

Le PASS-FONCIER®

L'accès social à la propriété fait partie de la politique de développement de l'habitat que vous menez sur votre territoire.

Pour vous accompagner, le 1% Logement a élaboré un nouveau dispositif : **le PASS-FONCIER**.

La convention État-UESL-CDC, signée le 20 décembre 2006, est l'aboutissement concret de cette démarche initiée par les partenaires sociaux. Applicable dans un cadre très précis fixé par la convention et pour une durée de 4 ans à compter du 1^{er} janvier 2007, **le PASS-FONCIER** devrait permettre, en régime de croisière, la réalisation de 20 000 logements chaque année.

Dans un contexte où le foncier est aujourd'hui difficilement maîtrisable, le **PASS-FONCIER** donne la possibilité aux familles ayant des revenus modestes de devenir propriétaires. Ce dispositif permet aux primo-accédants un achat en deux temps, le logement d'abord et le terrain ensuite. Le **PASS-FONCIER** intègre également un système de sécurisation en cas de difficultés.

Ce document de présentation a pour objectif de vous aider à mieux appréhender ce nouveau dispositif et de vous permettre de participer avec **ASTRIA à sa mise en œuvre**.

® marque déposée pour le compte du 1 % Logement

Le principe du PASS-FONCIER

> Acquérir le bâti avant le foncier :

Le PASS-FONCIER permet aux ménages de différer l'acquisition du foncier pendant toute la période de remboursement des prêts qu'ils auront souscrits pour la construction de leur logement. Ce différé peut atteindre 25 ans.

Grâce au 1% Logement, le PASS-FONCIER finance le portage foncier.

> Qui peut en bénéficier ?

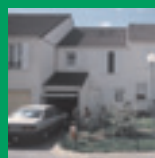
Le PASS-FONCIER est ouvert à tous les ménages qui répondent aux trois conditions suivantes :

- ∞ être primo-accédant de la résidence principale à construire,
(Est considéré primo-accédant tout ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années),
- ∞ bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités locales,
(au minimum le montant plancher prévu pour le PTZ majoré),
- ∞ et respecter les conditions de ressources du PSLA,

**Plafonds de ressources PSLA
(à compter du 1^{er} avril 2007)**

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en €)	Zone B ou C (en €)
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

Le montant des ressources à prendre en compte est égal à la somme des revenus fiscaux n-1 de référence de chaque personne composant le ménage.



> Quelles sont les opérations finançables ?

Le PASS-FONCIER sert à financer 2 types d'opérations :

- ∞ Les opérations dites "accédant" : il s'agit de la construction ou de l'acquisition d'un logement neuf en individuel, en diffus ou en groupé. Ces opérations sont gérées par ASTRIA et constituent l'essentiel du dispositif.
- ∞ Les opérations groupées dites "fléchées" liées à un PSLA : elles sont agréées par un Comité d'engagement national (État-UESL-CDC).

> Quels montants pour l'aide de la collectivité locale et le PASS-FONCIER ?

1 - Aide de la collectivité territoriale

Montant minimum par logement en Euros		Zone* A	Zone* B	Zone* C
Aide de la collectivité locale**	3 personnes et moins	4 000	3 000	
	4 personnes et plus	5 000	4 000	

2 - Montant du PASS-FONCIER pour l'achat du terrain

Montant par logement en Euros		Zone* A	Zone* B	Zone* C
PASS-FONCIER	Maximum pour les opérations "accédant"	50 000	40 000	30 000

* zones A, B, C du zonage Robien (définies par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié)

** subvention ou bonification de prêt.

Un nouveau levier pour l'accès sociale à la propriété

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

Coût d'acquisition : 150 000 €, dont 30 000 € de prix du terrain.

Montage financier	Prêt principal	PTZ de base	PTZ majoré (1)	Aide collectivité locale	PASS-FONCIER	1 ^{ère} mensualité	Taux d'effort
Accession directe	128 500	21 500	NON	NON	NON	962 €	40 %
PASS-FONCIER	82 000	21 500	12 500	4 000	OUI (30 000 € prix du terrain)	780 €	29 %

Dans cet exemple, l'aide de la collectivité locale a un double effet : le ménage accédant bénéficie de la majoration du PTZ* et du PASS-FONCIER. L'opération d'accession devient réalisable avec un taux d'effort inférieur à 30%.

* PTZ : Prêt à taux 0%

(1) si les plafonds de ressources PLUS sont respectés.

