

> Le PASS-FONCIER® accédant Montage pratique en individuel.

(En collectif, le régime juridique du PASS-FONCIER doit être précisé.)

Vous avez décidé d'attribuer une aide.

→ La mise en place du PASS-FONCIER

Le ménage futur accédant contacte le CIL/CCI de son choix qui étudie la faisabilité de son projet. Il lui demande ensuite d'acheter le terrain et de conclure en sa faveur un bail à construction.

Pour les opérations en VEFA, le bail à construction est passé avec le promoteur qui transfère le bénéfice du bail à l'accédant lors de la signature de la VEFA.

Le CIL/CCI instruit le dossier :

- Analyse de la recevabilité juridique et financière du projet d'accession.
- Evaluation de la cohérence du prix du foncier et des coûts de construction avec les valeurs du marché local.

→ La sortie du PASS-FONCIER

Scénario 1 : acquisition immédiate du foncier

A tout moment de la période de portage, le ménage décide d'acheter le foncier. S'il relève du 1 % Logement, le prix d'origine est indexé au taux de 1,5 % chaque année. Pour les autres acquéreurs, le prix d'origine est indexé au taux de l'inflation dans une double limite de 2% à 4,5 % l'an.

Scénario 2 : acquisition reportée du foncier

A l'issue de la période de remboursement des prêts pour le bâti, le ménage ne peut toujours pas acquérir le foncier. Le bail à construction est prorogé sur une durée maximale de 15 ans.

Le ménage accédant verse alors un acompte mensuel correspondant à la mensualité d'un prêt, lui permettant sur la durée du bail prorogé, de rembourser le prix du terrain.

Au terme du bail prorogé, le ménage devient propriétaire du foncier.

Le plus : Une acquisition possible à tout moment

Si ses moyens le lui permettent, le ménage peut racheter le foncier quand il le souhaite pendant la période de portage.

Le plus : Un avantage fiscal

L'opération bénéficie du taux de TVA réduit sur le terrain et la construction.

Le plus : Une double sécurisation

En cas d'accident de la vie et d'impayé de plus de 3 mois du prêt principal construction, le PASS-FONCIER propose :

- une garantie de rachat du logement au même prix que celui payé par l'accédant pendant les cinq premières années, et avec une minoration de 2,5% par an ensuite.
- une garantie de relogement dans le cas où il ne peut rester sur place.

> Les avantages du PASS-FONCIER®

- **STIMULANT** : le PASS-FONCIER accompagne votre politique locale de l'habitat,
- **SOLIDAIRE** : le PASS-FONCIER est une réponse aux enjeux de mixité sociale sur votre territoire,
- **SÉCURISANT** : le CIL/CCI s'assure de la solvabilité financière de l'accédant et du bon déroulement de son projet d'accession,
- **SIMPLE** : le CIL/CCI s'occupe de tout : mise en place, analyse et suivi du dossier, achat du foncier...

> Des moyens pour informer les citoyens et vos élus/représentants

Vous souhaitez communiquer sur le PASS-FONCIER ?

Les CIL/CCI vous proposeront les supports nécessaires pour vous faciliter la diffusion de l'information sur le PASS-FONCIER (dépliants, fiches pratiques, ...).

Contactez-les (liste des CIL/CCI sur le site Internet : www.uesl.fr)

PASS-FONCIER® est une marque déposée pour le compte du 1% Logement.



Conception, réalisation : OBEA Communication - Crédit photographique : Immobilière 3F

PASS-FONCIER

Le PASS-FONCIER®,

avril 2008

un outil innovant
pour votre politique
locale de l'habitat



Sommaire

Préambule

Le principe du PASS-FONCIER

**Le PASS-FONCIER accédant :
partenariat collectivité
locale/1% Logement**

**Le PASS-FONCIER accédant :
montage pratique en individuel**

Avantages et moyens

L'accession sociale à la propriété fait partie de la politique de développement de l'habitat que vous menez sur votre territoire.

Pour vous accompagner, le 1% Logement a élaboré un nouveau dispositif : le PASS-FONCIER.

La convention Etat-UESL-CDC, signée le 20 décembre 2006, est l'aboutissement concret de cette démarche initiée par les partenaires sociaux. Applicable pour une durée de 4 ans à compter du 1er janvier 2007, le PASS-FONCIER devrait permettre, en régime de croisière, la réalisation de 20 000 opérations d'accession chaque année.

Dans un contexte de prix élevé du foncier et du bâti, le PASS-FONCIER donne la possibilité aux familles ayant des revenus modestes de devenir propriétaires. Ce dispositif permet aux primo-accédants un achat en deux temps, le logement d'abord et le terrain ensuite. Le PASS-FONCIER intègre également un système de sécurisation en cas de difficultés.

