

Le PASS-FONCIER ®

Un outil innovant
pour faciliter
l'accession à la propriété

Pour bénéficier d'un PASS-FONCIER ®

- Etre primo-accédant (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années)
- Respecter les plafonds de ressources du PSLA (prêt social location-accession) pour l'année N-2
- Bénéficiaire d'une aide d'une collectivité locale de 3000 € à 5000 € selon la zone géographique et la situation de famille (exemple pour le Grand Lyon : 3000 € pour les ménages de 3 personnes, et 4000 € pour les ménages de 4 personnes et plus)

Le PASS-FONCIER mode d'emploi

Deux montages possibles :

1 – Le PASS-FONCIER® en bail à construction :

Achat du logement, puis du terrain (opérations en individuel)

2 – Le Prêt PASS-FONCIER®

Prêt à remboursement différé (opérations en individuel comme en collectif)

1 – Le PASS-FONCIER® en bail à construction :
achat du logement, puis du terrain (opérations en individuel)

Acquisition du foncier (terrain d'emprise) par une société de portage désignée par le collecteur du 1% Logement.

La société de portage signe un bail à construction au profit du futur ménage accédant et une promesse de cession du foncier au terme du bail.

L'accédant bénéficie d'un différé total du coût du portage foncier pendant la durée de remboursement des prêts souscrits dans la limite de 25 ans maximum.

Le PASS-FONCIER® en bail à construction ne peut excéder les plafonds suivants :

50 000€ en zone A
40 000€ en zone B
30 000€ en zone C

A l'issue de la période de portage :

► Possibilité d'acquisition du foncier à l'origine, indexé au taux de 1,5% chaque année sur toute la durée du portage (salariés du secteur assujetti) ou au taux de l'inflation dans la double limite de 2% (limite inférieure) et 4,5% (limite supérieure).

► Ou prorogation du bail sur durée maximale de 15 ans, moyennant un acompte mensuel correspondant à la durée d'un prêt permettant, sur la durée du bail prorogé, de rembourser le prix du terrain.

2 – Le Prêt PASS-FONCIER®

Prêt à remboursement différé (opérations en individuel comme en collectif)

Le Prêt PASS-FONCIER® peut financer jusqu'à 30% du prix de l'opération, dans la limite de :

- 50 000€ en zone A
- 45 000€ en zone B1
- 40 000€ en zone B2
- 30 000€ en zone C

► Première période, dite "période d'amortissement"

Différé égal à la durée du prêt principal le plus long hors PTZ, dans la limite de 25 ans.

Taux : 1,25% pour les salariés d'une entreprise du secteur assujetti au 1% Logement, 2,50% pour les autres bénéficiaires

► Deuxième période : amortissement sur une durée maximale de 10 ans

Taux : 4,5% pour tous les accédants.

Soit une durée totale maximale de 35 ans

- Le prix de vente ou de construction est plafonné (prix au mètre carré de surface utile) pour les opérations dont le permis de construire a été déposé à compter du 28 mars 2009, en fonction de la zone géographique (*) :

Zone A : 4 100€

Zone B1 : 2 750€

Zone B2 : 2 400€

Zone C : 2 100€

(*) Arrêté du 29 avril 2009

NB : ce plafonnement était déjà de droit pour les organismes HLM

Les avantages du Prêt PASS-FONCIER ®

- Remboursement à tout moment du prêt, sans pénalité ni frais
- L'opération bénéficie du taux de TVA réduit à 5,5% sur le terrain et la construction
- Double sécurisation : en cas d'accident de la vie pendant la période de différé d'amortissement, garantie de rachat du logement (80% du prix payé par l'accédant pendant les 5 premières années, minoration de 1,5% par an ensuite) et garantie de relogement dans le cas où l'accédant ne peut rester sur place

Projet	Opération « classique »	Opération « PASS-FONCIER »
Coût maison	130 000 € TTC (TVA 19,6%)	114 700 € (TVA 5,5%)
Prix du terrain	50 000 €	50 000 €
Coût global (hors frais, notaire...)	180 000 €	164 700 €
Financement		
Aide de la collectivité		4 000 €
Prêt 0% (PTZ) + Majoration PTZ	40 350 € sur 12 ans	52 850 € sur 16 ans
Prêt PASS-FONCIER® (1,25%)		30 000 €
Prêt principal (4,5%)	132 180 € sur 25 ans	71 075 € sur 25 ans
1ère mensualité (dont assurance décès)	1 035 €	761 €
Taux d'effort ménage	40% (lissé)	29% (lissé)