

Pass-Foncier®

Qui est concerné ?

Les ménages qui :

- ne sont **pas propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années**,
- font construire ou achètent une **maison neuve**,
- sont **bénéficiaires d'une aide à l'accession à la propriété** (de 3 000 à 5 000 € maximum), attribuée sous forme de subvention ou de bonification de prêt, attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement,
- cette aide vous permettra d'obtenir un Pass-Foncier®, qui ouvre droit à la TVA à 5,5 % jusqu'au 31/12/2009.

MONTANT PAR LOGEMENT		ZONE A	ZONE B	ZONE C
Aide de la collectivité territoriale	Minimum pour 3 personnes et moins	4 000 €	3 000 €	3 000 €
	Minimum pour 4 personnes et plus	5 000 €	4 000 €	4 000 €

→ disposent de **revenus fiscaux nets annuels respectant les plafonds de ressources du prêt social location accession** (référence 2007) :

Nombre de personnes dans le ménage	ZONE A	ZONE B ET C
1	27 038 €	23 688 €
2	35 525 €	31 588 €
3	40 488 €	36 538 €
4	44 425 €	40 488 €
5	48 363 €	44 425 €

Zone A : grande agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.

Zone B : Île de France hors zone A, agglomérations de plus de 50 000 habitants, quelques secteurs littoraux ou frontaliers.

Zone C : reste du territoire.

Quel est le principe ?

Issu d'une convention entre l'Etat, le 1% logement et la Caisse des Dépôts et Consignations, ce dispositif d'aide a pour objectif de **favoriser l'acquisition dans le neuf**, en permettant de devenir propriétaire en deux temps : le terrain est mis à votre disposition pendant toute la durée de remboursement des prêts souscrits pour la construction de la maison (de 18 ans minimum à 25 ans maximum). **Vous achetez le terrain dans un deuxième temps, une fois la construction remboursée.**

Peut-on construire sur n'importe quel terrain ?

Les territoires concernés sont ceux sur lesquels **une ou plusieurs collectivités territoriales attribuent aux primo-accédants l'aide à l'accession sociale** (de 3 000 € à 5 000 € maximum). Les Demeures de la Côte d'Argent peuvent vous aider à trouver un terrain grâce à leurs partenaires fonciers.

L'aide Pass Foncier® dont le montant dépend de la localisation du terrain vient en déduction du prix du terrain.

MONTANT PAR LOGEMENT		ZONE A	ZONE B	ZONE C
Pass-Foncier** pour les opérations « accédants »	Maximum	50 000 €	40 000 €	30 000 €

* Marque déposée par l'UESL

Si le prix du terrain est supérieur au montant du Pass Foncier®, il est quand même possible d'en bénéficier, renseignez-vous auprès de votre conseiller des Demeures de la Côte d'Argent.

Zone A : grande agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
 Zone B : Île de France hors zone A, agglomérations de plus de 50 000 habitants, quelques secteurs littoraux ou frontaliers.
 Zone C : reste du territoire.

Peut-on construire la maison dont on a envie ?

Oui. Consultez nos gammes.

Par exemple...

Couple avec 3 enfants

Revenus nets mensuels : 2 500 €

Revenu fiscal de référence : 27 000 €

Apport personnel pour financer les frais de l'opération : subvention de la collectivité

Construction d'une maison individuelle avec achat du terrain destinée à la résidence principale :

Construction (TVA à 5,5%)	94 787 €
Prix du terrain TTC (en zone C)	70 000 €

Montant à financer

Terrain	40 000 €	Le collecteur de 1% logement supporte 30 000 € au titre du Pass-Foncier®. Les 40 000 € correspondent à une « avance » sur le prix du terrain
Construction (TVA à 5,5%)	94 787 €	
Total à financer (hors frais*)	134 787 €	

* Il s'agit des frais de bail, de garantie des prêts, de constitution de dossier de prêts...

Plan de financement pour une mensualité globale lissée, constante de 752,16 € pendant 25 ans :

		Mensualités (hors assurances)	Durée totale
Nouveau Prêt à 0%	36 500€	253,47 €	12 ans
Prêt à l'Accession Sociale Liberté	95 287 €	498,89 € les 12 premières années 752,16 € les 13 dernières années	25 ans
Apport personnel	3 000 €	Il s'agit de la subvention donnée par la collectivité.	
Total financé	134 787 €		

Source : Crédit Foncier

Mentions légales Pass-Foncier® :

Sous réserve de l'obtention du Pass-Foncier ® d'un montant (maximum) de 30 000 € délivré par un organisme collecteur du 1% logement. Pass-Foncier ® est une marque déposée par l'UESL.

Le Nouveau Prêt à 0 % est un prêt amortissable à taux fixe, soumis au respect de la réglementation en vigueur

TEG annuel (assurance (1) comprise) 0,71 % - Coût total 1 576,80 € (cotisations d'assurance uniquement)

La cotisation d'assurance est de 0,36 % l'an du capital emprunté pour un capital assuré à 100 %.

PAS LIBERTE est un Prêt à l'Accession Sociale, amortissable à taux fixe, soumis au respect de la réglementation en vigueur TEG annuel (assurance (1) comprise) 6,07 %

Coût total 103 512 € (Intérêts, cotisations d'assurances et frais de dossier compris)

Les frais de dossier sont d'un montant de 500 €

La cotisation d'assurance est de 0,384 % l'an du capital emprunté pour un capital assuré à 100 %.

Barème en vigueur au 06/08/2008, sous réserve d'acceptation du dossier par le Prêteur - Crédit Foncier de France S.A. au capital de 682 087 900 € – siège social – 19 rue des Capucines – 75001 Paris / 542 029848 RCS Paris - Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le N°07 023 327

L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. La vente est subordonnée à l'obtention d'un prêt et si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées (article L.312-5 du code de la consommation).

Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent (article L.321-2 du code de la consommation).

(1) Assurance décès, perte totale et irréversible d'autonomie et incapacité de travail

N'hésitez pas à prendre contact avec votre conseiller des Demeures de la Côte d'Argent qui vous donnera toutes les informations sur le Pass-Foncier® et vous aidera à réaliser toutes les démarches pour mener à bien votre projet de construction dans les meilleures conditions.

Source : Ministère du logement et de la Ville.