

Les plus :

> Une double sécurisation pendant le remboursement du prêt principal construction

En cas d'accident de la vie (changement de situation familiale, perte d'emploi...) et d'impayé de plus de 3 mois du prêt principal construction, le PASS-FONCIER propose :

- une garantie de rachat du logement pendant les 5 premières années au prix auquel vous l'avez acheté, et les années suivantes avec une diminution de 2,5 % par an.
- une garantie de relogement.

> Un avantage fiscal

- un taux de TVA réduit sur le terrain et la construction.

> Les avantages du PASS-FONCIER®

■ Simple

Le CIL/CCI s'occupe de tout : il analyse votre projet, met en place le PASS-FONCIER et assure le suivi de votre dossier.

■ Souple

Si vos moyens vous le permettent ou en cas de mobilité, vous pouvez acheter le terrain à tout moment. Le CIL/CCI s'y engage.

PASS-FONCIER® est une marque déposée pour le compte du 1 % Logement.

Le PASS-FONCIER® accédant



Le PASS-FONCIER® accédant

Votre projet d'accession
en deux temps :
votre maison aujourd'hui...
le terrain demain

Liste des CIL/CCI sur le site Internet :
www.uesl.fr



Le PASS-FONCIER® ...

> C'est quoi ?

Vous souhaitez devenir propriétaire de votre résidence principale ?

Le 1 % Logement propose une formule originale : le PASS-FONCIER.

Le PASS-FONCIER 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.

> Pour qui ?

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

- vous êtes primo-accédant de votre résidence principale (vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années),
- vous recevez une aide à l'accession sociale à la propriété d'une ou plusieurs collectivités locales (de 3 000 € à 5 000 € au minimum).
- vos revenus fiscaux respectent les plafonds de ressources du PSLA (Prêt social location-accession),

Plafonds de ressources PSLA (en vigueur depuis avril 2007)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A*	Zones 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 €

> De quelles aides pouvez-vous bénéficier ?

- D'une aide de la collectivité locale sous forme de subvention ou bonification de prêt et
- du PASS-FONCIER pour le financement du terrain par le 1% Logement.

Montant par logement		Zone A*	Zone B*	Zone C*
Aide de la collectivité locale	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 €

* Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et le Genevois Français.
Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants.
Zone C : reste du territoire.

> Exemple

Un ménage avec 2 enfants, dont les ressources annuelles sont de 31 000 €, achète en zone B.

Coût d'acquisition : 150 000 € (TVA à 19,6 %) ou 132 400 € (TVA à 5,5 % en PASS-FONCIER)

Dans cet exemple, l'aide de la collectivité locale a un double effet : le ménage accédant bénéficie de la majoration du Prêt à taux zéro (PTZ) et du PASS-FONCIER. L'opération d'accession devient réalisable avec un taux d'effort de 25 %.

Montage financier en euros	Prêt principal	PTZ de base	PTZ majoré	Aide collectivité locale	PASS-FONCIER	1 ^{ères} mensualités après livraison	Taux d'effort	
Accession directe (TVA à 19,6 %)	128 500	21 500	NON	NON	NON	1 037 €	40 %	
PASS-FONCIER (TVA à 5,5 %)	65 400	20 500	12 500	4 000	OUI	642 €	25 %	
							(30 000 € prix du terrain)	

> Comment ça marche ?

- Vous contactez le CIL/CCI* de votre choix qui étudie votre projet. Il analyse la faisabilité de l'opération et se charge du montage du dossier. Le CIL/CCI est votre interlocuteur principal. Il assure un suivi complet, du démarrage de votre projet à sa réalisation.
- Vous demandez à la collectivité locale (mairie, conseil général, communauté de communes...) l'aide à l'accession sociale.
- Le CIL/CCI instruit votre dossier et met en place le PASS-FONCIER (achat du terrain et signature du bail à construction).

- Après avoir remboursé le prêt principal souscrit pour la construction de la maison, vous décidez :

→ de devenir propriétaire du terrain en payant le prix convenu dans le bail à construction indexé au taux de 1,5 % chaque année si vous êtes salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole ; sinon le prix est indexé sur l'inflation entre 2 % et 4,5 % ;
ou

→ de demander la prolongation du bail à construction sur une durée maximale de 15 ans, moyennant un acompte mensuel correspondant à la mensualité d'un prêt vous permettant, sur la durée du bail prorogé, de rembourser le prix du terrain. Au terme de ce bail, vous devenez propriétaire du terrain.

* Comité Interprofessionnel du Logement / Chambre de Commerce et d'Industrie gestionnaire du 1% Logement