



## **DOSSIER DE PRESSE**

---

### **Convention entre le Comité Interprofessionnel du Logement (CIL) de la Corrèze et la Communauté d'Agglomération de Brive autour du dispositif du PASS-FONCIER**

**La Communauté d'Agglomération de Brive et  
le CIL de Corrèze favorisent l'accès sociale  
à la propriété**

**Vendredi 10 juillet 2009  
14h00**

Salle des 15 communes  
CAB

## **La Communauté d'Agglomération de Brive et le CIL de la Corrèze favorisent l'accession sociale à la propriété**

---

Depuis quelques années, l'augmentation des prix du marché a eu pour conséquence d'exclure une fraction de plus en plus importante des classes moyennes de l'accession à la propriété et d'éloigner les ménages du pôle urbain.

Face à ce constat, **l'une des actions prise en anticipation du futur programme local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération de Brive est de soutenir financièrement l'accession à la propriété.**

### **Un effet en cascade pour l'accession sociale**

**L'aide financière mise en place par l'agglomération permettra aux ménages éligibles de déclencher des dispositifs nationaux existants qui facilitent et sécurisent l'accession à la propriété : la majoration du Prêt à 0 % et le PASS-FONCIER\*.** La signature de la convention ce 10 juillet 2009 entre la CAB et le CIL Corrèze, organisme collecteur du 1% logement, précise le mode opératoire pour le PASS-FONCIER.

Ce coup de pouce en faveur des familles dans leur projet d'accession permettra notamment **d'atténuer les hausses immobilières et foncières** tout en privilégiant une **gestion durable du foncier** et la **qualité des constructions neuves.**

#### **1. L'aide financière de l'agglomération**

La Communauté d'Agglomération de Brive a souhaité accompagner les ménages primo-accédants à devenir propriétaires, en leur octroyant une aide financière. La participation de l'Agglomération concerne l'achat ou la construction d'un bien immobilier neuf individuel ou collectif. Le dispositif proposé repose sur différents critères de sélectivité liés au logement, au ménage, à la localisation du logement et aux ressources, critères décrits en annexes.

**Cette mesure sera inscrite au programme d'actions du PLH et s'applique aux opérations pour lesquelles un accord de financement aura été émis après le 1<sup>er</sup> juillet 2009.**

- Pour les ménages de 2 à 3 personnes, l'aide accordée est de 3 000 € et déclenchera une majoration du Prêt à Taux Zéro de 10 000 €
- Pour les ménages de 4 personnes ou plus, l'aide s'élève à 4 000 € et permettra d'obtenir une majoration du Prêt à Taux Zéro de 12 500 €

**L'enveloppe budgétaire annuelle de 140 000 euros qui sera inscrite au budget 2010 devrait ainsi permettre le financement de 40 logements par an, avec un objectif de 20 dans le cadre du PASS-FONCIER.**

#### **2. La convention avec le CIL de la Corrèze :**

Les mesures d'Etat visant à favoriser l'accès à la propriété ont éveillé l'attention des élus de la CAB. **La Communauté d'Agglomération de Brive, prenant toute la mesure des difficultés rencontrées par les familles en matière de logement, a donc décidé de mettre en application le dispositif du PASS-FONCIER sur son territoire avec l'organisme collecteur du 1% logement, le CIL de la Corrèze.**

La convention définit les modalités encadrant la participation de la CAB au dispositif PASS-FONCIER.

La CAB s'est engagée dans cette démarche afin de faire de l'accèsion sociale à la propriété une de ses priorités et de proposer **un dispositif qui offre un système de sécurisation en cas de difficulté des familles** :

- garantie de rachat du logement au même prix que celui payé par l'accédant pendant les cinq premières années, et avec une minoration de 2,5% par an ensuite,
- garantie de relogement dans le cas où il ne peut rester sur place.

C'est également le moyen pour la CAB de rendre le territoire attractif en proposant un parcours résidentiel à sa population, de compléter l'offre immobilière en réintroduisant de la mixité, en diversifiant les statuts d'occupation et en créant de nouveaux produits.

## **Une synergie entre le CIL de la Corrèze et la CAB autour du PASS-FONCIER au profit de l'équilibre social de l'habitat**

### **1. Le PASS-FONCIER : un passeport pour l'accèsion**

Le PASS-FONCIER facilite l'achat d'une résidence principale dans le neuf, en permettant un achat en deux temps, le logement d'abord et le terrain ensuite.

Le PASS-FONCIER est ouvert aux primo-accédants de sa résidence principale, (est considéré primo-accédant tout ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années), sous conditions de ressources (cf. annexes), bénéficiant de l'aide d'au moins une collectivité locale.

### **2. Les rôles de la CAB et de la CIL**

**Grâce aux aides accordées par la CAB, les ménages éligibles auront accès au dispositif du PASS-FONCIER.**

**Grâce au CIL Corrèze, représentant local du mouvement du 1% Logement, le PASS-FONCIER finance le foncier.**

La CAB, via la Maison de l'Habitat, assurera les missions d'accueil et d'information des candidats potentiels et dirigera vers le CIL de la Corrèze, organisme collecteur référent, ceux désireux de bénéficier d'un PASS-FONCIER.

