

## Accession à la propriété



*acheter  
en 2 temps  
= pourquoi pas  
propriétaire ?*

Acheter d'abord la maison et ensuite le terrain. Ou bien entrer dans un logement neuf comme locataire et en devenir propriétaire ensuite. Différentes formules existent désormais pour acquérir sa maison et bénéficier de garanties de revient et d'aires habitables. Pour vous, ça prend tout ça. Renseignez-vous : un guide d'information est disponible dans les Agences Départementales pour l'Information sur le Logement, les ADE, les maires et sur Internet : [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) [www.mobiliersecteur.gouv.fr](http://www.mobiliersecteur.gouv.fr) [www.anah.fr](http://www.anah.fr)



## Le Pass foncier



## Le cadre réglementaire

⊗ La convention du 20 décembre 2006 entre l'Etat, l'UESL et la CDC sur le développement de l'accession sociale par portage foncier

→ Organise la mise en place d'un nouveau financement :  
le Pass Foncier (2007 à 2010)

⊗ La convention du 20 décembre 2006 entre l'UESL et la CDC prise en application de l'article 12 de la convention du 20 décembre 2006 sus-nommée

→ Organise le financement par la CDC  
d'une enveloppe d'un milliard d'emprunts sur 4 ans

⊗ La convention du 20 décembre 2006 entre l'Etat et l'UESL prise en application de la convention du 20 décembre 2006 entre l'Etat, la CDC et l'UESL sur le développement de l'accession sociale par portage foncier

→ Fixe les conditions de mobilisation des ressources des CIL  
en faveur du Pass foncier



## Le principe du Pass foncier

Le Pass foncier a pour objet de porter durant 25 ans maximum la partie foncière d'une acquisition immobilière neuve réalisée par des ménages primo-accédants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PSLA.

Il se compose de deux dispositifs :

- ✓ le financement de l'acquisition ou de la construction par un ménage primo-accédant d'un logement neuf affecté à sa résidence principale, en diffus ou en groupé. Ce dispositif est appelé "*opération accédant*".
- ✓ le financement d'une opération PSLA. Ce dispositif est appelé "*opération fléchée*".



## Le principe du Pass foncier

### Les ménages bénéficiaires

Les bénéficiaires du Pass Foncier doivent respecter simultanément trois conditions :

- ✓ être primo accédant de leur résidence principale
- ✓ disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA
- ✓ être bénéficiaires d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités locales (dispositif ENL de majoration du prêt à taux zéro), donc avoir des ressources inférieures aux plafonds **PLUS**

Nbre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds PLUS 2007			Seuil minimum des aides de collectivités territoriales		Majoration du prêt à taux zéro	
	Paris et co. Limit.	Reste de l'IDF	Autres régions	Zone A	Zones B et C	Zone A	Zones B et C
1	18 463	18 463	16 052	4 000	3 000	12 500	10 000
2	27 593	27 593	21 435	4 000	3 000	12 500	10 000
3	36 172	33 169	25 778	4 000	3 000	12 500	10 000
4	43 187	39 730	31 119	5 000	4 000	15 000	12 500
5	51 382	47 033	36 608	5 000	4 000	15 000	12 500
6	57 819	52 926	41 256	5 000	4 000	15 000	12 500
Par pers. Sup.	6 442	5 897	4 602				



## L'instruction des demandes

### Opération classique

Le CIL est responsable de l'octroi des Pass Foncier pour les opérations "accédant". Les dossiers de demande devront comporter les éléments suivants :

- une analyse préalable de la recevabilité juridique et financière du projet d'acquisition (taux d'effort, etc.)
- une évaluation/expertise du prix du foncier (prix du lot en diffus, charge foncière en collectif) et des coûts de construction par un expert indépendant. Le coût de cette évaluation est pris en charge par le CIL et pris en compte dans le montant du Pass Foncier.

### Opération PSLA

Le Pass foncier "opération fléchée" est octroyée par un comité ad hoc regroupant l'Etat, la CDC et l'UESL après avis de la direction régionale de la CDC.



## Les modalités de portage

### Opération classique

Le CIL désigne une personne morale (ESH, titre V, ...) qui se porte acquéreur du foncier (terrain d'emprise en diffus, charge foncière en collectif).

