

Pass-Foncier



Le Pass-Foncier permet aux ménages primo-accédants, sous conditions de ressources, d'acheter leur maison en 2 temps :

- Temps 1 : la construction de la maison
- Temps 2 : le terrain une fois que le prêt principal souscrit pour la construction est remboursé.

Le terrain est acheté et financé pour tout ou partie par une filiale d'un CIL ou d'une CCI, qui le loue en bail à construction à l'emprunteur sur une durée de 18 à 25 ans. A l'issue de cette période ou à tout moment pendant le bail, l'emprunteur peut acheter le terrain.

Les 3 conditions pour bénéficier du Pass-Foncier

- Etre primo-accédant de sa résidence principale (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années).
- Etre éligible à une aide d'une ou plusieurs collectivités locales (montant minimum : 3000€ à 5000€ selon la zone géographique de la construction et la composition du ménage)
- Avoir des revenus fiscaux de référence N-2 respectant les plafonds de ressources PSLA (Prêt Social Location Accession)

Plafonds de ressources annuelles PSLA

Nombre de personnes composant le ménage	Lieu de l'opération Zone A (3)	Zone B ou C (3)
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 €

Les revenus pris en considération dépendent de la date de décision du collecteur d'octroyer le Pass-Foncier et la signature par l'emprunteur. Par rapport à cette date, les revenus pris en compte sont ceux de l'année N-2.

Par exemple, si la signature de l'emprunteur intervient le 1er juillet 2008, les revenus pris en considération pour l'obtention de Pass-Foncier sont ceux de 2006 (Décret n° 2008-226 du 5 mars 2008).

Montant de l'aide de la collectivité locale et du Pass-Foncier

Montant par logement- Aide de la collectivité locale	Zone A (2)	Zone B (2)	Zone C (2)
Minimum pour 3 personnes et moins	4 000 €	3 000€	3 000 €
Minimum pour 4 personnes et plus	5 000€	4 000 €	4 000 €
Pass-Foncier Maximum	50 000 €	40 000 €	30 000 €

Si le prix du terrain est supérieur au montant du Pass-Foncier, il est quand même possible d'en bénéficier : se renseigner auprès de son banquier.

Les avantages du Pass-Foncier

- Une TVA sur la construction à 5,5% au lieu de 19,6%.
- En cas de difficultés pendant le bail à construction, le Pass-Foncier offre deux sécurités supplémentaires délivrées par le CIL ou la CCI :
 - la garantie de rachat de la maison,
 - la garantie de relogement si le maintien dans la maison n'est pas possible
- En fonction des revenus du ménage, celui-ci peut bénéficier d'un Nouveau Prêt à 0 % majoré de 10 000 €, 12 000 € ou 15 000 € maximum selon la localisation.

Le financement avec le Pass-Foncier

- Dans un premier temps, le banquier finance le prix de la construction et l'éventuelle différence entre le prix du terrain et le montant du Pass-Foncier.
- Dans un second temps, lors de la levée d'option d'achat du terrain, la banque proposera une solution de financement ;
- la banque met à disposition de ses clients tout son savoir-faire et propose un large choix de formules de prêt (taux fixe, taux révisable, taux révisable capé)
- Pour plus d'informations, il est nécessaire de se renseigner auprès de son Conseiller bancaire, de son CIL, sa CCI ou de son Constructeur.

La maison à 15 euros par jour

Parmi les conditions techniques : une maison d'une surface habitable minimum de 85 m², conforme à la réglementation thermique 2010 (pour mieux maîtriser la consommation d'énergie), bâtie par un constructeur adhérent à la charte et livrée prête à habiter.

Comme avec le Pass-Foncier, une fois la maison remboursée, on peut acheter le terrain. Quand celui-ci est payé, l'acquéreur devient pleinement propriétaire de son bien immobilier.