

Dans le cadre du PLHI approuvé en 2004, parmi les actions visant à diversifier une offre de logements en réponse aux besoins sur l'Est, il était proposé sur 6 ans la réalisation de 20 % des logements à réaliser en accession sociale, soient 342 logements/an et de 8% des logements en accession intermédiaire, soit 143 logements/an sur les 1 700 à réaliser annuellement sur le territoire.

Parmi les dispositifs permettant d'apporter une aide à l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes, le dispositif PASS-FONCIER, qui concerne aussi bien l'accession en immeuble collectif qu'en maison individuelle, vient compléter un financement PTZ DOM, sous certaines conditions, un financement de type LES PLUS. Elaboré par le 1% Logement il s'agit d'une aide permettant aux ménages primo-accédants, respectant les plafonds de ressources d'acquies leur résidence principale neuve en deux temps : la maison d'abord, le foncier ensuite et leur permet en outre de bénéficier d'une TVA à 5,5%.

Le financement du terrain est porté par un organisme collecteur du 1% logement tel le CILR. Le montant du prêt du Pass Foncier est plafonné à 45 000 €. L'acceptation d'un montage Pass-Foncier est cependant conditionnée à l'attribution d'une aide par une collectivité locale (la CIREST) sous forme de subvention comprise entre 3 000 € et 4 000 € suivant la composition de la famille.

Ces subventions sont alignées sur le montant minimal exigible pour déclencher les deux mécanismes susvisés, soit :

- 3 000 € si le nombre d'occupants du logement est inférieur ou égal à 3
- 4 000 € si le nombre d'occupants du logement est supérieur ou égal à 4

Etant précisé que cette aide nominative sera versée, soit directement au notaire du ménage accédant, soit à un opérateur public ou privé, chargé de reverser la subvention à l'accédant, et sous réserve du respect de certains critères d'intervention énoncés ci-après :

- être primo-accédant.
- disposer de ressources inférieures aux plafonds PLSA (cf. Annexe 1)
- avoir un projet de résidence principale sur le territoire de la communauté : soit dans une opération groupée, en individuels ou en collectifs, soit, s'il s'agit d'un lot individuel hors opération groupée, sur un terrain situé en zone urbaine sur les documents d'urbanisme de la commune, de superficie inférieure à 600 m², et s'insérant dans un tissu urbain bâti continu.
- en outre une clause anti-spéculative s'appliquera en cas de changement de destination de la résidence ou de revente, sauf cas exceptionnels (cf. Annexe 2).
- les locataires du parc social sont prioritaires, afin de fluidifier la mobilité dans le parc.

Annexe 1

Familles réunionnaises Zone B1	Plafonds de ressources (net fiscal) N-2
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5 et plus	44 425 €

Plafonds de Ressources déterminés par le décret n° 2009 - 392 du 7 avril 2009. A ce jour, les plafonds de ressources du PLSA sont identiques à ceux du PTZ (décret n° 2007-464 du 27 mars 2007 paru au JO du 29 mars 2007)

Plafonds de Ressources déterminés par le décret n° 2009 - 392 du 7 avril 2009. A ce jour, les plafonds de ressources du PLSA sont identiques à ceux du PTZ (décret n° 2007-464 du 27 mars 2007 paru au JO du 29 mars 2007)

Annexe 2 : CLAUSE ANTISPECULATIVE

- Il sera demandé au ménage bénéficiaire le remboursement total de la subvention de la CIREST/
- Si le ménage garde la propriété du bien mais qu'il ne l'affecte plus à sa résidence principale ;
 - En cas de revente du bien dans les 10 ans à compter de la signature de l'acte de vente, sauf accident de la vie :
 - Décès
 - Décès d'un descendant direct faisant parti du ménage
 - Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le lieu de travail et le logement financé,
 - Chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription au Pôle Emploi
 - Délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L.241 -3 du code de l'action social et des familles,
 - Divorce
 - Dissolution d'un PACS

En outre, en cas d'annulation de l'acte notarié avant la livraison définitive du bien, la subvention devra être restituée à la collectivité et ce quels qu'en soient les motifs.