

SOMMAIRE

Communiqué de presse.....	P. 2
Introduction	P. 3
Principes de fonctionnement du pass-foncier.....	P. 4 et 5
Organisation du pass-foncier.....	P. 6
Annexes	P. 7 à 19



PASS FONCIER®



COMMUNIQUE DE PRESSE

Lancement de la commercialisation
de 12 à 13 pavillons en accession sociale à la propriété
Pass Foncier **Rue Cuvier / «Les Villas de la Combe »**
à Chaumont

Le vendredi 14 mai 2010 à 11h00, M. Luc CHATEL, Président de Chaumont HABITAT, en présence des représentants de Chaumont HABITAT, du Conseil Municipal de Chaumont, de la maîtrise d'œuvre et des partenaires lance officiellement la commercialisation de 12 à 13 pavillons en accession sociale à la propriété Pass-Foncier rue Cuvier à Chaumont.

Dispositif pass-foncier

Le Pass Foncier est issu d'une convention passée entre l'Etat et L'Union d'Economie Sociale pour le Logement (U.E.S.L.) en décembre 2006. Il a été mis en place juridiquement en 2007 mais c'est à partir de 2008 qu'il est devenu réellement opérationnel.

L'objectif du pass-foncier est de faciliter l'accèsion à la propriété de primo-accédants (toute personne qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale depuis au moins deux ans) ne dépassant pas un certain plafond de ressources.

Il permet aux collectivités de disposer d'un outil supplémentaire à la mise en place de leurs politiques de l'habitat. C'est à ce titre que la ville de Chaumont contribue à ce mécanisme au travers d'une subvention accordée aux primo-accédants.

Chiffres clés

Concrètement, ce dispositif permet de proposer des pavillons neufs à hauteur de **150 996 € pour un type IV pour une mensualité d'environ 623 €** (sans compter les droits éventuels de l'aide personnalisée au logement).

Architecte : Atelier d'architecture 52
5 rue de la Vallée – 52000 CHAUMONT

Les partenaires de ce dispositif



INTRODUCTION

Le **PASS-FONCIER** est un dispositif d'aide à l'accession à la propriété de logements neufs, par des ménages à revenus modestes, mis en place par le 1% logement (Action logement) et les pouvoirs publics.

Il permet d'acheter **en deux temps** : le logement d'abord et le terrain ensuite sur une période maximale de 35 ans.

Ce dispositif qui existe depuis septembre 2006, a été simplifié par la loi MOLLE. Il est donc réellement **opérationnel depuis 2009**.

Il permet aux collectivités de disposer d'un outil supplémentaire à la mise en place de leur politique de l'habitat en faveur de la mixité sociale.

C'est un mécanisme de **portage financier** sur 25 ans maximum de la charge foncière d'une acquisition immobilière principale, neuve, réalisée par des ménages primo-accédants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PSLA.

Le pass-foncier « collectif » ou **prêt pass-foncier**, prend la forme d'un prêt à remboursement différé. Il concerne principalement les logements vendus en VEFA (vente en état futur d'achèvement), disposition instituée par l'article 52 de la loi du 25 mars 2009 (loi MOLLE). Une instruction fiscale à paraître devrait préciser l'application du dispositif.

Les spécificités du pass-foncier

Le 1% logement dit « Action logement » est responsable de l'octroi des pass-foncier pour les opérations « accédants ».

Pour notre opération, le mécanisme est celui du **pass-foncier collectif** ou **prêt pass-foncier**, c'est-à-dire un prêt avec différé de remboursement (l'arrêté du 20 mai 2009 fixe le profil du prêt)

Le montant est de 30% du coût de l'opération dans la limite de 30 000 € en zone C.



PASS FONCIER®

PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT PASS-FONCIER

1. Conditions pour se porter acquéreur

- Etre primo-accédant d'une résidence principale neuve (ne pas avoir été propriétaire durant les deux dernières années).
- Ne pas dépasser les plafonds de ressources PSLA :

Nombre de personnes	Revenu annuel imposable de référence (1)	Equivalence actuelle net mensuel
1	23.688 €	2 230 €
2	31.588 €	2980
3	36.538 €	3450
4	40.488 €	3820
5 et +	44.425 €	4200

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

- Acquisition en VEFA (vente en état futur d'achèvement) (sur plan) instaurée par la loi MOLLE.

