



Le dispositif PASS-FONCIER® Fiches descriptives :

1. Un outil innovant
2. Les enjeux
3. Les avantages pour la collectivité
4. Les critères d'octroi de l'aide de la collectivité
5. Les opérations éligibles
6. Les bénéficiaires
7. Les caractéristiques
8. Les avantages pour les accédants
9. Plans de financement types

ASTRIA Ile-de-France (Siège)
1 square Chaptal
92309 LEVALLOIS-PERRET CEDEX
Tél. **01 57 77 50 00**

ASTRIA Beauvais
52 avenue de la République
BP 40604
60006 BEAUVAIS CEDEX
Tél. 03 44 48 58 21
Fax 03 44 48 27 10

ASTRIA Lyon
20 rue Childebert
69291 LYON CEDEX 02
Tél. 04 37 23 51 70
Fax 04 72 40 08 76

ASTRIA Rennes
6 rue de l'abbé Grégoire
CS 50824
35200 RENNES
Tél. 02 99 22 20 40
Fax 02 99 32 37 60

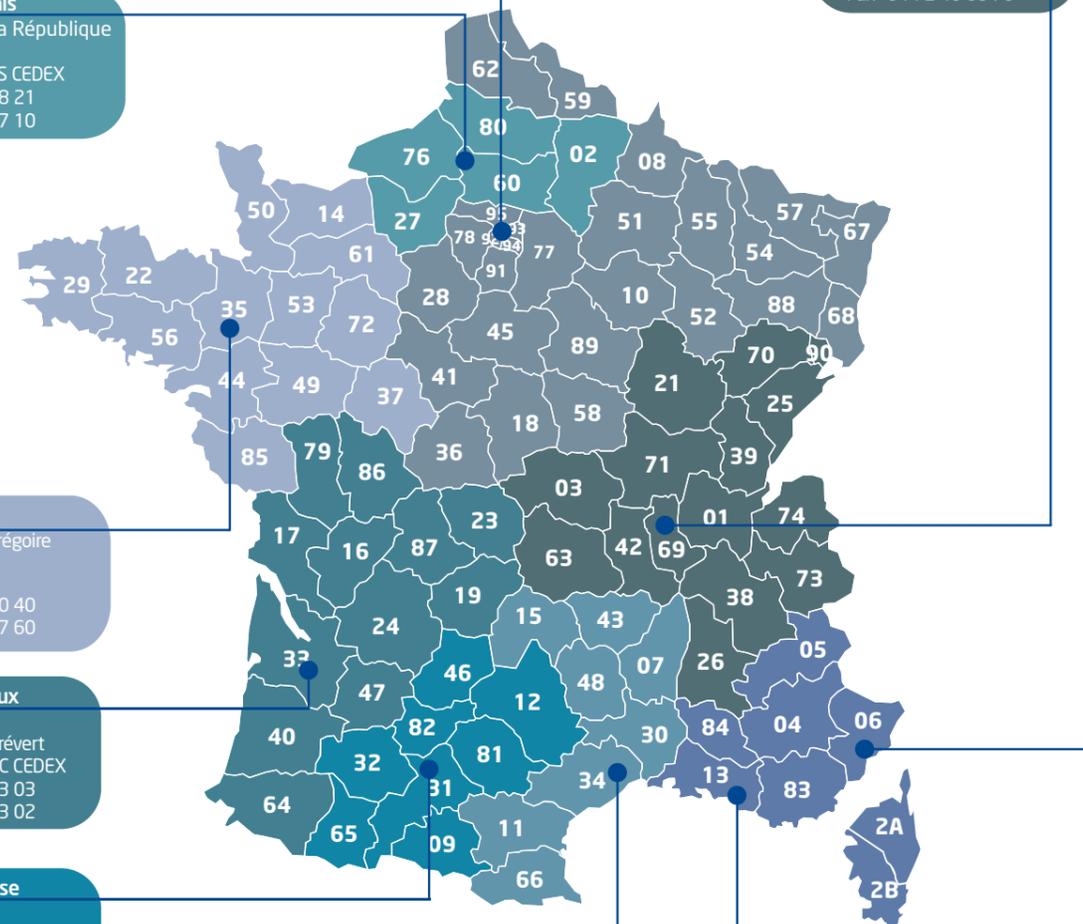
ASTRIA Bordeaux
Béryl 1
22 rue Jacques-Prévert
33692 MÉRIGNAC CEDEX
Tél. 05 56 17 43 03
Fax 05 56 17 43 02

ASTRIA Toulouse
9 rue Ritay
31000 TOULOUSE
Tél. 05 62 73 34 50
Fax 05 62 73 34 59

