



UNION  
D'ÉCONOMIE  
SOCIALE  
POUR LE LOGEMENT

# PASS-FONCIER®

## Cil Référent



Cil Référent



# PASS FONCIER®

Un dispositif innovant d'accession  
sociale à la propriété



## >> PASS FONCIER : principe du dispositif

- **Individuel neuf hors copropriété : portage foncier ou prêt long terme : à étudier par dossier.**
- **Collectif : prêt long terme .**
- **Une double sécurisation :**
  - **garantie de rachat**
  - **garantie de relogement**



## >> PASS FONCIER : Les bénéficiaires

### Qui peut bénéficier du PASS-FONCIER® ?

Les ménages doivent respecter les 3 conditions suivantes :

- être primo-accédant de sa résidence principale,
- respecter les conditions de ressources du PSLA,
- bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une collectivité territoriale.

## >> PASS FONCIER : Les bénéficiaires

- **Primo - accédant**

**Est considéré primo-accédant tout ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années.**

**= Réglementation PTZ**

## >> PASS FONCIER : Les bénéficiaires

- **Plafonds PSLA**
- **Ressources n-2**
- **Disposer d'un avis d'imposition...**

| Nbre de personne vivant dans le foyer | Zone A   | Zone B ou C |
|---------------------------------------|----------|-------------|
| 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 €    |

## >> PASS FONCIER : Les bénéficiaires

- **Aide de la collectivité**

| Nombre de personnes | Zone A  | Zones B-C |
|---------------------|---------|-----------|
| 3 ou moins          | 4 000 € | 3 000 €   |
| 4 ou plus           | 5 000 € | 4 000 €   |

- **Distribuée par le Département du Bas Rhin et du Haut-Rhin.**



## >> PASS FONCIER : Les opérations éligibles

### Opérations de construction :

- Maisons individuelles, en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou en CCMI (contrat de construction de maisons individuelles)
- Collectif ou maisons groupées en copropriété.



## >> PASS FONCIER : Les opérations éligibles

**Maison individuelle : CCMI ou VEFA ou COLLECTIF.**

**Prix de vente maxi (hors taxe):**

- - zone B2 : 2 400 €
  - zone c : 2 100 €
- Par m<sup>2</sup> de surface utile.

**+ DISPOSITIONS PROPRES A CHAQUE COLLECTIVITE.**

## >> PASS FONCIER : Portage foncier individuel neuf hors copropriété.

### Qu'est-ce que le portage foncier ?

1. L'accédant rembourse d'abord les prêts souscrits pour la construction du logement,
2. Pendant ce temps, le terrain est acheté et porté par une filiale du CIL, grâce à l'intervention du 1% Logement,
3. A l'issue, le propriétaire rachète le terrain à la filiale du CIL

-> Outil juridique : bail à construction

## >> PASS FONCIER : les montants

- **Montant du PASS-FONCIER :**

|         | Zone A   | Zone B1  | Zone B2  | Zone C   |
|---------|----------|----------|----------|----------|
| Montant | 50 000 € | 45 000 € | 40 000 € | 30 000 € |

### 2 situations :

- **prix du terrain < au montant PASS-FONCIER**
- **prix du terrain > au montant maxi du PASS-FONCIER :**  
**versement de la différence à la structure porteuse (montant inscrit dans le plan de financement de la construction )**

# >> PASS FONCIER : Déroulement de l'opération

**Durée du PASS-FONCIER : entre 18 et 25 ans**  
**Possibilité de lever l'option à tout moment**

**"Coût" du PASS-FONCIER :**

**2 situations à l'issue du remboursement de la construction :**

**1. Acquisition immédiate :**

- **L'accédant est salarié d'une entreprise privée : montant du PASS-FONCIER majoré du taux 1,5%/an**
- **Majoration d'un taux variable compris entre 2% et 4,5% /an pour les autres accédants**