2. Logement type proposé

F4 – 84,12 m² habitable – abri garage de 22,10 m² – Terrain clos de 290 à 366 m² (terrain situé sur la rue Cuvier).

12 logements accolés deux à deux par les garages.

3. Conditions accordées par la commune d'accueil

- Foncier gratuit.
- Apport de 3000 ou 4000 euros par acquéreur en fonction de la composition familiale.
- Viabilisation réalisée sur le projet.
- Reprise de la voirie de desserte dans le domaine public à l'issue de la réalisation de l'opération.

4. Solutions en cas de défaillance de l'acquéreur

- PLURIAL (collecteur 1%) rachète le bien selon les termes d'une convention (chômage, invalidité, taux d'effort supérieur à 40%).
- Relogement du locataire sur le parc locatif de Chaumont HABITAT ou transformation de son pavillon en locatif par PLURIAL.

5. Prix de vente et simulation de remboursement

En zone C, le prix de vente maximum est de 2014 €/m² de surface utile.

Proposition de vente à partir de **150 996 €** (soit 1 586 € le m² de surface utile) selon les conditions précisées ci-après, et accompagnées des simulations de remboursements mensuels (le remboursement s'effectue sur 35 ans : pendant 25 ans, remboursement de la construction puis pendant les dix années suivantes, remboursement de 30 000 €- équivalent au prix du foncier).

Les taux varient en fonction de l'âge de l'acquéreur et de son état de santé.



ORGANISATION DU PASS-FONCIER

- La commune d'accueil cède le terrain au promoteur et octroie une subvention de 3000 € ou 4000 € par acquéreur, reprend la voirie, les trottoirs et l'éclairage public dans le domaine public en fin d'opération.



- **Chaumont HABITAT** coordonne et sécurise l'opération en apportant une garantie de relogement.



- **IMMOCOOP** est le promoteur des constructions en VEFA. Il ne démarre que si 75% (ou 50%) des logements ont un acquéreur. Il commercialise les logements.



- **PLURIAL collecteur 1%** logement permet un paiement différé de 30 000 € sur 25 ans (prêt PASS FONCIER) et rachète le logement en cas de défaillance de l'acquéreur. Il instruit les dossiers et les présente à la mairie.



- **Etat** : TVA à 5,5% sur l'opération
Prêt à taux zéro (PTZ) majoré (jusqu'en juin 2010)
La Direction Départementale des Territoires accorde l'agrément PASS FONCIER.

- **Le Crédit Immobilier de France** prête la somme nécessaire à l'acquisition du bien par l'acquéreur.



- Les ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds PLUS bénéficiant de la subvention de la collectivité (3000 ou 4000 €) peuvent, sous certaines conditions, avoir droit à un prêt à taux zéro (PTZ) majoré en zone C de 10 000 à 12 500 €, suivant le nombre de personnes destinées à occuper le logement.

- Une majoration du PTZ est également prévue en cas d'acquisition d'un logement neuf basse consommation (PTZ BBC) :

- 15 000 € pour les ménages au plus de 3 personnes
- 20 000 € au-delà

- Les frais de notaire sont réduits, ainsi que les frais de garantie et de dossier PASS.

DOCUMENTS ANNEXES

[Annexe 1](#) : Détail de la construction

[Annexe 2](#) : Simulation de financement et de mensualité de remboursement

[Annexe 3](#) : Photos foncier rue Cuvier et plan masse

[Annexe 4](#) : Modèle de pavillon Type IV



ANNEXE 1

- Pavillon de 84,12 m² de surface habitable
- Abri garage de 22,10 m²
- Terrain clos de 290 à 366 m²
- Construction **Très Haute Performance Energétique** avec une approche **Bâtiment Basse Consommation (B.B.C)**.
- Coût de la construction TTC (5,5%) : 120 684 € pour 84,12 m² avec abri garage compris et parcelle privative
- Pavillon en étage à partir du F4
- Matériaux de construction :
 - brique TH20 et enduit monocouche
 - isolation intérieure type PLACOMUR
 - toiture tuile
 - fenêtres PVC et volets roulants
 - double vitrage avec gaz rare
 - rez-de-chaussée carrelé
 - porte d'entrée en acier laqué
 - chauffage par poêle à granulés
 - E.C.S. électrique
 - Sèche serviette dans la salle de bains
 - VMC hygroréglable
 - Douche à l'italienne
 - Lavabo sur colonne
 - Robinetterie tête céramique

ANNEXE 2



Le PASS-FONCIER®

Etre propriétaire de son logement est un rêve désormais accessible pour tous.

