

PASS-FONCIER®

■ Le PASS-FONCIER®, de quoi s'agit-il ?

Le PASS-FONCIER® est une formule nouvelle d'accèsion sécurisée à la propriété qui permet de bénéficier de nombreux avantages. Il s'applique différemment suivant que votre projet est d'acheter ou construire une maison, ou bien qu'il s'agit d'acheter un appartement.

Avertissement : en ce qui concerne l'achat d'un appartement, les modalités de mise en œuvre du PASS-FONCIER sont contenues dans la loi Boutin, dite Loi MOLE (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion), définitivement adoptée par l'Assemblée le 19 février 2009. Ces textes doivent faire l'objet de décrets d'application non encore publiés. Dans cette attente, les modalités ne sont pas définitivement connues.

Nous vous proposons ci-dessous les modalités concernant l'acquisition d'un logement en individuel, que ce soit une construction ou un achat « clé en main » d'une maison isolée ou groupée. Votre conseiller EURO CIL Habitat Conseil vous informera de toutes ces nuances.

■ En quoi consiste le PASS-FONCIER® ?

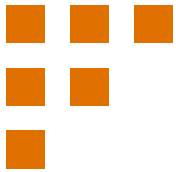
Cette nouvelle formule d'accèsion sécurisée vous permet de payer en deux temps :

- d'abord la construction de votre maison.
- ensuite le terrain, lorsque le prêt principal souscrit pour la construction est remboursé.

■ Quelles sont les conditions pour bénéficier du PASS-FONCIER® ?

Vous pouvez bénéficier du PASS-FONCIER® si vous remplissez les 3 conditions suivantes :

- Vous êtes primo-accédant de votre résidence principale
- Vous recevez une aide à l'accèsion sociale à la propriété d'une ou plusieurs collectivités locales .
- Vos revenus fiscaux respectent les plafonds de ressources du PSLA (Prêt social location-accession).



■ **Quelles sont les plafonds de ressources du PSLA ?**

Ressources annuelles imposables

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	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 €

■ **Que signifie « primo-accédant » ?**

Sont considérés comme « primo-accédant », les ménages qui n'ont pas été propriétaire de leur résidence principale au cours des deux dernières années.

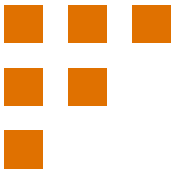
■ **En quoi consiste les aides des collectivités locales ?**

La condition relative à l'aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement est respectée dès lors que cette aide :

- prend la forme d'une subvention, sous réserve que le montant de la subvention soit supérieur ou égal à un seuil fixé par décret en fonction de la composition du ménage et de la localisation du logement (voir ci-dessous)
- prend la forme d'une bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché, sous réserve que le coût de la bonification supporté par la collectivité soit supérieur ou égal au seuil susmentionné

■ **Quel est le montant minimum des aides des collectivités locales ?**

Nombre de personnes par logement	Montant minimum de la subvention ou de la bonification	
	Zone A	Zone B et C
3 et moins	4 000 €	3 000 €
4 et plus	5 000 €	4 000 €



■ Quels sont les avantages fiscaux liés au PASS-FONCIER®?

Comme dans le cadre du PSLA, le PASS-FONCIER s'accompagne d'aides fiscales spécifiques :

- Une TVA à 5.5 %
- Une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement.
- L'aide personnalisée au logement (APL) peut être accordée à l'accédant

■ Quel est le montant du PASS-FONCIER ?

Le montant est déterminé en fonction de la zone géographique (voir « zone » dans le glossaire du site www.eurocil.fr pour connaître la vôtre).

Montant maximum du PASS-FONCIER® pour l'achat du terrain	Zone A	Zone B	Zone C
	50 000 €	40 000 €	30 000 €

■ En quoi le PASS-FONCIER® est-il « sécurisant » ?

Le PASS-FONCIER® proposé par votre conseiller EURO CIL Habitat Conseil et le 1% Logement bénéficie d'une **triple garantie** :

1. Garantie du montage financier optimum

Votre conseiller vous proposera les solutions de financement les plus adaptées à votre projet et mobilisera pour vous, au travers de plusieurs simulations financières toutes les aides auxquelles vous pouvez prétendre (Prêt à 0%, prêt à 0 % majoré,...)

2. Garantie de rachat

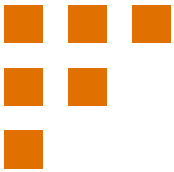
En cas d'impayé de plus de 3 mois des remboursements sur le prêt principal, le dispositif prévoit une garantie de rachat du logement par un organisme désigné par le CIL. Les impayés doivent être consécutifs au plus tard dans les 12 mois de la survenue, pour l'emprunteur ou le co-emprunteur, de l'un des faits suivants :

- Décès, ou décès d'un descendant direct faisant partie du ménage
- Mobilité professionnelle de plus de 70 km
- Chômage de plus d'un an
- Invalidité reconnue
- Divorce, dissolution de PACS

Pendant les 5 premières années, le montant garanti est celui de la valeur d'achat par l'accédant. Au delà, une minoration de 2,5 % par an est appliquée.

3. Garantie de relogement

Le vendeur a obligation de proposer au plus tard dans les six mois, trois offres de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant dès lors que ses revenus sont inférieurs au plafond HLM-PLUS.



■ Comment procéder pour bénéficier d'un PASS-FONCIER ?

Vous choisissez dans le site www.eurocil.fr, rubrique « réseau », le CIL le plus proche de votre domicile.

Le conseiller EURO CIL Habitat Conseil qui vous recevra sera votre interlocuteur principal, du démarrage de votre projet jusqu'à sa réalisation. Il analysera la faisabilité de votre projet, sur les aspects juridiques et financiers. Un expert indépendant évaluera le coût du foncier et de la construction de votre projet pour vous assurer une opération saine et équilibrée.

Vous demanderez à la collectivité locale (mairie, communauté de communes, conseil général,...) l'aide à l'accession sociale.

Le CIL instruira votre dossier, mettra en place le PASS-FONCIER et se portera acquéreur du terrain qu'il mettra à votre disposition dans le cadre d'un bail à construction avec promesse de cession du terrain au plus tard avant la date d'expiration de ce bail.

Après avoir remboursé le prêt principal souscrit pour la construction de la maison, vous pourrez décider :

- Soit de devenir propriétaire du terrain en payant le prix convenu dans le bail à construction. Il s'agit du prix d'achat initial indexé au taux de 1,5 % chaque année si vous êtes salarié d'une entreprise du secteur privé (sinon le prix est indexé sur l'inflation entre 2 % et 4,5 %)
- Soit de demander la prolongation du bail à construction sur une durée maximale de 15 ans, moyennant un loyer vous permettant de payer le prix du terrain.

Au terme de ce bail, vous devenez propriétaire du terrain.

[N'hésitez pas à consulter votre Conseiller EURO CIL Habitat Conseil, il vous guidera tout au long de vos démarches.](#)