ASTRIA Montpellier
Le Parthéna 1
145 rue de l'Acropole
CS 69001
34061 MONTPELLIER CEDEX 2
Tél. 04 67 42 17 70
Fax 04 67 42 17 79

ASTRIA Nice
Arénas porte C
455 Promenade des Anglais
06299 NICE CEDEX 3
Tél. 04 93 18 18 06
Fax 04 93 71 50 69

ASTRIA Marseille
Le grand Prado
6 allées Turcat-Méry
13008 MARSEILLE
Tél. 04 91 29 62 29
Fax 04 91 29 62 22



1 | Le prêt PASS-FONCIER® Un outil innovant

astria 
1% Logement



Les partenaires sociaux du 1% Logement et l'État ont mis au point un dispositif innovant, **le PASS-FONCIER**.

Il permet aux collectivités territoriales qui le souhaitent de favoriser la première accession à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens.

Les ménages accédants bénéficient d'un étalement de leur charge de remboursement, pour un budget proche de leur loyer.



ASTRIA Service Prêts PASS-FONCIER
1 square Chaptal - 92309 LEVALLOIS-PERRET CEDEX

® Marque déposée pour le compte du 1 % Logement

2 | Le prêt PASS-FONCIER®

Les enjeux



Le dispositif PASS-FONCIER permet de participer au soutien de l'activité de la construction dans le cadre du plan de relance et d'accompagner les politiques locales de l'habitat, en lien avec les programmes locaux de l'habitat (PLH).

Il permet la création :

- D'**une offre nouvelle de logements** dans un contexte de crise de la production ;
- D'une offre permettant **une libération des logements sociaux** désormais réservés aux catégories de ménages les plus modestes ;
- D'une offre intermédiaire s'inscrivant dans le cadre du parcours résidentiel d'**accès à la propriété** pour une population qui n'est plus éligible au logement locatif social.



3 Le prêt PASS-FONCIER®

Les avantages pour la collectivité



Le dispositif PASS-FONCIER permet de dynamiser la vie économique des communes :

- En assurant le maintien des ménages sur place ;
- En participant à la lutte contre la désertification des centres villes et l'étalement urbain ;
- En permettant ainsi le maintien des commerces et des services ;
- En favorisant la mixité sociale sur les territoires concernés.

Le développement des activités démographiques et économiques ainsi générées entraîne des retombées fiscales qui compensent l'investissement initialement réalisé.



4 Le prêt PASS-FONCIER®

Les critères d'octroi de l'aide de la collectivité

La délibération de la collectivité territoriale :

- Détermine les montants et leurs modalités d'attribution :
 - prix du foncier, prix maximum de la construction,
 - localisation des opérations (lotissements particuliers),
 - conditions de non revente du logement (clauses antispéculatives),
 - conditions liées à l'âge, à la composition du ménage ou aux ressources ;
- Prévoit le budget nécessaire ;
- Autorise le maire à signer les pièces relatives à l'attribution de l'aide.

Montant nominal de l'aide :

- L'aide prend la forme d'une subvention ou d'une bonification de prêt ne portant pas intérêt ou à taux réduit ;
- Le montant de l'aide est calculé en fonction de la zone géographique et du nombre de personnes composant le ménage.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1/B2	Zone C
3 personnes et moins	4 000 €	3 000 €	3 000 €
4 personnes et plus	5 000 €	4 000 €	4 000 €

Remboursement d'une part des subventions par l'État :

- L'État verse une subvention comprise entre 1 000 et 3 000 € ;
le montant restant à la charge de la collectivité est ramené à 2 000 € ;
- Sur présentation par la collectivité à la DDE :
 - de l'attestation d'octroi du PASS-FONCIER par le CIL,
 - de l'attestation de remise de l'aide par la collectivité.



5 | Le prêt PASS-FONCIER® Les opérations éligibles



- Les logements éligibles au PASS-FONCIER sont **des logements neufs** :
 - Dans les secteurs diffus ou groupé ;
 - En individuel ou en collectif ;
 - Construits ou acquis en vue de leur première occupation.
- **Est considéré comme un logement neuf un logement achevé depuis moins de 5 ans et qui n'a pas fait l'objet, depuis son achèvement, d'une vente à une personne n'intervenant pas en qualité de marchand de biens.**
- Les constructions qui bénéficient d'un permis de construire déposé à compter du 28 mars 2009 doivent respecter un **prix de vente plafond** au m² de surface utile (prix TTC - TVA au taux de 5,5 %) :

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
4 100 €	2 750 €	2 400 €	2 100 €

(arrêté du 7 avril 2009 - JO du 9 avril 2009)

- Les constructions pour lesquelles le permis de construire a été déposé avant le 28 mars 2009 ne sont pas soumis aux prix plafonds ci-dessus.
- Les logements éligibles sont destinés à devenir la **résidence principale des accédants** bénéficiaires du PASS-FONCIER.