Le PASS-FONCIER® permet d'alléger d'une manière importante les charges de remboursement en faisant bénéficier l'acquéreur d'un ensemble d'avantages financiers et fiscaux.

• Quels avantages ?

Le PASS-FONCIER® est un dispositif attractif d'aide à l'accession à la propriété de logements neufs.

Il permet de bénéficier :

- d'une **TVA** à taux réduit de **5,5%** sur le prix de revient de la construction ou le prix de vente du logement,
- du nouveau **prêt à 0%**, voire du prêt majoré (sous conditions de revenus),
- d'une **aide de la collectivité territoriale** sous forme de subvention d'un montant de **3 000 €** ou **4 000 €** selon la composition familiale,
- d'une **aide de PLURIAL** d'un montant de **30 000 €** ou **40 000 €** avec un remboursement différé **après** le remboursement du prêt principal.



• Qui peut en bénéficier ?

Vous devez remplir les 5 conditions suivantes :

- Acheter ou faire construire un logement neuf, destiné à être votre résidence principale,
- ET • Ne pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années,
- ET • Bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété d'une ou plusieurs collectivités locales,
- ET • Le revenu fiscal de référence de votre ménage pour l'année n-2 doit être inférieur aux plafonds de ressources du PSLA,
- ET • Le prix de revient ou de vente par mètre carré du logement ne doit pas excéder les plafonds ci-dessous :

	Zone B2	Zone C
Coût total €	2 301 €	2 014 €
Surface utile m ²		

• Comment ?

L'aide de PLURIAL peut prendre la forme :

- Soit d'un portage de terrain par un organisme désigné par PLURIAL Grand Est pendant la durée de remboursement du financement principal. Le terrain est mis à la disposition de l'accédant pendant cette période dans le cadre d'un bail à construction. A l'issue du bail le terrain est acquis par l'accédant avec un paiement échelonné sur une durée de 15 ans maximum.
- Soit d'un prêt de PLURIAL Grand Est avec un différé d'amortissement d'une durée maximum de 25 ans. Pendant cette durée, l'accédant ne rembourse que les intérêts au taux de 1,25% lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la PEEC et de 2,50% pour les autres salariés. A l'issue de ce différé, le prêt est remboursé sur une durée de 10 ans maximum au taux de 4,50%.

• Quel montant ?

Le montant de l'aide de PLURIAL est de 30 000 € à 40 000 € selon la localisation géographique du bien.

30% du coût total de l'acquisition dans la limite de :

	Zone B2	Zone C
Montant du PASS-FONCIER®	40 000 €	30 000 €



Votre correspondant unique Plurial vous accompagne dans toutes vos démarches.

Le 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	Mensualité
Aide de PLURIAL	/	/
Subvention	/	/
Prêt 0% base	35 700 €	99 €
Prêt Principal	142 736 €	820 €
TOTAL (TVA à 19,6%)	178 436 €	919 €

Mensualités avec PASS-FONCIER® :

	Financement	Mensualité
Aide de PLURIAL	30 000 €	31 €
Subvention	3 000 €	/
Prêt 0% base	45 700 €	127 €
Prêt Principal	78 948 €	465 €
TOTAL (TVA à 5,5%)	157 648 €	623 €

Grâce au PASS-FONCIER®, la mensualité s'élève à **623 €** au lieu de **919 €**, soit une diminution de près de **300 €**.



* Marques déposées pour le compte d'Action Logement / Avril 2010

 **Plurial**
GRAND EST

 Action Logement

Ardennes, Meuse 15, bd Fabert • CS 30902 • 08209 Sedan Cedex
Marne 7, rue Marie Stuart • BP 324 • 51061 Reims Cedex
Aube 8, rue de la République • 10000 Troyes
Haute-Marne 53, av. du Président Carnot • 52100 Saint-Dizier
9, rue de la Maladière • 52000 Chaumont

www.plurialcil.com

Et si Plurial vous aidait à devenir propriétaire ?

 **Plurial**
GRAND EST
 Action Logement

ANNEXE 3 PLAN MASSE et PHOTOS



ANNEXE 4

MODELE TYPE IV (3 chambres)

PASS FONCIER