Cette personne morale signe dans le même temps un bail à construction au profit du ménage futur accédant et une promesse de cession du foncier au terme du bail sous condition suspensive du paiement du prix afférent du terrain.

### Opération PSLA

Le portage des terrains est assuré par une structure ad hoc gérée par la Caisse des dépôts.

Cette structure signe avec l'organisme promoteur un bail à construction par parcelle avec promesse de cession du foncier au terme du bail à construction sous condition suspensive du paiement du prix afférent au terrain.

A la levée d'option du locataire-accédant, les droits réels sur le bâti sont cédés à l'accédant qui devient aussi le bénéficiaire de la promesse de cession du terrain.

En cas de non levée d'option, l'accédant bénéficie d'une garantie de relogement et l'organisme constructeur devient propriétaire du terrain après paiement du prix à la structure de portage.

Pour les logements en immeubles collectifs, l'Etat s'engage à étudier les conditions de la mise en oeuvre d'un régime juridique de fractionnement permanent de la propriété entre bâti et charge foncière afin de rendre ce type d'opération à l'avenir possible, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.



## Le montant du Pass foncier

L'accédant bénéficie d'un différé total du coût du portage foncier pendant 25 ans maximum. La durée minimale du bail est de 18 ans et ne peut être inférieure à la durée du prêt le plus long souscrit pour le financement du bâti.

Le Pass foncier ne pourra excéder les plafonds suivants :

En euros	Zone A	Zone B	Zone C
Opération "accédant"	50 000	40 000	30 000
Opération "fléchée"	30 000	25 000	20 000



## Les modalités d'acquisition par l'accédant

A l'issue de la période de portage, l'accédant peut :

- ✓ soit acquérir le foncier, à un prix égal au prix du foncier à l'origine indexé chaque année sur toute la durée effective du portage au taux de 1,5% pour les salariés d'entreprises assujetties à la PEEC ou, pour les autres acquéreurs, au taux de l'inflation dans une double limite inférieure de 2% et supérieure de 4,5%,
- ✓ soit renoncer au bénéfice de la promesse de cession du terrain.

Dans ce cas, le bail à construction est prorogé. L'accédant verse alors un supplément de loyer dont le montant est égal à la mensualité d'un prêt aux meilleures conditions de marché sur 15 ans. A l'issue de 15 ans, l'accédant est pleinement propriétaire de son terrain.



## La sécurisation

### Opération classique

Les ménages bénéficiaires se voient proposer, uniquement en cas d'impayés de plus de 3 mois sur les remboursements du prêt principal durant la phase d'acquisition du bâti, une **garantie de rachat** de leur logement à des conditions identiques à celles fixées pour le PSLA ainsi qu'une garantie de relogement.

Le dispositif ne prévoit pas de sécurisation en cas d'impayés durant la phase de rachat du foncier.

### Opération PSLA

En PSLA, les ménages bénéficient de la sécurisation prévue par les textes.



## Les engagements des signataires

### Un engagement quantitatif

Chaque année, les parties détermineront une enveloppe annuelle de Pass foncier :

- dans la limite d'un plafond de 20 000 logements ;
- en comptabilisant les opérations « fléchées » au nombre réel de logements produits, dans la limite de 10 % du programme physique réalisé de Pass foncier et pour un nombre d'au moins 750 logements par an.

### L'ADPF

Une association pour le développement du portage foncier (ADPF) est créée entre les parties pour promouvoir le dispositif.

Financée par la CDC et l'UESL, elle pourra avoir d'autres membres associés.