Le PASS-FONCIER accédant

Partenariat collectivité locale / ASTRIA 1 % Logement

Vous avez un rôle déterminant dans la mise en place de ce dispositif

Dans le cadre de votre politique locale de l'habitat, vous décidez des aides que vous voulez attribuer. Vous souhaitez favoriser l'accèsion sociale sur votre territoire et la décision vous revient d'entrer dans le dispositif.

Pour être éligible au PASS-FONCIER, l'accédant doit en effet être bénéficiaire d'une aide à l'accèsion sociale attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.

ASTRIA vous accompagne et vous apporte un service global

> Un projet étudié

ASTRIA analyse la faisabilité de l'opération d'achat du terrain. Elle se charge du montage du dossier et sécurise le projet financier.

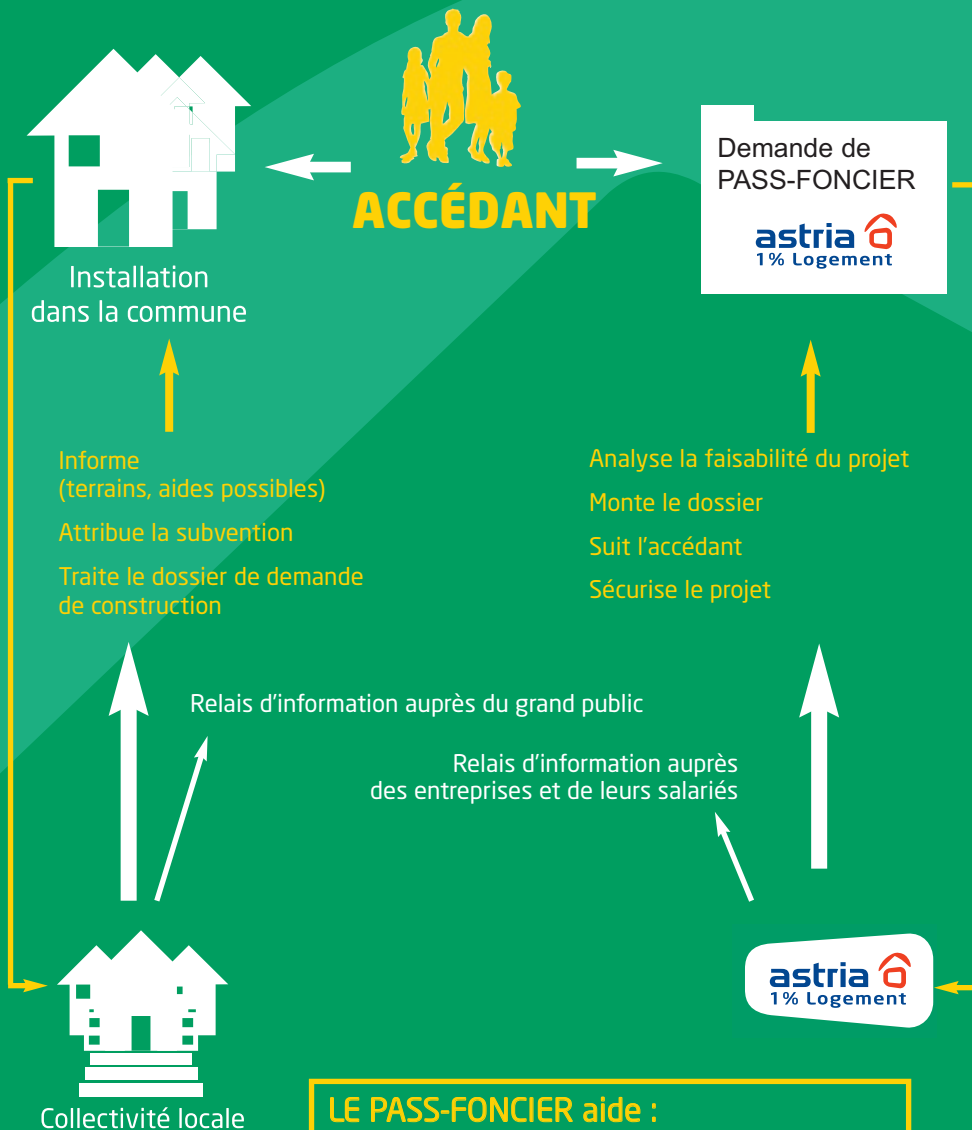
> Un suivi personnalisé

ASTRIA est le contact privilégié du primo-accédant. Elle assure un suivi complet du démarrage du projet à sa réalisation ; elle accompagne aussi l'accédant en cas de difficultés.

> Un relais de communication

ASTRIA assure l'information vers les entreprises et leurs salariés et vers tous les candidats primo-accédants.

