

DISPOSITIF PASS - FONCIER

Le dispositif PASS-FONCIER, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2007, financé sur les fonds du 1% logement, permet aux primo-accédants, de construire ou d'acquérir un logement neuf à titre de résidence principale, à des conditions avantageuses (TVA au taux 5,5 %, majoration du prêt à taux 0) en étalant dans le temps l'effort financier.

Il est par ailleurs assorti d'un dispositif de sécurisation de l'accédant.

Il existe deux sortes de PASS-FONCIER :

- ▶ **Le PASS-FONCIER sous forme de bail à construction** : forme initiale du dispositif, réservé à la construction ou à l'acquisition d'une maison individuelle hors copropriété. Il permet à l'accédant de concentrer l'effort financier, dans un premier temps, sur le seul remboursement des prêts finançant la construction, l'acquisition du terrain étant différée à l'issue de la période de remboursement de la construction.
- ▶ **Le prêt PASS-FONCIER à remboursement différé** : institué par la loi du 25 mars 2009 (loi MLE ou loi BOUTIN), peut être attribué pour la construction ou l'acquisition d'une maison individuelle neuve mais également pour l'acquisition d'un appartement dans un immeuble collectif.

S'il s'agit d'une opération portant sur une maison individuelle, le choix entre ces deux formules revient à l'acquéreur.

Le dispositif est prévu pour les opérations engagées **au plus tard le 31 décembre 2010**.

◆ Qui peut bénéficier d'un PASS-FONCIER ?

Quel que soit le cas, pour pouvoir bénéficier d'un PASS-FONCIER, le candidat acquéreur (l'accédant) doit remplir trois conditions cumulatives :

- **Etre primo-accédant** (c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant le dépôt de la demande de PASS-FONCIER)
- **Disposer de ressources inférieures à un plafond** variable en fonction du nombre d'occupants du logement et de la zone géographique* d'implantation du logement :

Nbre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B ou C
1	31.250 €	23.688 €
2	43.750 €	31.588 €
3	50.000 €	36.538 €
4	56.875 €	40.488 €
5 et plus	64.875 €	44.425 €

Zone B2 : Aureilhan, Barbazan-Debat, Bordères-sur-Echez, Bours, Chis, Horgues, Laloubère, Momères, Odos, Orleix, Séméac, Soues, Tarbes.

Zone C : Tout le reste du département des Hautes-Pyrénées.

- **Etre bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement** (subvention, prêt bonifié, ou plus rarement bail à construction ou emphytéotique) :
 - 4 000 euros en zone A ; 3 000 euros en zone B et C : pour 1 à 3 personnes
 - 5 000 euros en zone A ; 4 000 euros en zone B et C : pour 4 personnes et plus

Le Conseil Régional Midi-Pyrénées, lors de la Commission Permanente du 1^{er} Octobre 2009, a décidé de participer au dispositif Pass Foncier pour 2009 et 2010 dans les conditions suivantes :

Montant et plafond de l'aide régionale :

- subvention de **1500 €** pour les ménages de trois personnes ou moins, ou de **2000 €** pour les autres ménages sous réserve du maintien du dispositif de soutien de l'Etat
- subvention versée au notaire, en déduction du prix de vente public du logement. Mention sera faite dans l'acte authentique.

Conditions d'intervention de la Région :

- être primo accédant
- acquérir un logement neuf ou à construire, devant être affecté à la résidence principale
- respecter les plafonds de ressources du PSLA
- logement implanté sur le territoire de Midi-Pyrénées
- habitat individuel et collectif
- les prix de vente des logements concernés devront respecter les mêmes plafonds que ceux fixés pour les opérations PSLA.

◆ **Montant du prêt**

Le montant du prêt à remboursement différé PASS-FONCIER est égal à 30% du coût total de l'opération (au sens de la réglementation du prêt à taux 0) dans la limite d'un plafond établi pour chaque zone :

- zone A : 50 000 €
- zone B1 : 45 000 €
- zone B2 : 40 000 €
- zone C : 30 000 €

◆ **Conditions de remboursement du prêt PASS - FONCIER**

Le prêt PASS – FONCIER comporte un différé d'amortissement, c'est-à-dire une période au cours de laquelle l'emprunteur ne paie que les intérêts. La durée du différé est égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exclusion du prêt à taux 0 et dans la limite d'une durée maximum de 25 ans.

Les intérêts sont payés mensuellement au taux nominal annuel de :

- ▶ **1,25 % par an** lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- ▶ **2,5 % par an** dans les autres cas.

Après la période de différé, le prêt est amortissable en 10 ans maximum. Le taux nominal annuel du prêt est de 4,5 % par an.

◆ **Remboursement du prêt sans pénalité**

Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur a la faculté de rembourser le capital dû sans être redevable d'aucune pénalité de quelque nature que ce soit.

◆ **Sécurisation de l'opération d'accession bénéficiant du PASS-FONCIER**

L'emprunteur bénéficie d'une **garantie de rachat** et d'une **garantie de relogement** en cas de difficultés de paiement de l'accédant.

SOUTIEN AUX COLLECTIVITES TERRITORIALES ACCORDANT DES AIDES A L'ACCESSION

Le dispositif PASS-FONCIER (bail à construction ou prêt PASS-FONCIER) repose sur une attribution d'une aide d'une collectivité locale à l'accédant. Les collectivités territoriales et leurs groupements, qui accordent des aides permettant de bénéficier du PASS-FONCIER, bénéficient de l'octroi de subventions de l'Etat (entre 1000 € et 3000 € par aide accordée).

La collectivité doit accompagner sa demande de subvention de la délibération autorisant l'octroi d'aides à l'accession.

Les subventions peuvent être versées pour les aides accordées, c'est-à-dire faisant l'objet d'un engagement de versement auprès des bénéficiaires depuis le 1^{er} janvier 2009.

- **Loi ENL n°2006-872 du 13.07.2006 (JO du 16.07.2006)**
- **Convention Etat-UESL-CDC du 20.12.2006 sur le développement de l'accession sociale par portage du foncier**
- **Loi de finances rectificative n°2007-1824 du 25.12.2007 (JO du 19.01.2008)**
- **Loi MLLE n°2009-323 du 25.03.2009 – art . 52 et art.8 (JO du 25.03.2009)**