

***Réseau des Acteurs de l'Habitat  
17 juin 2009  
Le Pass-Foncier***

La deuxième réunion du Réseau des Acteurs de l'Habitat s'est tenue à Bazancourt le 17 juin 2009 sur le thème du Pass-Foncier.

Patrick Baudet, Président de l'ARCA, a tout d'abord rappelé les enjeux de la mise en place du réseau le 27 mars dernier durant lequel les participants avaient échangé sur les stratégies d'implantation des logements, la qualité de service et le développement durable. Le réseau des acteurs de l'habitat reste un lieu d'échanges et de ressources, il est l'occasion de rencontres entre les acteurs du territoire.

Jacques Bride, Directeur au sein du groupe PLURIAL, est ensuite intervenu en tant que représentant de l'UESL (Union d'Economie Sociale pour le Logement, fédération des organismes du 1% logement) pour présenter à l'assistance les mécanismes du pass-foncier.

Le monde Hlm est un acteur majeur de l'économie, il est capable de produire une activité soutenue pour répondre aux besoins des habitants et des collectivités.

Le pass-foncier est issu d'une convention passée entre l'Etat et l'UESL en décembre 2006. L'objectif du pass-foncier est de faciliter l'accession à la propriété de primo-accédants<sup>1</sup> ne dépassant pas un certain plafond de ressources. Il permet également aux collectivités de disposer d'un outil supplémentaire à la mise en place de leurs politiques de l'habitat. C'est à ce titre qu'elles contribuent au mécanisme au travers d'une subvention accordée aux primo-accédants.

---

<sup>1</sup> *Primo-accédant : toute personne qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale depuis au moins deux ans.*



Nombres de personnes	Revenu annuel imposable de référence (1)	Equivalence actuelle net
1	23.688 €	2.230 €
2	31.588 €	2.980 €
3	36.538 €	3.450 €
4	40.488 €	3.820 €
5 et +	44.425 €	4.200 €

(1) Revenu (n-2) jusqu'au 31.12.09

Le dispositif du pass-foncier a été mis en place juridiquement en 2007 mais c'est à partir de 2008 qu'il est devenu réellement opérationnel. Il est aujourd'hui simplifié par la Loi MOLLE (Loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion). Il faut relever que les plafonds de ressources pour bénéficier du pass-foncier sont relativement élevés. Cela permet donc de concerner un public large. Depuis la Loi MOLLE, il couvre même l'accession en collectif neuf.

Actuellement, deux mécanismes cohabitent :

- la pass-foncier / bail à construction : Le terrain est alors acheté par une structure issue du C.I.L et mis à disposition du primo-accédant sous forme de bail à construction. Dans ce mécanisme, le terrain est revendu, à l'expiration du bail et après le remboursement des prêts finançant la construction. Basé sur une dissociation foncier / bâti, il ne fonctionne donc que pour les maisons individuelles.
- Le prêt avec différé d'amortissement : Il a été mis en place afin de faire fonctionner le dispositif du pass-foncier sur le collectif neuf. Le financement est également assuré par une structure issue du C.I.L. Dans ce second mécanisme, les conditions de remboursement sont fixées dès le départ. Ce système est donc plus « séduisant » puisque le constructeur n'a pas la charge du bail à gérer.

Dans le cadre du pass-foncier, l'Etat prévoit aussi de compenser les aides attribuées aux primo-accédants par les collectivités. Il faut noter que le pass-foncier a aussi l'avantage de la sécurisation. En effet, le C.I.L apporte d'une part une garantie de rachat et d'autre part une garantie de relogement en cas d'échec de l'accession du bien.

Patrick Baudet insiste donc sur le fait que le pass-foncier est un système particulièrement intéressant, contrairement à d'autres systèmes qui restent difficiles à mettre en place comme le PSLA. Le pass-foncier est un système fiable et réaliste qui permet aux personnes désirant accéder à la propriété d'avoir accès à un prêt, comme le montre l'exemple ci-dessous.