6 | Le prêt PASS-FONCIER®

Les bénéficiaires



Ce sont les ménages qui remplissent cumulativement les trois conditions suivantes :

- **Primo-accédants à la propriété** (même notion que pour le prêt à taux 0 %) ;
- **Bénéficiaires d'une aide de la collectivité territoriale** (voir fiche n°4) ;
- **Disposant de revenus imposables** (revenu fiscal de référence)* **inférieurs aux plafonds suivants (PSLA) :**

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B/C
1 personne	31 250 €	23 688 €
2 personnes	43 750 €	31 588 €
3 personnes	50 000 €	36 538 €
4 personnes	56 875 €	40 488 €
5 personnes et plus	64 875 €	44 425 €

(décret du 7 avril 2009 - JO du 9 avril 2009)

*Ressources de référence : revenus imposables n-2, ligne 25 de l'avis d'imposition.

7 | Le prêt PASS-FONCIER®

Les caractéristiques



Nature juridique du dispositif PASS-FONCIER

- Prêt à taux réduit et différé d'amortissement ;

Montant du prêt PASS-FONCIER

- Le montant du prêt PASS-FONCIER peut représenter jusqu'à 30 % du prix de l'opération (hors frais) dans des limites maximum variables en fonction de la zone géographique :

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
50 000 €	45 000 €	40 000 €	30 000 €

Les conditions de remboursement

- Une période de différé d'amortissement :
 - égale à la durée la plus longue des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exception du PTZ,
 - D'une durée maximum de 25 ans,
 - Pendant la période de différé, le taux nominal du prêt, hors assurance décès-incapacité de travail obligatoire est de :
 - 1,25 % l'an pour les salariés du secteur privé,
 - 2,50 % l'an pour les autres (fonctionnaires, agents des collectivités publiques ou territoriales, commerçants, artisans, professions libérales) ;

- Une période d'amortissement :
 - La durée de l'amortissement du capital prêté est de 10 ans maximum,
 - Le taux nominal du prêt, hors assurance décès-incapacité de travail obligatoire, est de 4,50 % l'an.

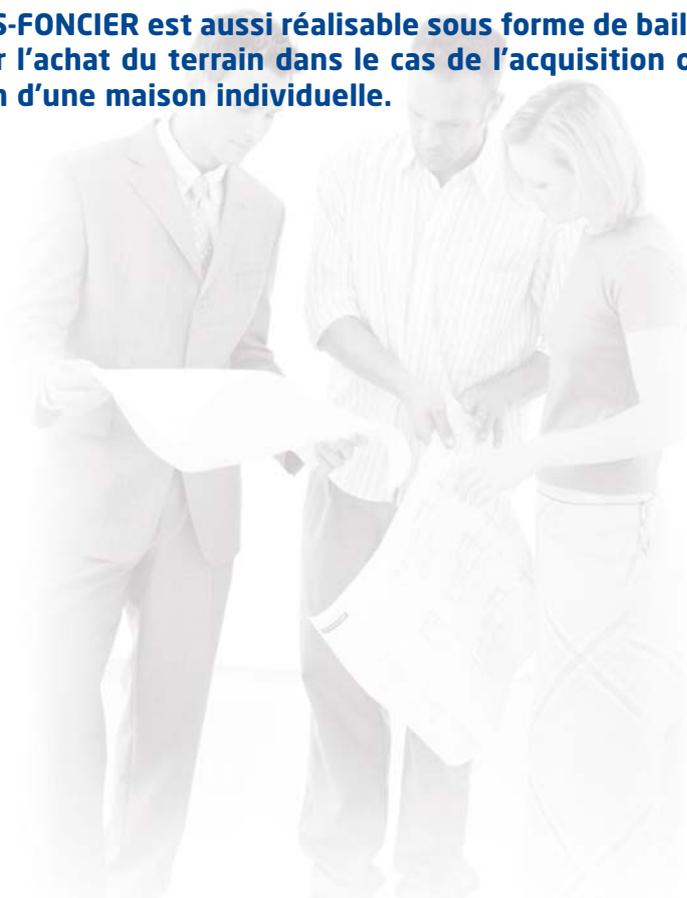
Les garanties

- Hypothèque de premier rang en concours avec le prêteur principal ;
- Ou souscription par l'emprunteur d'une caution mutuelle auprès d'un organisme d'assurance.