# Les simulations



## Le ménage

### M. et Mme Durand

Couple, 2 enfants

Acquisition en zone B

Revenu mensuel net : 2 361 €  
(annuel : 28 332 €)

RFR N-1 : 25 500 €  
RFR N-2 : 20 400 €

### Rappel des plafonds

(zone B, couple + 2 personnes)

PLS (2005) : 40 455 €

PLUS (2005) : 31 119 €

PAS (2005) : 24 959 €

PSLA (2005) : 32 390 €

PTZ (2005) : 32 390 €



## Les hypothèses

### Caractéristiques du logement

Maison individuelle : 150 000 €

Valeur du terrain : 35 000 €

### Hypothèses Communes

Aide de la collectivité : 4 000 €

Montant du PTZ majoré : 34 000 €

Durée du PTZ : 12 ans, sans différé

Augmentation des revenus : +2 % par an

Pas d'apport personnel

### Comparaison 1

Achat direct maison + terrain avec prêt principal sur 20 ans

et

Achat direct de la maison et achat du terrain au bout de 15 ans, avec prêt sur 10 ans

### Comparaison 2

Achat direct maison + terrain avec prêt principal sur 20 ans

et

Achat direct de la maison et achat du terrain au bout de 20 ans, avec prêt sur 5 ans

et

Achat direct maison + terrain sur 25 ans



## Les hypothèses

### Variantes

Salariés du 1% logement  
majoration annuelle du terrain : 1,5%

Inflation « basse » (VAR1)  
majoration annuelle du terrain : 2%

Inflation « moyenne » (VAR2)  
majoration annuelle du terrain : 3,5%

### Emprunts

Prêt principal sur 20 ans = taux 4,5 %

Prêt principal sur 25 ans = taux 4,6 %

Prêt terrain 1% et VAR1 = taux 4,5 %

Prêt terrain VAR2 = taux 5,5%

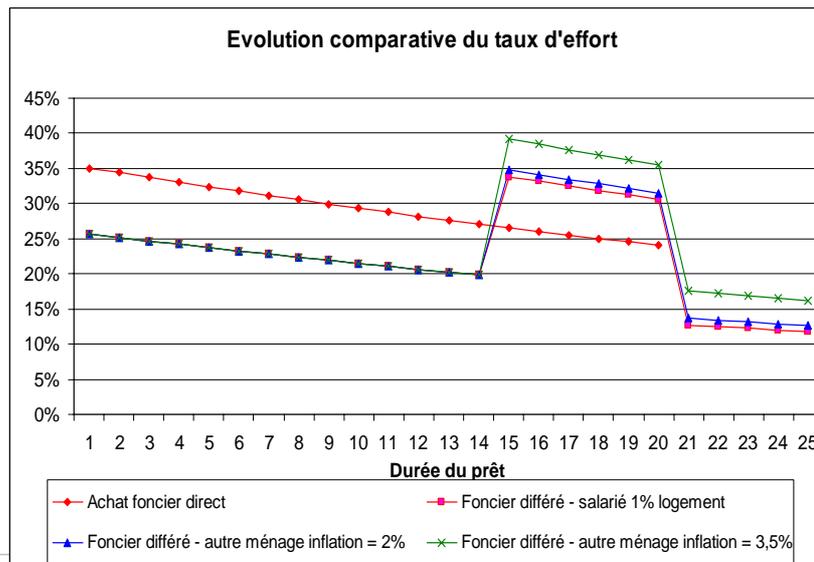


## Comparaison 1

Prix de la maison		150000			
dont terrain		35000	23%		
		Direct	Salarié 1% log.	Autre ménage VAR 1	Autre ménage VAR 2
Montant à financer		150 000	115 000	115 000	115 000
Valeur terrain à l'échéance portage			43 111	46 182	56 654
Apport personnel					
Prêt 1%					
Aide de la collectivité		4 000	4 000	4 000	4 000
PTZ		34 000	34 000	34 000	34 000
Prêt principal		112 000	77 000	77 000	77 000
Prêt terrain			43 111	46 182	56 654
Mensualité PTZ sur 12 ans		236	236	236	236
Mensualité PTZ lissée sur la durée du pp=20 ans		119	119	119	119
Mensualité du prêt principal (pp)		709	487	487	487
Mensualité Prêt terrain			447	479	615
<b>Max mensualités</b>		<b>828</b>	<b>1 053</b>	<b>1 085</b>	<b>1 221</b>
Taux d'effort initial (pp+PTZ)		35%	26%	26%	26%
Taux d'effort dans 15 ans (pp+prêt terrain +PTZ)		27%	34%	35%	39%
Taux d'effort dans 21 ans (prêt terrain)			13%	14%	18%
Calcul actuariel					
pp		128 082	88 056	88 056	88 056
ptz		28 594	28 594	28 594	28 594
p terrain			29 668	31 781	40 827
VAN		156 676	146 319	148 432	157 478



