



**FINANCEMENT / 1 %
PASS-FONCIER® :
Dispositif d'aide à l'acquisition différée du foncier**

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

Le PASS-FONCIER® est un dispositif d'aide à l'acquisition différée du foncier financé par le 1 % Logement seul (lorsque l'opération est dite " accédant ") ou avec la Caisse des dépôts et consignations (lorsque l'opération est dite " fléchée ") et destiné à favoriser l'accession à la propriété dans le neuf de la première résidence principale.

Le dispositif consiste à limiter au départ le montant de l'opération au seul coût de la construction en neutralisant le prix du terrain pendant toute la durée de remboursement des prêts affectés à la construction, le foncier étant pris en charge par une personne morale (structure porteuse) désignée par le CIL/CCI pendant cette période.

L'opération d'accession se réalise en deux temps. Au cours de la première phase, l'accédant à la propriété finance le coût de la construction de sa maison et dans un second temps il achète le terrain appartenant à la structure porteuse (filiale d'un CIL/CCI), qui assure le portage foncier. A cet effet, la structure porteuse achète le terrain, le met à disposition de l'accédant dans le cadre d'un bail à construction et s'engage par ailleurs à le lui revendre au prix d'origine, indexé.

Pour favoriser la mise en œuvre de ce mode d'accession sociale à la propriété, ce dispositif d'acquisition différée du foncier bénéficie également d'un taux de TVA à 5,5 % et d'un mécanisme de sécurisation qui assure à l'accédant une garantie de rachat et une garantie de relogement en cas de difficultés de paiement.

Ce nouveau dispositif, d'ores et déjà applicable pour la construction d'une maison individuelle, est en phase de montée en régime. L'application du dispositif PASS-FONCIER® en collectif est à l'étude actuellement. Pour plus de précisions sur des situations particulières il convient d'orienter les personnes vers le CIL/CCI dont elles dépendent.

➤ **Les bénéficiaires du PASS-FONCIER®**

Pour bénéficier du dispositif, le candidat acquéreur doit remplir toutes les conditions suivantes :

- être primo accédant de sa résidence principale (c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant le dépôt de la demande),
- bénéficier d'une aide à l'accession sociale attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, attribuée sous forme de subvention ou de bonification de prêt, d'un montant minimum :

- . pour 3 personnes et moins : de 4 000 € en zone A, 3 000 € en zones B et C
- . pour 4 personnes et plus : de 5 000 € en zone A, 4 000 € en zones B et C.

- réaliser l'acquisition ou la construction d'un logement neuf dans le cadre d'un contrat de construction de maisons individuelles (CCMI) ou d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA),
- disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA :



Plafonds de ressources

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

Les DOM se situent en zone B

Les ressources prises en compte sont les revenus fiscaux de référence figurant sur l'avis d'imposition de l'accédant ainsi que ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement, établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle au cours de laquelle la décision prise par le collecteur d'octroyer le PASS-FONCIER® est signée par l'accédant (année n- 2).

► MONTANT DU PASS-FONCIER®

L'aide apportée par le PASS-FONCIER® représente l'avantage conféré à l'accédant par le portage du terrain dans le cadre d'un bail à construction, sans paiement de loyer, pour une durée minimale égale à celle du remboursement du prêt le plus long souscrit pour la construction du logement et l'engagement de lui revendre ce terrain à tout moment aux prix d'origine indexé.

Le montant exact de l'aide ainsi consentie ne peut être calculé a priori car il dépend notamment de la valeur du terrain, de la durée du portage et des taux d'intérêts du marché.

► *Montants plafonds du coût du terrain pris en charge par la structure porteuse (en euros) :*

Opération "accédant" (1)	Zone* A	Zone* B	Zone* C
	50 000	40 000	30 000
Opération "fléchée" (1)	30 000	25 000	20 000

(1) Les opérations « accédant » sont les opérations les plus courantes, les opérations « fléchées » sont celles financées dans le cadre d'un PSLA

*Zonage Robien (arrêté du 19 décembre 2003 modifié)

Lorsque le coût du foncier est inférieur à ces plafonds, le PASS-FONCIER® ne pourra dépasser le prix du terrain augmenté des frais engagés par le CIL/CCI pour l'évaluation de ce prix, ainsi que des frais d'acte d'acquisition supportés par la structure porteuse.

Lorsque le prix du terrain excède ces plafonds, la structure porteuse peut néanmoins l'acquérir. Dans ce cas l'accédant paye au moment de la signature du bail à construction une avance sur le prix du terrain correspondant au dépassement du coût du terrain par rapport au montant du PASS-FONCIER®. Cette avance faite par l'accédant s'imputera sur le prix de vente du terrain lorsqu'il lèvera l'option d'achat.

► Montage de l'opération

Les accédants intéressés par ce dispositif doivent contacter un CIL/CCI de leur choix (ou le CIL/CCI de leur entreprise lorsqu'elle est assujettie au 1 % Logement) qui étudie le projet, analyse sa faisabilité (qui dépend notamment de l'existence et du niveau des aides mobilisables auprès des collectivités territoriales), se charge du montage complet du dossier et décide de l'octroi ou non du PASS-FONCIER®. Le recensement des aides des collectivités territoriales effectué sous l'égide de l'ANIL constitue une base d'information sur les aides accordées par certaines d'entre elles.

