d'option d'achat du terrain ou de la nue propriété par l'accédant dans les cinq ans de l'achèvement.

Cette disposition permet d'harmoniser le régime fiscal entre les opérations PASS-FONCIER® réalisées en PSLA qui bénéficient déjà de ce taux réduit de TVA et celles réalisées sans PSLA, mais qui respectent les mêmes contraintes de plafond de ressources.

- *bénéfice de l'exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés bâties pendant quinze ans*

La proposition d'aménagement législatif prévoit une exonération temporaire pendant quinze ans de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pour les constructions réalisées dans le cadre du dispositif PASS-FONCIER®.

Cette disposition permet d'harmoniser le régime fiscal des opérations PASS-FONCIER® réalisées en PSLA qui bénéficient déjà de cette exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties et celles réalisées sans PSLA mais qui respectent les mêmes contraintes de plafonds de ressources.

II. L'Etat s'engage, avant la fin de l'année 2007, à examiner la faisabilité juridique et financière et, le cas échéant, à proposer au Parlement les aménagements législatifs et à prendre les aménagements réglementaires nécessaires pour permettre :

- *d'assurer la neutralité fiscale au regard des droits de mutation des opérations réalisées dans le cadre des opérations PASS-FONCIER® par rapport aux opérations d'accession directe ;*
- *d'assurer la possibilité d'un financement bancaire des opérations PASS-FONCIER® en collectif, notamment s'agissant du droit des garanties, des conditions d'éligibilité au prêt à taux zéro, au prêt à l'accession sociale et au prêt social de location-accession ainsi que des conditions dans lesquelles les CIL/CCI peuvent apporter, sur leurs fonds réglementés, des garanties aux établissements qui prêtent aux accédants. »*

Les autres dispositions de la convention du 20 décembre 2006 demeurent inchangées.

Fait à Lyon, le 27 septembre 2007

Pour l'Etat

Le ministre du logement et de la ville

Christine BOUTIN

Le ministre de l'économie, des finances et de
l'emploi

Christine LAGARDE

Le ministre du budget, des comptes publics et
de la fonction publique

Eric WOERTH

Pour l'Union d'Economie Sociale pour le Logement

Le président du conseil d'administration

Daniel DEWAVRIN

Vice-président du conseil d'administration,
collège salariés

Jean-Luc BERHO

Collège employeurs

Alain SIONNEAU

Pour la Caisse des Dépôts et Consignation

Le directeur du développement territorial

Philippe BRAIDY