

# Le Pass Foncier

## Outil de l'accession sociale

### Devenir propriétaire en deux temps

## L'origine

Dans le cadre de la Loi ENL et des mesures en faveur de l'accès à la propriété, le Pass Foncier est créé **par une convention signée le 20 décembre 2006** entre l'Etat, l'Union d'Economie Sociale pour le Logement et la Caisse des Dépôts et Consignations.



**Le Pass foncier**

## Les Raisons

- Un marché immobilier qui pourrait s'asphyxier par **manque de primo-accédants**
- De **jeunes ménages en manque de perspective** et sans opportunité de parcours résidentiel face à **un marché de plus en plus cher**
- Des ménages captifs du parc locatif social, **un turn over de plus en plus faible** dans ces logements et des besoins de **production toujours plus importants**
- Une place prépondérante du coût du foncier dans ces difficultés de **l'accession à la propriété des revenus moyens et modestes**

## le principe

- Ce dispositif consiste à différer l'acquisition du terrain en consacrant les premières années de remboursement (25 ans maximum) d'emprunt à l'acquisition du logement. Pendant cette période, le portage foncier est assuré par les collecteurs du 1% logement.

Le collecteur du 1% logement signe concomitamment un bail à construction au profit du ménage futur accédant et une promesse de cession du foncier au terme du bail à construction

l'acquisition du foncier par l'accédant se fait au prix d'origine indexé chaque année sur la durée effective du portage



**Le Pass foncier**

## Les ménages bénéficiaires - conditions

### Les primo-accédants de leur résidence principale

- Quel que soit leur statut professionnel  
(salariés du privé d'entreprises, salariés du public, professions indépendantes ou libérales, tout autre forme de revenu...)
- Ayant des ressources **inférieures aux plafonds PSLA**  
(maximum de 3.400 euros par mois hors allocations pour un couple avec 2 enfants)
- Bénéficiant d'une **aide à l'accession attribuée** :
  - ▼ par une ou plusieurs collectivités
  - ▼ par un groupement (communauté de communes d'agglomération, syndicat...)

sous forme de **subvention ou de bonification de prêt**

## Le dispositif

Fixée par la convention, selon la composition familiale

et la zone (pas de zone A en Isère) :

**La commune ou le groupement verse directement à l'accédant ;  
une seule aide par logement quelle que soit la durée de vie de celui-ci.**

<u>Zone C</u>	3 pers. et moins	3 000 euros
	4 pers. et plus	4 000 euros

*Dans la loi Boutin, l'Etat prévoit de « rembourser » les collectivités afin que l'aide par logement ne dépasse jamais 2.000 euros  
→ mesure valable en 2009*

### ▪ Exemple de critères d'attribution de la subvention des ménages de la communauté de communes de Bièvre Est

Favoriser le retour des jeunes originaires du secteur ayant quittés la commune du territoire de Bièvre Est

Favoriser les couples ayant des enfants en âge d'être scolarisés

Favoriser l'ancrage des gens habitant ou travaillant sur la commune du territoire au moment de la demande

Accorder la subvention aux personnes habitant à l'extérieur du territoire et qui souhaitent s'installer dans une commune de la communauté de communes de Bièvre Est.

## Suite du dispositif

Montant du Pass Foncier

Zone C

30 000 euros

Dans le cas de logements individuels, l'organisme du 1% logement est propriétaire du terrain et assure le portage.

En collectif, un prêt in fine à remboursement différé.

L'obtention d'un PASS-FONCIER® entraîne

- la réduction pour l'accédant de la TVA à 5.5% sur le coût d'achat du bâti,
- la majoration du prêt à taux zéro.

## Les avantages

Ce type d'aide permet :

- **de débloquent le parcours résidentiel des ménages** par une diversification de l'offre de logement sur l'ensemble du territoire.  
L'accession sociale à la propriété est une réponse adaptée qui assure **la transition entre le parc public et le parc privé** et ainsi de fluidifier le parc de logement locatif public,
- **d'aider les ménages aux revenus modestes** à supporter le coût du foncier dans un contexte où le marché foncier et immobilier est tendu,
- de faire bénéficier ces mêmes ménages d'une éventuelle **majoration du prêt à taux zéro et d'une TVA à 5,5 %** sur le montant de la construction.