Relation accédant / collectivité locale / ASTRIA



LE PASS-FONCIER aide :

- à la maîtrise de l'inflation foncière
- à une meilleure mixité sociale
- au développement du territoire

Le PASS-FONCIER accédant

Montage pratique

Vous avez décidé d'attribuer une aide

> La mise en place du PASS-FONCIER

Le ménage futur accédant contacte ASTRIA qui étudie la faisabilité de son projet. Il lui demande ensuite d'acheter le terrain et de conclure en sa faveur un bail à construction.

Actuellement le dispositif PASS-FONCIER s'applique exclusivement aux maisons individuelles.

Pour les opérations en VEFA, le bail à construction est passé avec le promoteur qui transfère le bénéfice du bail à l'accédant lors de la signature chez le notaire.

ASTRIA instruit le dossier :

- Analyse de la recevabilité juridique et financière du projet d'accession.
- Évaluation de la cohérence du prix du foncier et des coûts de construction avec les valeurs du marché local.

> La sortie du PASS-FONCIER

Scénario 1 : acquisition du foncier

À l'issue de la période de remboursement des prêts souscrits pour la construction ou à tout moment, le ménage décide d'acheter le foncier. S'il relève du 1 % Logement, le prix d'origine sera indexé au taux de 1,5 % chaque année.

Pour les autres acquéreurs, le prix d'origine sera indexé sur l'inflation entre 2 % et 4,5 %.

Scénario 2 : acquisition reportée du foncier

À l'issue de la période de remboursement du bâti, le ménage ne peut toujours pas acquérir le foncier. Le bail à construction est prorogé sur une durée maximale de 15 ans.

Le ménage accédant verse alors un supplément de loyer correspondant à la mensualité d'un prêt, aux meilleures conditions du marché, pour un montant égal au prix indexé à l'issue de la période initiale du bail.

Au terme du bail prorogé, le ménage devient propriétaire du foncier.

UNE DOUBLE SÉCURISATION

En cas d'impayés de plus de trois mois du prêt principal et dans les cas prévus par le bail à construction, le PASS-FONCIER propose :

- une garantie de rachat du logement par toute personne morale désignée par ASTRIA, pendant les cinq premières années, au même prix que celui payé par l'accédant et avec une minoration de 2,5 % par an ensuite.
- une garantie de relogement (sous conditions de ressources) dans le cas où le ménage ne peut rester sur place.

ACQUISITION POSSIBLE À TOUT MOMENT

Si ses moyens le lui permettent, le ménage peut acheter le terrain quand il le souhaite.

Les avantages du PASS-FONCIER

STIMULANT

Le PASS-FONCIER accompagne votre politique locale de l'habitat,

SOLIDAIRE

Le PASS-FONCIER est une réponse aux enjeux de mixité sociale sur votre territoire,

SÉCURISANT

ASTRIA s'assure de la solvabilité financière de l'accédant et du bon déroulement de son projet d'accession,

SIMPLE

ASTRIA s'occupe de tout : mise en place, analyse et suivi du dossier, achat du foncier...

ASTRIA Île-de-France (Siège)

1 square Chaptal
92309 LEVALLOIS-PERRET CEDEX

 N° Indigo 0 820 020 020

0,118€TTC/min.

ASTRIA à BEAUVAIS :

12 rue Gambetta BP 40604
60006 BEAUVAIS CEDEX
Tél. : 03 44 48 58 21
Fax : 03 44 48 27 10

ASTRIA à BORDEAUX :

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

ASTRIA à COMPIÈGNE :

1 rue des Pâtisseries
60200 COMPIÈGNE
Tél. : 03 44 40 81 81
Fax : 03 44 40 03 77

ASTRIA à LYON :

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

ASTRIA à MARSEILLE :

Le Grand Prado,
6 allées Turcat-Méry
13008 MARSEILLE
Tél. : 04 91 29 62 29
Fax : 04 91 29 62 22

ASTRIA à MONTPELLIER :

Immeuble le Parthéna 1 CS 69001
145 rue de l'Acropole
34061 MONTPELLIER CEDEX 2
Tél. : 04 67 42 17 70
Fax : 04 67 42 17 79

ASTRIA à 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 à RENNES :

6 rue de l'Abbé Grégoire CS 50824
35208 RENNES cedex 2
Tél. : 02 99 22 20 40
Fax : 02 99 32 37 60

ASTRIA à TOULOUSE :

15/17 allées Jean-Jaurès
31000 TOULOUSE
Tél. : 05 62 73 34 50/51
Fax : 05 62 73 34 59

www.astria.com

Organisme collecteur enregistré sous le N° 3 - Siret 319 862 009 00127