## Comparaison 1

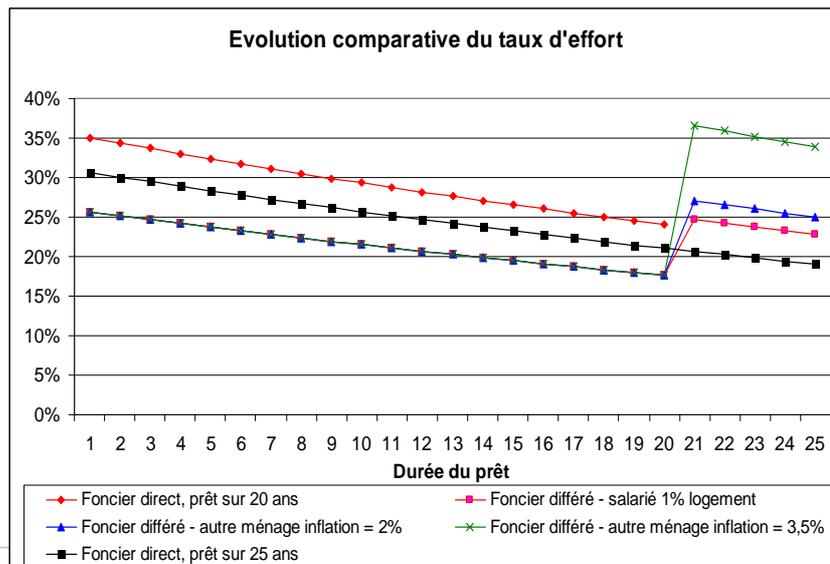


## Comparaison 2

Prix de la maison		150000				
dont terrain		35000		23%		
		Direct sur 20 ans	Salarié 1% log.	Autre ménage VAR 1	Autre ménage VAR 2	Direct sur 25 ans
Montant à financer		150 000	115 000	115 000	115 000	150 000
Valeur terrain à l'échéance portage			46 443	50 988	67 288	
Apport personnel						
Prêt 1%						
Aide de la collectivité		4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
PTZ		34 000	34 000	34 000	34 000	34 000
Prêt principal		112 000	77 000	77 000	77 000	112 000
Prêt terrain			46 443	50 988	67 288	
Mensualité PTZ sur 12 ans		236	236	236	236	236
Mensualité PTZ lissée sur la durée du pp		119	119	119	119	95
Mensualité du prêt principal (pp)		709	487	487	487	629
Mensualité Prêt terrain			866	951	1 285	
Max mensualités		828	1 472	1 557	1 892	724
Taux d'effort initial (pp+PTZ)		35%	26%	26%	26%	31%
Taux d'effort dans 21 ans (prêt terrain)			25%	27%	37%	21%
Calcul actuariel	pp	128 082	88 056	88 056	88 056	132 953
	ptz	28 594	28 594	28 594	28 594	28 594
	p terrain		26 597	29 200	39 482	
	VAN	156 676	143 248	145 851	156 132	161 548



## Comparaison 2



## Éléments de débat

### Comparaison 1

Achat direct : taux d'effort trop élevé

Foncier différé :

VAN favorable pour 1% et VAR1

Allongement de l'opération de 5 ans

Augmentation du taux d'effort insupportable à la 15ème année

A écarter ?

### Comparaison 2

Achat direct : taux d'effort trop élevé

Foncier différé :

VAN favorable pour foncier différé

Allongement de l'opération de 5 ans

Les salariés du 1% sont sécurisés en terme de taux, les autres ont un risque important de voir leur taux d'effort augmenter fortement au bout de 20 ans (foncier sur 10 ans obligatoire, soit opération sur 30 ans et VAN de l'ordre de 160 K€)

Achat direct sur 25 ans :

Taux d'effort supportable en début de période, qui va décroissant

Même si VAN plus élevée, les intérêts ne représentent que 7 500 €, soit 5% de l'opération...