Les futurs accédants pourront bénéficier, à la Maison de l'Habitat, de conseils quant à leur projet (d'ordre financier, juridique et fiscal), notamment dans le cadre des permanences de l'Association d'Information pour le Logement (ADIL).

Elle gèrera également le retrait et la réception des dossiers de demande d'aide de la collectivité ainsi que leur suivi. Chaque dossier fera l'objet d'une convention entre la CAB et le demandeur ainsi que d'une délibération au moment du versement.

Lorsque le demandeur n'entend pas bénéficier du PASS-FONCIER, la Maison de l'Habitat fait office de guichet unique.

Pour les dossiers PASS-FONCIER, le CIL de la Corrèze sera le principal interlocuteur des accédants (cf. détail des missions en annexe) :

- Il instruit le dossier : recevabilité juridique et financière du projet d'accèsion, évaluation de la cohérence du prix du foncier et des coûts de construction avec les valeurs du marché local
- Il assure le suivi de l'accédant et sécurise le projet
- Il achète le terrain et conclut en la faveur des accédants un bail à construction, ou il consent un prêt à remboursement différé. Dans les deux cas, l'acquisition du foncier intervient après le remboursement des murs.

**La CAB et le CIL sont d'ores et déjà opérationnels pour instruire les dossiers.**

### 3. Un levier efficace aux nombreux avantages : exemple concret d'un ménage avec 2 enfants, dont les ressources annuelles sont de 31 000 €, qui achète sur la CAB.

Coût d'acquisition : 150 000 €(TVA à 19,6%) ou 132 400 €(TVA à 5,5% en PASS-FONCIER)

<i>Construction ou acquisition d'un logement dont le coût hors taxe est de 125 500 €</i>	<u>sans aide</u> de la CAB	<u>Avec aide</u> de la CAB	<u>Avec aide de la CAB</u> + <u>Aide de la commune</u> d'installation

#### Caractéristiques

<b>TVA</b>	19,6 %	5,5 %	5,5 %
<b>Coût de l'opération TTC</b>	150 000 €	132 400 €	132 400 €
<b>Aide de la CAB</b>	NON	4 000 €	4 000 €
<b>Aide facultative commune d'installation</b>	NON	NON	OUI en fonction des communes

#### Montage Financier

<b>PASS Foncier</b>	NON	30 000 € <i>Remboursement différé</i>	30 000 € <i>Remboursement différé</i>
<b>PTZ</b>	21 500 €	20 500 €	20 500 €
<b>PTZ Majoré</b>	NON	12 500 €	12 500 €
<b>Prêt principal</b>	128 500 €	65 400 €	61 400 €
<b>Aide CAB</b>	NON	4 000 €	4 000 €
<b>Aide Commune</b>	NON	NON	4 000 €
	150 000 €	132 400 €	132 400 €

#### Remboursement et taux d'effort

<b>Mensualités</b> <i>(sur la base d'une durée de 20 ans)</i>	928 € <i>dont PTZ 90 € dont Prêt principal 838 €* </i>	565 € <i>dont PTZ 135 € dont Prêt principal 430 €</i>	535 € <i>dont PTZ 135 € dont Prêt 400 €* </i>
<b>Taux d'effort</b>	<b>37 %</b>	<b>23 %</b>	<b>21 %</b>

\* Taux utilisé : 4,30% + assurance. : 0,36%.

Dans cet exemple, l'aide de la collectivité locale a un double effet : le ménage accédant bénéficie de la majoration du Prêt à Taux Zéro et du PASS-FONCIER. L'opération d'accession devient réalisable avec un taux d'effort de 23%.

Le PASS-FONCIER permet en effet de faire bénéficier l'opération du taux de TVA réduit à 5,5% sur le terrain et la construction.

L'acquisition est possible à tout moment : si ses moyens le lui permettent, le ménage peut racheter le foncier quand il le souhaite pendant la période de portage.(cf. annexes, sortie du PASS-FONCIER).

PASS-FONCIER® est une marque déposée pour le compte du 1% Logement.

## ANNEXES

---

### **Conditions d'éligibilité aux aides accordées par la CAB**

#### ***Conditions liées au logement***

- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale
- Le logement doit être financé à l'aide du Prêt à Taux Zéro
- Sont concernés par le dispositif, les logements neufs (acquisition ou construction neuve), individuels et collectifs
- Les logements répondent aux obligations faites par la réglementation thermique ainsi que par le code de la construction et de l'habitation et les règlements d'urbanisme.

#### ***Conditions liées au ménage***

- Seul les primo accédants sont concernés, c'est-à-dire les ménages n'ayant pas été propriétaires dans les deux années précédant la demande de subvention
- Seuls les ménages dont l'un des membres exerce une activité professionnelle sur le territoire de la communauté d'agglomération sont concernés
- Seuls les ménages composés de deux personnes ou plus sont éligibles (y compris par exemple un adulte avec un enfant)

#### ***Conditions liées à la localisation du logement***

- Les logements doivent être situés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Brive
- Les logements doivent être situés sur une parcelle d'un lotissement communal ou sur une parcelle desservie par un système d'assainissement collectif.

