



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 39283

Texte de la question

M. Marc Joulaud attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les conditions de versement de l'aide des collectivités territoriales dans le cadre du pass-foncier. Cette aide prend en général la forme d'une subvention. Certains aménageurs proposent aux collectivités territoriales la signature de conventions qui prévoient la récupération des subventions apportées. Ces aménageurs incitent les collectivités à s'engager dans cette voie afin de favoriser la commercialisation des opérations en échange d'un remboursement de la subvention. Il souhaiterait savoir si une telle possibilité est ouverte par les textes en vigueur et, au-delà, si les textes ne le prévoient pas, si ce montage est juridiquement possible, et acceptable en cas de contrôles *a posteriori*. En outre, il semble que cette ouverture tendrait à inciter de nombreuses collectivités, moyennes et petites, à s'engager dans ce dispositif, alors qu'elles ne le font pas aujourd'hui.

Texte de la réponse

L'existence d'une aide locale, atteignant un montant minimal fixé réglementairement, est l'un des principaux critères d'octroi du pass-foncier et des avantages fiscaux en découlant : elle traduit un engagement financier de la collectivité, caractérisant son agrément et son engagement actif dans une opération jugée utile et opportune à l'échelle de son territoire, que le législateur souhaite encourager. Il faut donc que cette aide soit réelle et relève effectivement de sa charge financière. Dès lors, la collectivité acceptant, par quelque montage que ce soit (même s'il est avalisé par une délibération de son assemblée délibérante), que l'aide soit directement prise en charge par l'opérateur ou qu'elle donne lieu à une compensation de la part de celui-ci, dans le but de neutraliser son coût budgétaire, ne respecterait plus l'atteinte d'un montant minimal. Elle détournerait ainsi la procédure du pass-foncier en s'exonérant d'une charge qui lui incombe, du fait des textes en vigueur, rendant son engagement financier fictif dans les faits. Une telle aide, ne respectant pas les critères posés par la réglementation, ne permettrait donc ni l'octroi d'un pass-foncier, ni le bénéfice du taux réduit de TVA à 5,5 %, ni la majoration du prêt à 0 %, ni le remboursement par l'État d'une partie de l'aide. La poursuite de l'opération sur le fondement d'un tel montage fait donc porter une insécurité juridique et financière sur l'ensemble des acteurs. En plus des conditions de recevabilité de l'aide pour déclencher le pass-foncier, il est rappelé qu'un mécanisme de remboursement ex-post de l'aide par une quelconque personne doit amener la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales à en informer l'autorité administrative lui ayant accordé la subvention. Cette dernière procéderait alors à une récupération de la subvention induite. Il est toutefois rappelé que les subventions de l'État délivrées dans le cadre du dispositif de compensation prévu par le plan de relance peuvent conduire à réduire *a posteriori* le coût pour la collectivité de cette aide, en général à 2 000 euros par logement, cette possibilité étant expressément prévue par la réglementation (décret n° 2009-577 du 20 mai 2009).

Données clés

Auteur : [M. Marc Joulaud](#)

Circonscription : Sarthe (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39283

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 janvier 2009, page 32

Réponse publiée le : 24 mai 2011, page 5533