	Financement	Mensualités		Financement	Mensualités
PASS-Foncier :	/	/	PASS-Foncier :	30 000 €	31 €
Subvention :	/	/	Subvention :	3 000 €	/
Prêt 0% base :	35 700 €	99 €	Prêt 0% majoré :	45 700 €	127 €
Prêt principal :	144 300 €	813 €	Prêt principal :	83 600 €	482 €
<b>TOTAL</b>	<b>180 000 €</b>	<b>912 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>162 300 €</b>	<b>640 €</b>

**Grâce au PASS-FONCIER®, la mensualité s'élève à 640 € au lieu de 912 €, soit 32% au lieu de 46% des revenus.**

Yannick Kerharo, Président de la Communauté de Communes de la Vallée de la Suipe et Maire de Bazancourt, s'interroge sur la possibilité de recourir de nouveau au système du pass-foncier quand un premier pass-foncier a été mis en place mais stoppé avant l'accession finale.

Sur ce point, Jacques Bride précise que, dans le cadre du pass-foncier, le primo-accédant est propriétaire dès le début de la démarche. Il devra donc attendre deux ans pour réengager une démarche d'acquisition en bénéficiant du dispositif.

Alain Nicole, Directeur Général de l'Effort Rémois, souligne l'importance de faire perdurer le mécanisme au-delà de décembre 2010 (date de l'échéance du dispositif pour le moment) et le fait que certains primo-accédants dépassent souvent de peu les plafonds de ressources, ce qui rend alors leurs dossiers inéligibles.

Eric Quénart, 1<sup>er</sup> Adjoint de la Ville de Reims et Président de Reims Habitat note que le pass-foncier est un bel outil de mixité dans le cadre de la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Cependant, chaque organisme fait la promotion du dispositif de son côté. Il serait bon d'envisager la création d'une plaquette commune pour encourager à développer ce dispositif.



Suite à ces échanges, Stanislas Varangot, Président du Directoire d'I-MMOCOP, a présenté le chantier du Clos Pasteur, situé sur la Commune de Bazancourt. Le projet vise à la construction de 3 maisons individuelles qui seront vendues grâce au dispositif du pass-foncier. Les maisons ont une surface habitable

allant de 93m<sup>2</sup> à 106m<sup>2</sup> avec des terrains allant de 337 à 376m<sup>2</sup>. Les prestations, à l'intérieur de la maison, sont identiques à celle d'un maison qui ne serait pas proposée en accession par le biais du pass-foncier.

L'économie avec le dispositif PASS FONCIER sur le coût total d'acquisition est de **31 497 €** grâce à : une TVA réduite, des frais de notaire inférieurs, des frais de garantie et de dossier réduits avec prêt PAS.



Yannick Kerharo souligne que, le dispositif du pass-foncier constitue une réponse à une question que se posait la commune de Bazancourt sur la manière de mettre en œuvre la « Maison à 100 000 euros ». Il rappelle que la méthode du pass-foncier est mise en place depuis longtemps sur la commune de Bazancourt. En effet, les chefs d'usines proposaient aux familles d'ouvriers d'acquérir des logements dans la commune grâce à des aides à l'installation.

Aujourd'hui, le pass-foncier est un véritable levier pour envisager de modifier la manière dont on peut construire (caractéristiques architecturales, choix des matériaux, développement durable...)

La question de la standardisation est également une dimension à prendre en compte pour réduire encore les coûts de construction. Il est de plus en plus courant que les constructeurs aient recours aux mêmes plans pour leurs maisons. Ils continuent cependant de proposer des façades différentes, adaptées à chaque particularité des territoires.

Pour conclure, Patrick Baudet a rappelé l'importance du réseau des acteurs de l'habitat, non seulement pour échanger des expériences, mais aussi pour communiquer. Le réseau est une force qui, sur ce thème, permet, par exemple, de produire des logements dans des conditions de prix et d'environnement maîtrisés (maîtrise du foncier, de l'énergie, des charges d'un logement à assumer).