Ce document de présentation a pour objectif de vous aider à mieux appréhender ce dispositif et de vous permettre de participer avec les organismes du 1% Logement (CIL/CCI) à sa mise en œuvre.

> Le principe du PASS-FONCIER®

De quoi s'agit-il ?

→ Acquérir le bâti avant le foncier :

Le PASS-FONCIER permet aux ménages de différer l'acquisition du foncier pendant toute la période de remboursement des prêts qu'ils auront souscrits pour la construction ou l'acquisition de leur logement neuf. Ce différé peut atteindre 25 ans maximum. **Grâce au 1% Logement, le PASS-FONCIER finance le portage foncier.**

→ Qui peut bénéficier du PASS-FONCIER ?

Le PASS-FONCIER est ouvert à tous les ménages qui répondent aux trois conditions suivantes :

- être primo-accédant de sa résidence principale, (Est considéré primo-accédant tout ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années).
- respecter les conditions de ressources du PSLA,
- et bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités locales. (au minimum le montant plancher prévu pour le PTZ majoré).

Plafonds de ressources PSLA (en vigueur depuis avril 2007)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en euros)	Zones B ou C (en euros)
1	27 638	23 688
2	35 525	31 588
3	40 488	36 538
4	44 425	40 488
5 et plus	48 363	44 425

→ Quelles sont les opérations finançables ?

Le PASS-FONCIER sert à financer 2 types d'opérations :

- Les opérations dites « accédant » : il s'agit de la construction ou de l'acquisition d'un logement neuf, en diffus ou en groupé. Ces opérations sont gérées par les CIL/CCI et constituent l'essentiel du dispositif.
- Les opérations groupées dites « fléchées » : elles sont agréées par un Comité d'engagement national (Etat-UESL-CDC).

→ Quels montants pour l'aide de la collectivité locale et le PASS-FONCIER ?

Montant par logement en €		Zone* A	Zone* B	Zone* C
Aide de la collectivité locale**	Minimum pour 3 personnes et moins	4 000	3 000	
	Minimum pour 4 personnes et plus	5 000	4 000	
PASS-FONCIER	Maximum pour les opérations « accédant »	50 000	40 000	30 000
	Maximum pour les opérations « fléchées »	30 000	25 000	20 000

* Zones A, B, C du zonage Robien (définies par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié) - **subvention ou bonification de prêt

Un nouveau levier pour l'accession sociale à la propriété

Exemple

Un ménage avec 2 enfants, dont les ressources annuelles sont de 31 000 €, achète en zone B. Coût d'acquisition : 150 000 € (TVA à 19,6%) ou 132 400 € (TVA à 5,5% en PASS-FONCIER)

Montage financier en euros	Prêt principal	PTZ de base	PTZ majoré	Aide collectivité locale	PASS-FONCIER	1 ^{ères} mensualités après livraison	Taux d'effort
Accession directe (TVA à 19,6 %)	128 500	21 500	NON	NON	NON	1 037 €	40%
PASS-FONCIER (TVA à 5,5 %)	65 400	20 500	12 500	4 000	OUI (30 000 € prix du terrain)	642 €	25%

Dans cet exemple, l'aide de la collectivité locale a un double effet : le ménage accédant bénéficie de la majoration du PTZ et du PASS-FONCIER. L'opération d'accession devient réalisable avec un taux d'effort de 25%.

> Le PASS-FONCIER® accédant Partenariat collectivité locale / 1% Logement

Vous avez un rôle déterminant dans la mise en place de ce dispositif

Dans le cadre de votre politique locale de l'habitat, vous décidez des aides que vous voulez attribuer.

Vous souhaitez favoriser l'accession sociale sur votre territoire et la décision vous revient d'entrer dans le dispositif.

Pour être éligible au PASS-FONCIER, l'accédant doit en effet être bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales (EPCI) du lieu d'implantation du logement.

Les CIL/CCI vous accompagnent et vous apportent un service global

→ UN PROJET ÉTUDIÉ

Le CIL/CCI analyse la faisabilité de l'opération. Il se charge du montage du dossier et sécurise le projet financier.

→ UN SUIVI PERSONNALISÉ

Le CIL/CCI est l'interlocuteur central du primo-accédant. Il assure un suivi complet du démarrage du projet à sa réalisation ; il accompagne aussi l'accédant en cas de difficulté.

→ UN RELAIS DE COMMUNICATION

Le CIL/CCI assure l'information vers les entreprises et leurs salariés, et vers tous les candidats primo-accédants.

> Relations accédant / collectivité locale / CIL-CCI