Xavier DELACERDA  
ÉPERGOS - Tél. : 04.76.56.62.47  
240309

**SIMULATION DE FINANCEMENT**

**Votre situation**

Situation de famille : marié(e)  
Personnes à charge : 2 personnes  
Revenus nets mensuels : 2.500 €  
Revenu fiscal de réf. N-1 : 27.000 €  
Revenu fiscal de réf. N-2 : 27.000 €

**Votre endettement actuel**

**Votre projet immobilier**

Nature : achat neuf en VEFA  
Destination : habitation principale  
Date prévisionnelle : 24/03/09  
Coût du projet : 184.500 €

Dépenses	Montant	Plan de financement	Montant	Taux	Durée
Logement	180.000 €	Apport personnel	0 €	-	-
		Prêt à taux 0% - 12 ans	40.350 €	0,00	144 mois
		Prêt tx fixe lissé - 30 ans	146.645 €	5,35	360 mois
Sous-total	180.000 €				
Frais de notaire (*)	4.500 €				
Frais de garantie (*)	2.495 €				
<b>Total des dépenses</b>	<b>186.995 €</b>	<b>Total</b>	<b>186.995 €</b>		<b>360 mois</b>

(\*) Il s'agit d'un montant estimé.

Remboursements (assur. incluse)	144 mois	216 mois			
Prêt à taux 0% - 12 ans	294,33	-			
Prêt tx fixe lissé - 30 ans	750,26	1.044,59			
<b>Mensualités totales</b>	<b>1.044,59</b>	<b>1.044,59</b>			
<b>En % du revenu</b>	<b>42%</b>	<b>42%</b>			

Ce document est une simulation qui ne saurait avoir de valeur contractuelle.

**Exemple pour un couple  
avec 2 enfants  
et une acquisition de 180 000 euros  
Sans Pass foncier®**

Xavier DELACERDA  
ÉPERGOS - Tél. : 04.76.56.62.47  
24/03/09

**SIMULATION DE FINANCEMENT**

**Votre situation**

Situation de famille : marié(e)  
Personnes à charge : 2 personnes  
Revenus nets mensuels : 2.500 €  
Revenu fiscal de réf. N-1 : 27.000 €  
Revenu fiscal de réf. N-2 : 27.000 €

**Votre endettement actuel**

**Votre projet immobilier**

Nature : achat neuf en VEFA  
Destination : habitation principale  
Date prévisionnelle : 24/03/09  
Coût du projet : 165.717 €

Dépenses	Montant	Plan de financement	Montant	Taux	Durée
Logement	158.779 €	Subvention(s)	4.000 €	-	-
		Pass-Foncier	30.000 €	-	-
		Apport personnel	0 €	-	-
		Prêt à taux 0% - 16 ans	51.134 €	0,00	192 mois
		Prêt tx fixe lissé - 25 ans	82.318 €	4,65	300 mois
Sous-total	158.779 €				
Frais de notaire (*)	6.938 €				
Frais de garantie (*)	1.735 €				
<b>Total des dépenses</b>	<b>167.452 €</b>	<b>Total</b>	<b>167.452 €</b>		<b>300 mois</b>

(\*) Il s'agit d'un montant estimé.

Remboursements (assur. incluse)	192 mois	108 mois			
Prêt à taux 0% - 16 ans	281,23	-			
Prêt tx fixe lissé - 25 ans	422,04	703,27			
<b>Mensualités totales</b>	<b>703,27</b>	<b>703,27</b>			
<b>En % du revenu</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>			

Ce document est une simulation qui ne saurait avoir de valeur contractuelle.

AHOffice 9.0.c

**Exemple pour un couple  
avec 2 enfants**  
et une acquisition de 180 000 euros  
(TVA à 19.6%) devenant  
158 779 euros (TVA à 5.5%)  
avec Pass foncier® de 30 000 euros

## Les avantages pour les constructeurs, financiers ou politiques

- Une ouverture du marché de l'accession à **un plus grand nombre d'accédants potentiels**
- Une **meilleure solvabilisation** par le cumul du PTZ majoré, de la TVA à 5,5% et du Pass Foncier®
- Une **prise de risque limitée** des financeurs à la fois par la prise de garantie sur le bail en individuel et par la sécurisation du parcours
- Des possibilités de **politiques de l'habitat diversifiées** et de **mixité sociale affirmée**
- Un dossier étudié par un organisme du 1% logement qui en assurera **le suivi dans le temps et la sécurisation**

**Merci de votre attention**