#### ***Conditions liées aux ressources***

- Les ressources du ménage ne doivent pas dépasser le plafond défini dans le cadre du Prêt à Taux Zéro et du Pass Foncier. Les ressources prises en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper le logement, relevés sur l'avis d'imposition de l'année n-2 (pour les dossiers déposés en 2009, revenu fiscal de référence de 2007).

Plafonds de ressources

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zones B (Brive, Malemort, Ussac) et Zone C (les autres communes de la CAB)
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5	44 425 €

### **Engagement du bénéficiaire**

Le bénéficiaire s'engage à occuper au titre de sa résidence principale le logement pour lequel il a bénéficié d'une aide de la CAB pendant 5 ans (sauf cas dérogatoire prévus par la convention).

Le bénéficiaire s'engage également, conformément aux modalités du Prêt à Taux Zéro à occuper le logement dans un délai maximum d'un an à compter soit de la déclaration d'achèvement des travaux, soit de l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure à la dite déclaration.

### **Conditions supplémentaires pour être éligible au PASS-FONCIER**

- être bénéficiaire d'une aide à l'accession à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement,
- avoir été agréé par le CIL Corrèze pour être bénéficiaire du PASS-FONCIER
- respecter les plafonds de prix de vente ou de construction suivants :

#### Plafonds de prix

zone B2 : Brive, Malemort, Ussac	2 400 €/ m <sup>2</sup> de surface utile
zone C : Allasac, Cosnac, Cublac, Dampniat, La Chapelle-aux-Brocs, Mansac, Noailles, Sainte-Féréole, Saint-Viance, Turenne, Varez, Venarsal.	2 100 €/ m <sup>2</sup> de surface utile

Le prix s'entend TTC avec un taux de TVA de 5,5%. Pour les opérations de construction, ce plafond porte sur le seul prix de la construction. Ni le prix du terrain, ni le prix total de l'opération ne sont plafonnés.

### **Missions du CIL Corrèze**

Association loi de 1901, créée en 1954 afin de gérer le 1% Logement en Corrèze, son siège social est situé au 16 avenue Président Roosevelt à Brive. Le conseil d'administration est composé de représentants d'entreprises, d'organisations syndicales d'employeurs et de salariés.

Le CIL Corrèze accorde des aides aux particuliers pour :

- accéder à la propriété,
- faciliter l'accès au logement locatif (aide LOCA-PASS®),
- favoriser la mobilité professionnelle (aide MOBILI-PASS®),

Le CIL Corrèze finance également les bailleurs sociaux (HLM, dispositif ANRU, Foncière Logement).

En 2008, le CIL Corrèze a accordé aux particuliers 3 550 aides pour un montant total de 5 120 000 €

Les financements aux bailleurs sociaux se sont élevés à 2 815 000 €

Le CIL Corrèze, représentant local du mouvement du 1% logement, aura pour missions :

- d'accompagner les ménages accédants pour le montage des dossiers PASS-FONCIER :
  - analyse de la faisabilité du projet d'accession,
  - montage du dossier, examen et sélection des dossiers d'accession qui feront l'objet d'une aide de la CAB,
  - suivi personnalisé de l'accédant : interlocuteur du primo accédant, le CIL Corrèze assurera un suivi complet du démarrage du projet à sa réalisation et accompagnera aussi l'accédant en cas de difficulté,
  - sécurisation du projet financier, incluant une garantie de rachat et de relogement dans le cas où le bénéficiaire ne peut pas rester sur place ou en cas d'accident de la vie.
- de transmettre les dossiers éligibles à l'aide de la CAB par ordre de réception,
- d'être un relais de communication sur ce dispositif, en assurant l'information vers tous les candidats primo accédants.

### **La sortie du PASS-FONCIER**

#### **Scénario 1 : acquisition immédiate du foncier**

A tout moment de la période de portage, le ménage décide d'acheter le foncier.

S'il relève du 1 % Logement, le prix d'origine est indexé au taux de 1,5 % chaque année. Pour les autres acquéreurs, le prix d'origine est indexé au taux de l'inflation dans une double limite de 2% à 4,5 % l'an.

#### **Scénario 2 : acquisition reportée du foncier**

A l'issue de la période de remboursement des prêts pour le bâti, le ménage ne peut toujours pas acquérir le foncier. Le bail à construction est prorogé sur une durée maximale de 15 ans.

Le ménage accédant verse alors un acompte mensuel correspondant à la mensualité d'un prêt, lui permettant sur la durée du bail prorogé, de rembourser le prix du terrain.

Au terme du bail prorogé, le ménage devient propriétaire du foncier.

Pour connaître l'actualité de la CAB,  
consultez le site [www.cabrive.net](http://www.cabrive.net)



**Contact Presse :**  
**Valérie Chilard**  
**Responsable Communication**  
**Communauté d'Agglomération de Brive**  
Tél : 05 55 74 70 18  
Mail : [valerie.chilard@agflo-brive.fr](mailto:valerie.chilard@agflo-brive.fr)