## >> PASS FONCIER : Déroulement de l'opération.

**2. Acquisition reportée (Impossibilité d'acquérir le foncier) :**

**-> Le PASS FONCIER est prorogé sur une durée maximale de 15 ans.**

**-> versement d'un "loyer" au CIL**

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

## >> PASS FONCIER : Prêt long terme.

**Qu'est ce que le prêt long terme ?**

- 1. Un montant maximum par rapport au prix de revient de l'opération : 30%.**
- 2. Un prêt avec différé d'amortissement (paiement des intérêts pendant le différé),**
- 3. A l'issue, une période d'amortissement.**

## >> PASS FONCIER : les montants du prêt

- **Montant du prêt PASS-FONCIER :**

|         | Zone A   | Zone B1  | Zone B2  | Zone C   |
|---------|----------|----------|----------|----------|
| Montant | 50 000 € | 45 000 € | 40 000 € | 30 000 € |

## >> PASS FONCIER

### Les conditions :

Taux d'intérêts nominal annuel ( hors assurance) et durée :

- le différé d'amortissement :
  - 1.25% pour les accédants salariés des entreprises du secteur assujetti.
  - 2.5 % dans les autres cas.
  - Durée du prêt principal le plus long : maxi 25 ans.
- Amortissement :
  - 4.5%.
  - Durée : maxi 10 ans.
- Assurance
- Garantie : Hypothèque, cautionnement.....

## >> PASS FONCIER : les avantages

### TVA à 5,5%

#### Aujourd'hui :

Si contrat CCMI paiement de la TVA à 19,6 % puis récupération de la TVA (avance à verser)

SI VEFA : paiement direct à 5,5%

La loi sur le logement a étendu le bénéfice de la TVA directe à 5,5% aux deux opérations

En cas de revente : règle de reversement de la TVA

**Cumulable avec le PTZ**



## >> PASS FONCIER : Quelles démarches

- **Intervenant = le CIL**
  - Etudie la demande et décide de l'octroi ou non du PASS-FONCIER
  - Procède ou fait procéder à l'évaluation du prix du terrain et du coût de la construction
  - Désigne le cas échéant la structure porteuse et lui transmet le dossier
  - Finance l'acquisition du terrain par un prêt à la structure porteuse.
  - Propose un prêt long terme et demande des garanties.



## >> PASS FONCIER

# La sécurisation (dispositif en cours de réexamen)

## >> PASS FONCIER : Sécurisation

### 1) Survenance de l'un des faits suivants :

- Décès d'un emprunteur ou d'un descendant direct faisant partie du ménage
- Mobilité professionnelle (plus de 70 km)
- Chômage d'une durée supérieure à un an
- Délivrance d'une carte d'invalidité

### 2) Taux d'effort du ménage supérieur à 35 %

## >> PASS FONCIER : Sécurisation

**Mise en jeu possible pendant la durée de portage du foncier (pas pendant son éventuelle prorogation) et pendant la période de différé d'amortissement du prêt. :**

### **Deux volets de la sécurisation**

- **Garantie de rachat**
- **Garantie de relogement**

# >> PASS FONCIER : Sécurisation d'une opération accédant

## Garantie de rachat :

### Rachat du bâti :

- Dans les 5 premières années = prix d'acquisition
- Au-delà de 5 ans, au prix d'acquisition - 2,5% /an
- Dans les deux cas : prix minoré par des frais de réparation éventuels

### Rachat du foncier :

- Si le bâti est racheté par une autre personne morale que le bailleur, celle-ci rachète également le foncier aux conditions du marché

# >> PASS FONCIER : Sécurisation d'une opération accédant

## Condition :

- Accord de tous les créanciers hypothécaires

## Intervention du CIL :

- Possibilité de participer au financement du rachat du bâti et du foncier dans certaines conditions



## >> PASS FONCIER : Sécurisation

### Garantie de relogement :

#### Bénéficiaires :

- Ménage dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLUS (HLM)

#### Engagements :

- Si impossibilité de maintien du ménage dans les lieux en location, proposition de 3 offres de logement adaptées  
A défaut d'acceptation dans ce délai, la garantie est caduque



# PASS-FONCIER®

Merci de votre attention

[www.domial.fr](http://www.domial.fr)

**Domial**  
1% - Services Logements

