

## Le principe du PASS-FONCIER : Acquérir le bâti avant le foncier

- \* Le PASS-FONCIER permet aux ménages qui souhaitent devenir propriétaires de leur résidence principale de payer en deux temps :

d'abord la construction de la maison, ensuite le terrain, lorsque le prêt construction est remboursé.

Le PASS-FONCIER diffère l'acquisition du foncier pendant toute la période de remboursement des prêts qu'ils auront souscrits pour la construction de leur logement. Ce différé va de 18 à 25 ans. Il est en revanche possible pour l'accédant de racheter le terrain à n'importe quel moment, sans formalité particulière.

### \* Qui peut bénéficier du PASS-FONCIER ?

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

être primo-accédant de sa résidence principale (est considéré primo-accédant tout ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années).

- respecter les conditions de ressources du PSLA (prêt social de location-accession)

Plafonds de ressources du PSLA applicables à partir du 1<sup>er</sup> avril 2007

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
1	27 638 €	<b>23 688 €</b>
2	35 525 €	<b>31 588 €</b>
3	40 488 €	<b>36 538 €</b>
4	44 425 €	<b>40 488 €</b>
5 et plus	48 363 €	<b>44 425 €</b>

- et bénéficier 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), sous la forme d'une subvention ou d'une bonification de prêt.

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

### \* EXEMPLE D'ACHAT AVEC LE PASS FONCIER :

Un ménage avec 2 enfants, dont les ressources annuelles sont de 40 488 € au maximum, achète en zone C.

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

Dans cet exemple, avec l'aide de la collectivité locale, le ménage accédant bénéficie de la majoration du Prêt à taux zéro (PTZ) et du Pass-foncier.

Montage financier	Accession sans Pass-foncier (tva 19.60%)	Accession avec Pass-foncier (tva 5.50 %)
Montant du Programme	150 000 €	132 316 €
Pass-foncier	NON	OUI ( prix terrain : 26 463 €)
Reste à financer	<b>150 000 €</b>	<b>105 853 €</b>
Aide de la collectivité locale	NON	OUI
PTZ de base	OUI	OUI
PTZ majoré	NON	OUI