

LE PASS-FONCIER

Juin 2009

L'objectif

- **Faciliter l'accès à la propriété pour les primo-accédants ne dépassant pas un certain plafond de ressources (PSLA)**

Les plafonds de ressources

Nombre de personnes	Revenu annuel imposable de référence ⁽¹⁾	Equivalence actuelle net mensuel
1	23.688 €	2.230 €
2	31.588 €	2.980 €
3	36.538 €	3.450 €
4	40.488 €	3.820 €
5 et +	44.425 €	4.200 €

(1) Revenu (n-2) jusqu'au 31.12.09



Domaines d'intervention

- **L'accession à la propriété en maison individuelle neuve sous forme de VEFA, de CCMI ou de contrat de louage d'ouvrage.**
- **L'accession à la propriété en collectif neuf sous forme de VEFA ou de vente achevée (Loi MLLE de mars 2009).**

Les 2 mécanismes juridiques

- Soit le bail à construction (individuel) :

- ↳ Le terrain est acheté à l'origine par une structure du C.I.L. et mis à disposition de l'accédant sous forme de bail à construction (durée : 18 à 25 ans).
- ↳ A l'expiration du bail et après remboursement des prêts finançant la construction, l'accédant achète le terrain avec possibilité d'échelonnement sur 15 ans.

Prix actualisé :

- * 1,5%/an pour ressortissants 1% Logement
- * Coût de la vie INSEE dans fourchette 2% à 4,5% pour les autres



Les 2 mécanismes juridiques

- Soit un prêt 1% Logement avec différé d'amortissement :
 - ↳ Montant 30% du prix de revient de l'opération dans la limite de :
 - * 30.000 € zone C
 - * 40.000 € zone B2 (agglomération > 50.000 habitants)
 - ↳ Différé d'amortissement : 25 ans maxi
 - ↳ Taux d'intérêt pendant le différé d'amortissement :
 - * 1,25% pour les salariés du secteur assujetti au 1%
 - * 2,50% pour les autres
 - ↳ Remboursement à l'issue du différé d'amortissement sur une durée maximum de 10 ans au taux de 4.5%



Les conditions d'éligibilité

- **Etre primo-accédant de sa résidence principale :**

Ne pas avoir été propriétaire au cours des 2 dernières années.

- **Respecter les plafonds de ressources PSLA :**

Exemple : environ 3.000 €/mois pour un couple sans enfant.

- **Bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale de la collectivité locale d'un minimum de 3.000 € (4.000 € à partir de 4 personnes).**

- **Construire ou acquérir à un prix inférieur à un plafond :**

- * maxi 2.100 €/m² habitable (+ 1/2 annexes) en zone C

- * maxi 2.400 €/m² habitable (+ 1/2 annexes) en zone B

Les avantages financiers

- Une subvention de la collectivité locale de 3.000 à 4.000 € selon la composition familiale.
- Une T.V.A. ramenée de 19,60% à 5,5%.
- Un prêt à taux zéro majoré pouvant aller jusqu'à 70 000€ en 30 ans avec différé de remboursement selon ressources.
- Un paiement différé correspondant au PASS-FONCIER dans la limite de 30.000 à 40.000 € selon zone géographique.

L'effet solvabilisateur

- COMMENT FINANCER VOTRE NOUVELLE MAISON ?

→ Exemple de financement pour un ménage avec 1 enfant dont le revenu mensuel est de 2.000 €

Mensualités en accession traditionnelle

Mensualités avec le PASS-FONCIER®

	Financement	Mensualités		Financement	Mensualités
PASS-Foncier :	/	/	PASS-Foncier :	30 000 €	31 €
Subvention :	/	/	Subvention :	3 000 €	/
Prêt 0% base :	35 700 €	99 €	Prêt 0% majoré :	45 700 €	127 €
Prêt principal :	144 300 €	813 €	Prêt principal :	83 600 €	482 €
TOTAL	180 000 €	912 €	TOTAL	162 300 €	640 €

Grâce au PASS-FONCIER®, la mensualité s'élève à **640 €** au lieu de **912 €**, soit **32%** au lieu de **46%** des revenus.

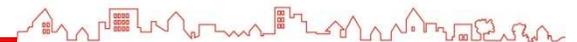
La sécurisation du dispositif

- **Le C.I.L. apporte une double sécurisation en cas de défaillance consécutive au décès, invalidité, chômage**
- **Engagement de la structure porteuse (ou d'une autre structure désignée)**
 - ↳ **de garantir le rachat du foncier et du bâti** : au prix d'acquisition minoré de 2,5%/an à partir de la 6^{ème} année
 - ↳ **de garantir le relogement** : pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources PLUS



La sortie du dispositif

- L'accédant a la possibilité de sortir du dispositif à tout moment (achat anticipé du terrain ou remboursement anticipé du prêt).
- En cas de revente du bien, l'accédant a la possibilité de transférer le bénéfice du dispositif au nouvel acquéreur si celui-ci respecte les conditions de ressources et de primo-accession.



La procédure

- **Le C.I.L. assure la coordination et la sécurisation du dispositif :**
 - ↪ Validation en amont des conditions financières de l'opération
 - ↪ Validation de l'éligibilité au PASS-FONCIER
 - ↪ Constitution du dossier pour les collectivités locales et les établissements financiers
 - ↪ Portage foncier sous forme de bail à construction ou prêt différé
 - ↪ Apport de la double sécurisation (rachat + relogement)
 - ↪ Suivi de l'opération jusqu'à l'acquisition finale du terrain par l'accédant ou le remboursement du prêt PASS-FONCIER