Remboursement par anticipation

- L'emprunteur peut rembourser le capital restant dû à n'importe quel moment, sans être redevable d'aucune pénalité, de quelque nature qu'elle soit.

Le dispositif PASS-FONCIER est aussi réalisable sous forme de bail à construction pour l'achat du terrain dans le cas de l'acquisition ou de la construction d'une maison individuelle.



8 Le prêt PASS-FONCIER®

Les avantages pour les accédants

Le prêt PASS-FONCIER permet à l'accédant :

- **D'alléger le montant de ses échéances** grâce au différé d'amortissement ;
- **De bénéficier d'une TVA au taux de 5,5 %** sur le prix d'acquisition de son logement ;
- **De bénéficier d'une aide de la collectivité :**

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1/B2	Zone C
3 personnes et moins	4 000 €	3 000 €	3 000 €
4 personnes et plus	5 000 €	4 000 €	4 000 €

- **De bénéficier de la sécurisation du prêt PASS-FONCIER** qui peut être mise en jeu pendant la période de différé d'amortissement :
 - **Une garantie de rachat du logement** par une personne morale désignée par ASTRIA :
 - En cas de décès, d'invalidité ou de chômage supérieur à un an :
 - Générant un taux d'effort supérieur à 40 %,
 - Entraînant des impayés de plus de trois mois.
 - Valeur de rachat :
 - Fixée à 80 % du montant total de l'opération pendant les cinq premières années à compter de l'achat ou de la construction du logement,

- Minoration du prix de 1,5 % par année écoulée ensuite,
 - Minoration éventuelle du montant des réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement.
- **Une garantie de relogement** par une personne morale désignée par ASTRIA :
- Si les revenus du ménage en difficulté ne dépassent pas les plafonds PLUS (prêt locatif à usage social),
 - Qui se traduit par un minimum de trois offres de logement adapté aux ressources du ménage dans un délai de six mois.



9 | Le prêt PASS-FONCIER®

Plans de financement types



• Exemple 1

Couple avec 1 enfant. Achat d'un appartement 3 pièces.

Prix : 235 900 € avec une TVA à 19,6 %.

Revenus 2 700 € mensuels nets, RI n-2 : 29 200 €.

Apport personnel : 10 000 €. Zone : A.

	Sans PASS-FONCIER	Avec PASS-FONCIER
Prix de vente	235 900 € (TVA à 19,6 %)	208 000 € (TVA à 5,5 %)
Frais (notaire + garantie)	6 925 €	7 235 €
Aide de la collectivité	0 €	4 000 €
Apport personnel	10 000 €	10 000 €
Prêt PASS-FONCIER	0 €	50 000 €
Reste à financer	232 825 €	151 235 €
Prêt principal	182 725 €	88 625 €
Prêt à taux 0 %	50 100 €	62 600 €
Mensualités de remboursement en période 1		
Prêt principal (conditions)	4,90 % + ADI 0,294 %	4,90 % + ADI 0,294 %
Endettement	44 %	31 %
Remboursement mensuel période 1	1 177 € 30 ans PTZ + prêt	831 € 24 ans PTZ + prêt + intérêts du PASS-FONCIER
Mensualités de remboursement en période 2		
Remboursement mensuel période 2	-	805 € 6 ans prêt PASS-FONCIER (taux : 4,5 % + ADI 0,275 %)

- **Exemple 2**

Couple avec 2 enfants. Achat d'un appartement 4 pièces.

Prix : 271 300 € avec une TVA à 19,6 %.

Revenus 3 200 € mensuels nets, RI n-2 : 34 600 €.

Apport personnel : 20 000 €. Zone : A.

	Sans PASS-FONCIER	Avec PASS-FONCIER
Prix de vente	271 300 € (TVA à 19,6 %)	239 300 € (TVA à 5,5 %)
Frais (notaire + garantie)	7 665 €	7 880 €
Aide de la collectivité	0 €	5 000 €
Apport personnel	20 000 €	20 000 €
Prêt PASS-FONCIER	0 €	50 000 €
Reste à financer	258 965 €	172 180 €
Prêt principal	203 915 €	102 130 €
Prêt à taux 0 %	55 050 €	70 050 €
Mensualités de remboursement en période 1		
Prêt principal (conditions)	4,90 % + ADI 0,294 %	4,90 % + ADI 0,294 %
Endettement	44 %	31 %
Remboursement mensuel période 1	1 397 € 26 ans PTZ + prêt	1 006 € 21 ans PTZ + prêt + intérêts du PASS-FONCIER
Mensualités de remboursement en période 2		
Remboursement mensuel période 2	-	944 € 5 ans prêt PASS-FONCIER (taux : 4,5 % + ADI 0,275 %)