

Le PASS FONCIER® « collectif » ou « différé »

Pour soutenir l'accèsion populaire à la propriété, la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a étendu à la construction de logements « collectifs » le dispositif dit « PASS FONCIER® » qui existait pour la construction de maisons individuelles.

- L'objectif de ce dispositif est d'apporter une réponse concrète aux difficultés de l'accèsion sociale dans les zones denses où la maison individuelle neuve n'est pas une réponse adaptée et notamment dans les zones au marché immobilier tendu.

BIEN QUE CERTAINS DÉCRETS D'APPLICATION SOIENT PARUS AU JO DU 24 MAI 2009, LE PASS FONCIER® « COLLECTIF » OU « DIFFÉRÉ » SERA PLEINEMENT OPÉRATIONNEL À L'AUTOMNE 2009.

OPÉRATIONS ÉLIGIBLES

Le dispositif concerne les ventes de logements neufs, qu'il s'agisse de logements en l'état futur d'achèvement ou de logements neufs achevés, collectifs ou individuels groupés.

Sont concernées les opérations engagées à compter du 28 mars 2009.

MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES

Ce dispositif bénéficiera aux ménages réunissant les conditions suivantes :

- qui acquièrent pour la première fois, c'est-à-dire qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'acquisition,
- un logement neuf,
- destiné à l'usage de résidence principale,
- bénéficiant d'une aide à l'accèsion sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales,
- répondant aux plafonds de ressources (année N-2) retenus au titre du PSLA, alignés sur ceux du Prêt à taux zéro (PTZ) et fixés par décret.

Plafonds de ressources PSLA (au 9 avril 2009)

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

RÉGIME FISCAL

Mis en place pour deux ans, le dispositif du PASS FONCIER® est éligible à la TVA à 5,5 %. Par conséquent, le bénéfice du taux réduit de TVA pour les opérations en PASS FONCIER® est applicable jusqu'au 31 décembre 2010.

CARACTÉRISTIQUES DU MONTAGE

■ LA DURÉE DU PRÊT PASS FONCIER®

Le prêt sera amortissable après une durée de différé égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exclusion du PTZ, dans la limite d'un maximum de 25 ans. La durée maximale d'amortissement du prêt PASS FONCIER® est fixée à 10 ans.

■ LE MONTANT DU PRÊT PASS FONCIER®

Le montant du prêt PASS FONCIER® est égal à 30% du coût total d'opération, correspondant au prix de vente (hors frais de notaire), dans la limite des plafonds suivants :

Plafonds du montant du Prêt PASS FONCIER®

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

LE TAUX

Le décret fixe le taux du prêt, pendant et à l'issue du différé d'amortissement.

Il est défini comme suit :

- pendant la durée du différé d'amortissement, le taux nominal annuel, sera 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,
- à l'issue du différé, le taux nominal annuel d'amortissement du prêt sera égal à 4,5% par an.

LES GARANTIES DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur bénéficiera d'une garantie de rachat et d'une garantie de relogement dans les conditions fixées par un arrêté à venir. Pendant toute la durée du prêt, ce dernier pourra également rembourser le capital restant dû sans devoir aucune pénalité.

PLAFONNEMENT DES PRIX DE VENTE

Les prix des logements réalisés sont plafonnés comme suit :

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

Prix incluant une TVA au taux réduit (5,5%) par m² de surface utile. La surface utile correspond à la surface habitable du logement augmentée de la moitié de la surface des annexes (terrasses, balcons, caves) dans la limite de 9 m² ainsi que de la moitié de la surface du garage ou du parking, dans la limite de 6 m².

Ce plafonnement n'est applicable qu'aux logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la publication de la Loi, soit le 27 mars 2009.

LA SUBVENTION DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Le PASS FONCIER® est conditionné à l'adoption d'une délibération d'une collectivité territoriale approuvant la réalisation d'opérations en PASS FONCIER® et accordant une subvention aux ménages bénéficiaires. Le montant de l'aide accordée au ménage accédant est compris entre 3 000 à 5 000 € selon le lieu et le nombre d'occupants du logement (cf. tableau ci-après).

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

Cette somme sera toujours versée par la collectivité au ménage accédant.

LE CUMUL DU PASS FONCIER® AVEC D'AUTRES AIDES EN FAVEUR DES PRIMO-ACCÉDANTS

Outre le bénéfice de la TVA à taux réduit, l'acquéreur d'un logement en PASS FONCIER® peut également prétendre :

- au PTZ doublé, voire majoré selon le niveau de ressources des acquéreurs,
- au crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt souscrits au titre de l'acquisition ou la construction de la résidence principale, voire majoré pour les logements «BBC».



**Grand Large - 7 Boulevard de Dunkerque
BP 95472 - 13572 Marseille Cedex 02
Tél. 04 96 11 29 52 - Fax. 04 96 11 29 53
Site internet : www.fpcprovence.fr**