

Acheter un logement pour y vivre

# Le PASS-FONCIER®

Le PASS-FONCIER® est un dispositif d'accèsion populaire à la propriété mis en place par l'Etat et les partenaires sociaux du 1% Logement pour acheter un logement neuf : une maison ou un appartement.

Il permet de bénéficier de différentes aides publiques très importantes pouvant dépasser 60 000 € pour un même ménage. Le 1% Logement accompagne le ménage à toutes les étapes du projet. Il apporte également une garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie.



## Pour qui ?

- Vous n'avez pas été propriétaire de votre logement durant les deux dernières années.
- Vous voulez acheter un logement neuf (individuel ou collectif) ou acheter un terrain et faire construire une maison.
- Les revenus de votre ménage ne dépassent pas les plafonds du prêt à 0%.
- Vous bénéficiez d'une aide à l'accèsion à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement (commune, intercommunalité, département, région).

## Quel projet ?

- Le PASS-FONCIER® se décline sous deux formes :
  - > le PASS-FONCIER® pour les maisons individuelles neuves avec dissociation du terrain et de la maison,
  - > le prêt PASS-FONCIER® à remboursement différé, qui s'applique à tous les logements neufs, qu'ils soient collectifs ou individuels.
- Le prix du logement ne doit pas excéder un plafond par mètre carré, compris entre 2 100 et 4 100 euros, en fonction du lieu.

### Par exemple

Vous achetez à Orléans : le prix du logement doit être inférieur à 2 750 € par mètre carré de surface utile.

## Quels avantages ?

- Le PASS-FONCIER® vous permet de payer le logement en deux temps, et donc d'alléger fortement vos mensualités en les répartissant sur la durée de remboursement.
- L'opération bénéficie de la TVA au taux réduit de 5,5 % au lieu de 19,6 %.
- Vous bénéficiez d'un prêt à 0% doublé et majoré de 10 000 € à 15 000 €.
- Vous bénéficiez d'un Prêt à l'accèsion sociale (PAS) ouvrant droit à l'Aide personnalisée au logement (APL) qui prend en charge une partie de vos mensualités de remboursement.

## Et en cas d'aléas ?

En cas d'accident de la vie, si vous avez des difficultés pour rembourser, le « 1 % Logement » peut, si vous le souhaitez, racheter votre logement et se charger de vous reloger avec votre famille s'il ne parvient pas à vous maintenir dans les lieux.



**Profitez-en,  
c'est le moment !**

## Le PASS-FONCIER® avec dissociation du terrain et de la maison : comment ?

Avec le PASS-FONCIER®, le « 1% Logement » achète le terrain à votre place, et le met à votre disposition pour y construire votre maison. Pour financer la maison, vous bénéficiez des prêts classiques : prêt à 0%, Prêt à l'accession sociale (PAS), prêts de votre banque.

● Le montant du PASS-FONCIER® est égal au prix du terrain, dans la limite d'un plafond variant de 30 000 € à 50 000 € en fonction du lieu du logement. Si le terrain est plus cher, vous payez la différence avec un prêt ou votre apport personnel.

● Le PASS-FONCIER® vous permet d'acheter en deux temps :

> Pendant la première période, vous ne remboursez que la maison. Quand vous avez fini, ou plus tôt si vous le souhaitez, dans la limite de 25 ans, vous achetez votre terrain. Le prix d'achat augmente chaque année au taux bonifié de :

- si vous êtes salarié du secteur assujéti au « 1% Logement » : 1,5 %,
- sinon : l'inflation (entre 2% et 4,5%), c'est-à-dire environ l'augmentation de la valeur de votre terrain.

> Pour acheter le terrain, vous pouvez utiliser votre épargne personnelle ou un prêt bancaire classique. Si vous ne pouvez pas le faire, vous rembourserez le « 1% Logement » sur une durée de 15 ans maximum au taux des emprunts d'État + 1%.

### Par exemple

A Charleville-Mézières, vous faites construire sur un terrain de 40 000 € et remboursez votre maison en 23 ans. Vous rachetez ensuite votre terrain pour 58 000 €, remboursés en 7 ans avec les mêmes mensualités.



**Pour en savoir plus**

[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) // [www.uesl.fr](http://www.uesl.fr) // Allo Service Public 39 39 (coût d'un appel local)

# Acheter un logement pour y vivre

## Le PASS-FONCIER® suite



Le Plan de relance a prévu :

- de porter de 20 000 à 30 000 le nombre de PASS-FONCIER® que le « 1% Logement » pourra accorder dès 2009.
- une aide de 50 millions d'euros aux « maires bâtisseurs » pour les aider à distribuer les aides à l'accession à la propriété qui déclenchent cette mesure.

**Profitez-en,  
c'est le moment !**

### Le prêt PASS-FONCIER® à remboursement différé : comment ?

- Le prêt PASS-FONCIER® est accordé par le 1% Logement. Il vient donc compléter vos autres prêts.
- Son montant est égal à 30% du coût de l'opération, dans la limite d'un plafond.
- Ce plafond dépend du lieu du logement.

#### Par exemple

Vous achetez votre logement à Jarnac : le prêt PASS-FONCIER® est au maximum de 30 000 €. Ce plafond est porté à 50 000 € si vous achetez à Châtillon.

- Le prêt PASS-FONCIER® vous permet d'acheter en deux temps :
  - > Pendant la première période, vous ne payez que les intérêts du prêt PASS-FONCIER®, de manière à concentrer votre effort de remboursement sur le prêt principal. Le taux d'intérêt bonifié par le « 1% Logement » est de :
    - si vous êtes salarié du secteur assujéti au « 1% Logement » : 1,25 %,
    - sinon : 2,5%.
  - > A l'issue du remboursement de vos autres prêts, dans la limite de 25 ans, vous remboursez le prêt PASS-FONCIER® en 10 ans maximum, au taux de 4,5%. A tout moment si vous le souhaitez, vous pouvez rembourser sans aucun frais le prêt.
    - Pour cela, vous pouvez utiliser votre épargne personnelle ou un prêt bancaire classique.

