

Philippe RANCHERE
Directeur
ADIL du Finistère

02 98 46 94 56
06 83 11 18 48

Madame le Maire, Monsieur le Maire,
Monsieur le Président d'EPCI,

Votre collectivité a délibéré au cours de ces derniers mois en vue de mettre en place une aide locale à l'accession. Celle-ci vise à permettre au candidat à l'accession respectant les conditions nationales et vos critères locaux de bénéficier du dispositif PASS FONCIER et également de la majoration du Prêt à 0% Ministère du Logement.

Toutefois, les organismes collecteurs sont actuellement confrontés à des difficultés qui les contraignent à adopter une position restrictive en ce qui concerne la délivrance des aides du Pass Foncier. Par ailleurs, je vous rappelle que l'avantage de TVA lié au Pass Foncier s'interrompt au 31/12/2010.

Cela étant, il reste cependant possible à l'accédant remplissant les conditions de ressources du prêt à 0% majoré, moins élevés que ceux du Pass Foncier, de bénéficier, grâce à l'aide locale à l'accession, d'un complément de prêt à 0% de 10 000 à 12 500 €, selon que le ménage soit de 3 au plus ou de 4 au moins. Si l'on additionne le montant de votre subvention avec cette majoration, l'on atteint des montants d'avantage financier non négligeable de 13 000 (3000 + 10000) et 16 500 E (4000 + 12 500), contribuant à la solvabilisation du projet.

Une difficulté peut cependant se rencontrer si votre délibération ne vise que le seul Pass Foncier. Dans ce cas, l'aide de la collectivité est liée à cet unique dispositif, et il serait, me semble-t-il, juridiquement délicat de l'utiliser pour le prêt à 0% majoré. Il en irait autrement si votre délibération ne visait que ce dernier.

La solution consisterait alors à prendre une nouvelle délibération, mettant en place une aide locale à l'accession sur votre territoire, remplissant les conditions déterminées par la règle nationale (logement neuf, primo-accession au sens du PTZ, plafonds de ressources du PTZ, aide de 3000 ou 4000 €), et bien entendu précisant les critères propres à votre collectivité.

En ne ciblant aucun dispositif spécifique, l'accédant intéressé remplissant les conditions pourra bénéficier, au « pire » de la majoration du prêt à 0%, et au « mieux » du dispositif Pass Foncier, s'il lui est possible de le mobiliser.

Je reste, avec les conseillers juristes de l'ADIL à votre disposition pour vous apporter toute précision sur cette question,

Cordialement

Philippe RANCHERE

Annexes

❖ Plafonds de ressources permettant de bénéficier du PASS FONCIER® :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources en Euros
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5 et plus	44 425 €

Les ressources prises en compte sont les revenus fiscaux de référence figurant sur l'avis d'imposition de l'accédant ainsi que ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement, établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle au cours de laquelle la décision prise par le collecteur d'octroyer le PASS-FONCIER® est signée par l'accédant (année n- 2).

❖ Plafonds de ressources permettant de bénéficier de la majoration du Prêt à 0% :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources en Euros
1	20 477 €
2	27 345 €
3	32 885 €
4	39 698 €
5	46 701 €
6	52 630 €
Par personne supplémentaire	+ 5 871 €

Ces plafonds de ressources sont à comparer avec la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels sont ajoutés, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur :

- Au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} Janvier et le 31 Mai

Au titre de l'année précédant l'offre de prêt pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} Juin et le 31 Décembre