



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 77457

Texte de la question

M. Jean Grellier alerte M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le dispositif dit du pass foncier et plus spécifiquement sur l'exclusion à l'éligibilité des personnes dont les employeurs ne cotisent pas au 1 % logement. En l'absence de dispositions réglementaires les y autorisant, les CIL ont *de facto* décidé d'exclure cette catégorie d'accédants, les privant ainsi de capacité effective de financement. Cette attitude semble à maints égards brutale et témoigne d'un manque évident de concertation, notamment avec les collectivités porteuses de projets et ayant passé une convention de partenariat avec le CIL et l'UESL. Ces refus remettent en cause de nombreux projets immobiliers, vecteurs de développement économique pour le secteur de la construction, aujourd'hui en difficulté patente et dans l'attente d'une reprise économique qui tarde à produire ses effets. De nombreuses communes vont donc se retrouver en difficulté pour parvenir à obtenir le financement des pass foncier, démoralisant ainsi des particuliers qui espéraient légitimement accéder plus facilement à la propriété. Aussi, il lui demande quelles réponses seront apportées à tous ceux qui aujourd'hui sont exclus du dispositif. Par ailleurs, en ce qui concerne les dossiers déposés avant le mois de mars 2010, il souhaite savoir si ces derniers recevront un avis positif sans prendre en compte la cotisation de l'employeur au 1 % logement.

Texte de la réponse

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, le pass-foncier peut faire l'objet d'un prêt à remboursement différé, octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL), pour les logements aussi bien individuels que collectifs. La délivrance de ce prêt à remboursement différé assure le portage financier d'un coût équivalent à celui du foncier. Tout en étant plus simple d'octroi, il présente, pour les ménages bénéficiaires, une aide économique comparable au pass-foncier sous forme de bail à construction. Afin de permettre la poursuite des opérations déjà engagées ou déjà conçues, le mécanisme initial, sous forme de bail à construction, a toutefois été maintenu. Les pass-foncier ne sont pas octroyés « de droit » dès lors que les critères réglementaires sont vérifiés, mais soumis à l'examen de la situation de chaque ménage candidat à l'accession par les organismes associés collecteurs d'Action logement (anciennement 1 % Logement). Ces derniers ont ainsi la possibilité de refuser l'octroi du pass-foncier, suite à la vérification de certains critères relatifs à la situation des ménages sur le plan juridique : par un examen de l'éligibilité du ménage, notamment le respect des conditions de ressources, du critère de primo-accession et de la recevabilité de l'aide de collectivité, ainsi que financière : l'appréciation de l'endettement du ménage peut conduire le collecteur à demander, dans certains cas, un minimum d'apport personnel à celui-ci, en vue de garantir la sécurité financière du ménage, ou au contraire à considérer que l'utilité sociale de certaines opérations n'est pas justifiée, compte tenu d'un apport excessif. Toutefois, il faut rappeler que le pass-foncier est un dispositif universel. Comme il déclenche l'octroi du taux réduit de TVA, il est donc exclu que des critères discriminants soient appliqués aux ménages pour son octroi car une réduction d'impôt décidée par l'État ne peut être soumise à un critère discriminatoire. L'État et l'UESL, qui regroupe les collecteurs, encouragent de fait chaque organisme collecteur à passer avec les collectivités engagées dans le pass-foncier un protocole d'accord par lequel les deux parties s'accordent sur les

conditions d'octroi des pass-foncier, de manière à s'assurer que, dans la majeure partie des cas, l'aide délivrée par la collectivité donnera lieu à l'octroi du pass-foncier par le collecteur cosignataire. Une telle démarche ne peut être que vertueuse, dans la mesure où l'aide de la collectivité peut être conditionnée à la réalisation effective d'une opération pass-foncier. Pour autant, ces protocoles ne sauraient en aucun cas constituer, pour les organismes collecteurs signataires, des documents conférant une exclusivité à l'une ou l'autre des parties. Un ménage accédant a, en effet, toujours la possibilité de s'adresser à un autre organisme collecteur dans le cas où un premier aurait refusé sa demande, dans la mesure où l'aide de collectivité réglementaire est recevable par tout collecteur.

Données clés

Auteur : [M. Jean Grellier](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 77457

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 avril 2010, page 4632

Réponse publiée le : 28 décembre 2010, page 14035