

LE PASS- FONCIER



arca

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Champagne-Ardenne

L'Objectif du Pass Foncier :

- **Faciliter l'accèsion 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

Deux modalités d'application :

- **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).**

Deux 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

- **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 jusque 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.

Les effets leviers du Pass Foncier :

- 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

	Financement	Mensualités
PASS-Foncier :	/	/
Subvention :	/	/
Prêt 0% base :	35 700 €	99 €
Prêt principal :	144 300 €	813 €
TOTAL	180 000 €	912 €

Mensualités avec le PASS-FONCIER®

	Financement	Mensualités
PASS-Foncier :	30 000 €	31 €
Subvention :	3 000 €	/
Prêt 0% majoré :	45 700 €	127 €
Prêt principal :	83 600 €	482 €
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 de l'accèsion sociale :

- **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 du Pass Foncier :

- **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

Des exemples de réalisation :



12 Maisons de ville, ZAC Jeanne d'Arc à Reims
Type 5 de 90 m² - Performance HPE – Terrain 260 à 280 m² -
Prix : 250 000 € TVA 5,5% incluse – Livraison juin-août 2010



Programme « Les Satines » - ZAC
Dauphinot à Reims – 2010

15 logements collectifs

12 logements intermédiaires



Programme « Les Villas Stanton »
ORU Wilson – Reims – 2010

8 maisons de ville BBC

Programme « Parc Louise », Rue de Neufchâtel à Reims - 2010

Sur 30 logements, 5 dédiés au Pass Foncier



La mobilisation en Champagne-Ardenne :

La Marne mène la tête de la mobilisation pour la primo-accession sociale :

Reims (14 dossiers en 2009), Châlons, Epernay, Vitry le François, Fismes, Bazancourt, Val de Vesle, Sillery, ont délibéré en 2009.

L'Aube compte 30 dossiers en cours dans plusieurs communes autour de Troyes, mais aucun sur 2009 : Creney, Châtre, etc.

Aucun dossier sur la **Haute Marne**, mais Saint-Dizier, Wassy et Villiers sur Suize ont délibéré.

Aucun dossier sur les **Ardennes**, et une seule commune a délibéré en 2009 : Brioules sur Bar.

Rappelons que le dispositif **s'interrompt le 31 décembre 2010**, sauf prolongation par l'Etat.

Les organismes de logement social de la Région Champagne Ardenne s'engagent à développer le PASS-FONCIER



ARCA, L'union sociale pour l'habitat Champagne Ardenne, 1 rue de l'arbalète 51 100 Reims 03 26 05 04 14

