

Le PASS-FONCIER®

Un outil innovant pour faciliter l'accèsion à la propriété

Cette aide est codifiée aux articles R.313-19-1 I 1° et R.313-20-1 I 2° du code de la construction et de l'habitation.

Rappel des conditions requises pour bénéficier d'un PASS-FONCIER®

- > Être 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.
- > Bénéficier d'une aide d'une collectivité locale de 3 000 € à 5 000 € selon la zone géographique et la situation de famille (exemple pour le Grand Lyon : 3 000 € pour les ménages de 3 personnes, et 4 000 € pour les ménages de 4 personnes et plus).

Les opérations éligibles sont les suivantes

- > Construction ou acquisition en VEFA, d'une maison individuelle, hors régime de la copropriété.
- > Prix d'acquisition en VEFA ou de construction (TTC) ne devant pas excéder un prix maximum au m² de surface utile*, variable suivant la zone géographique d'implantation du logement :

Zone géographique (arrêté du 29.4.09 - JO du 3.5.09)	Prix maximum au mètre carré (TTC)
A	3 932 €
B1	2 637 €
B2	2 301 €
C	2 014 €

* La surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement en faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Sous réserve du respect des conditions, le PASS-FONCIER® est octroyé par le CIL, après analyse de la recevabilité juridique et financière du projet.

Montant plafond du PASS-FONCIER®

Zone géographique (arrêté du 29.4.09 - JO du 3.5.09)	Montant maximum par opération
A	50 000 €
B1	45 000 €
B2	40 000 €
C	30 000 €

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)

Acquisition différée du terrain, dans le cadre d'un bail à construction, d'une durée initiale au plus égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, dans la limite d'un maximum de vingt-cinq ans sans pouvoir être inférieur à 18 ans.

Possibilité de lever l'option d'achat du terrain, à tout moment, par remboursement du montant du PASS-FONCIER® fixé dans le bail à construction, indexé au taux de :

- > 1,5% pour les accédants salariés des entreprises du secteur privé non agricole,
- > taux annuel de l'inflation pour les autres, dans la limite de 2% et 4,5%.

Faculté de prorogation du bail à construction à l'issue de la période de portage :

- > pour une durée de 15 ans maximum,
- > moyennant le paiement d'un acompte mensuel correspondant à la mensualité d'un prêt (au taux de l'emprunt d'État majoré d'un point),
- > 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).

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.

Taux de TVA fixé à 5,5%, applicable à la construction ou à l'acquisition du logement en VEFA, sous réserve du respect des conditions rappelées ci-dessus et de la délivrance par le CIL, après analyse de la recevabilité du dossier, d'une attestation d'octroi du PASS-FONCIER®

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.

Bilan PASS FONCIER® en 2009 (au 31 décembre)								
(Montants en K€)	2007	2008	Rappel 4 ^e trim. 2008	2009				
				1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.	5 ^e trim.
PASS-FONCIER®								
Nombre de dossiers		228	172	272	336	914	1 851	3 373
Montants décaissés		7 661	5 775	8 916	11 726	30 623	65 687	117 132

Sources : UES (Action Logement)

Rédaction : Jean-Marc TOMI - URCIL et UESL Rhône-Alpes
tomi@actionlogement.fr

Le dispositif PASS-FONCIER® dans le Grand Lyon Un premier bilan positif après 5 mois de mise en œuvre.

Souhaitant « donner un coup de pouce » aux accédants modestes bloqués dans leur parcours résidentiel par la flambée des prix de ces dernières années, le Grand Lyon s'est engagé aux côtés des collecteurs du 1% pour mettre en place le dispositif PASS-FONCIER®. Il a été approuvé dans le cadre du plan de relance, par le conseil de communauté du 29 septembre 2009, avec un objectif de 500 primes d'ici le 30 juin 2010.

Le prêt PASS-FONCIER® délivré par les organismes du 1% permet à des ménages (sous conditions de ressources) accédant pour la première fois à un logement neuf en collectif ou individuel, de bénéficier d'un différé de remboursement de prêt, d'un taux de TVA à 5,5% au lieu de 19,6%, d'un doublement du PTZ et d'une prime du Grand Lyon. Depuis le 1^{er} octobre 2009, le Grand Lyon a attribué 275 promesses de primes d'un montant de 3 000 à 4 000 euros suivant la composition des ménages. Soixante primes ont d'ores et déjà été versées aux notaires pour finaliser les ventes.

Premier profil des bénéficiaires du PASS-FONCIER® sur le Grand Lyon* Source : Grand Lyon

- > Une accession en collectif (91%) pour des ménages locataires du parc privé (78%).
- > Un profil plutôt jeune : 67% des bénéficiaires ont moins de 35 ans.
- > Une majorité de familles : 60% des ménages sont composés de 3 personnes et plus.
- > Des ménages modestes : 83% ont des revenus égaux ou inférieurs au plafond de revenus PLUS - 80% sont employés ou ouvriers.
- > Achat d'un appartement de type 3 (41%) ou 4 (32%), à un promoteur privé (84%), plutôt sur une commune de l'Est lyonnais (58%).
- > Le prix du bien acheté est à 65% compris entre 2000 et 2750 €/m² de surface habitable.
- > Les logements respectent à 75% les normes environnementales actuelles et 15% vont au-delà.
- > L'apport personnel représente souvent moins de 10% du prix de vente hors PASS FONCIER®.

L'évaluation en continu faite à partir des données transmises par les collecteurs et présentée régulièrement au comité de suivi du dispositif (composé d'élus, de représentants des communes, des collecteurs référents, d'Action Logement, des représentants des constructeurs - FPC et ABC HLM - et de l'État) permettra le cas échéant d'étudier les conditions de poursuite du dispositif jusqu'à la fin de l'année 2010, si cette mesure est maintenue dans les conditions actuelles.

> **Contact Grand Lyon :** Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain
Agnès Tranchant ou Pascale Bonnard - 04.78.63.40.40
> atranchant@grandlyon.org > pbonnard@grandlyon.org