► *Mise en place du portage du terrain*

Une personne morale, structure porteuse, désignée par le CIL/CCI se porte acquéreur du terrain.

La personne morale signe concomitamment avec le candidat acquéreur un bail à construction et une promesse de cession du foncier au terme du bail à construction, sous condition suspensive du paiement du prix afférent du terrain. Concomitamment à la signature du bail à construction, l'accédant conclut un contrat de construction de maison individuelle avec un constructeur ou un contrat de vente en l'état futur d'achèvement avec un promoteur. Dans l'hypothèse où la construction est réalisée dans le cadre d'une VEFA, le bail à construction est dans un premier temps passé entre la structure porteuse et le promoteur, puis transféré à l'accédant lorsqu'il signe l'acte de VEFA avec le promoteur.

La durée minimale du bail à construction est fixée par référence à la période d'amortissement du prêt le plus long souscrit pour le financement de la construction par le ménage bénéficiaire, dans la limite de 25 ans et sans pouvoir être inférieure à 18 ans.

L'accédant a toutefois la faculté d'acheter le terrain à toute date à sa convenance avant l'expiration de la période de portage foncier et aux mêmes conditions qu'à l'issue de la période de portage.

Les privilèges et hypothèques déjà inscrits avant la levée d'option (pour l'acquisition de la construction) s'étendent de plein droit, quand le ménage lève l'option, au terrain et garantissent les prêts consentis pour son acquisition (CCH : art. L.251-1 et L.251-6).

► Pendant le portage

Les droits et obligations des parties pendant la période de portage sont définis dans le bail à construction (CCH : art. L.251-1 à 9 et R.251-1 à 3).

➤ Acquisition du terrain – levée de l'option

Plusieurs hypothèses peuvent se présenter :

- Pendant le cours du bail,
 - *l'accédant peut acquérir le terrain* à tout moment en levant l'option d'achat prévue dans le cadre du bail à construction comportant une promesse de cession du terrain. La levée de l'option et la vente du terrain sont constatées par acte authentique. Le prix de vente du foncier est égal au prix d'acquisition du terrain par la structure porteuse, indexé chaque année pendant toute la durée effective du portage :
 - pour les salariés du secteur assujetti à la PEEC, au taux de 1,5 %,
 - pour les autres ménages, au taux d'inflation, dans une double limite inférieure de 2 % et supérieure de 4,5 %.
 -
 - *l'accédant peut vendre le bâti* avant le terme du bail à construction. En cas de vente de son logement par le ménage ayant bénéficié du PASS FONCIER®, le bail à construction ne peut être cédé qu'avec l'agrément du bailleur. Celui-ci est accordé de plein droit si le nouvel acquéreur remplit les mêmes conditions que l'accédant initial (primo accession, revenus inférieurs aux plafonds de ressources PSLA et acquisition à usage de résidence principale). S'il ne remplit pas ces conditions, la cession du bail sera subordonnée au versement par le cessionnaire au bailleur d'un loyer mensuel fixé par le contrat de bail à construction.
 - Si le nouvel acquéreur ne veut pas poursuivre le bail à construction, il peut racheter le terrain à la structure porteuse et la construction au vendeur (cédant).
 - En cas de divorce des époux bénéficiaires, le patrimoine est liquidé dans les conditions de droit commun. Le bien peut être vendu le cas échéant (cf. supra).
 - En cas de décès du bénéficiaire, le droit réel résultant du bail à construction dont l'accédant était titulaire ne s'éteint pas. Il est transféré en l'état aux héritiers sans conditions d'éligibilité, tout comme la propriété du bâti appartenant à l'accédant décédé.
- Au terme du bail à construction
La structure porteuse rappelle à l'accédant la date à laquelle le bail à construction prend fin et les modalités de la levée de l'option d'achat dont il bénéficie pour le terrain. Elle lui rappelle aussi que s'il ne peut pas acheter, il peut solliciter la prorogation du bail pour une durée maximale de quinze ans.
 - *Si le preneur décide de lever l'option* d'acquisition du terrain, le prix de vente est déterminé dans les mêmes conditions qu'en cas d'acquisition en cours de bail.

- *Si le preneur décide de ne pas lever l'option à l'expiration du bail à construction, il doit en aviser le bailleur en respectant le préavis prévu au contrat et a la possibilité de solliciter la prorogation du bail pour une durée maximale de 15 ans. La prorogation est constatée par acte authentique. Le bénéficiaire reste alors locataire du foncier. Il doit alors s'acquitter pendant la durée du bail à construction prorogé d'une somme versée mensuellement dont le montant est égal à la mensualité d'un prêt aux meilleures conditions de marché (définies comme étant l'OAT 10 ans augmentée de 100 points de base), pour un montant égal au coût du foncier d'origine indexé. A l'issue de la période de prorogation, le foncier devient la propriété de l'accédant, le transfert de propriété étant constaté par acte authentique. Le preneur a également la possibilité de se porter acquéreur du terrain à tout moment pendant la période de prorogation du bail à construction. Dans ce cas, les mensualités versées, hors intérêts, s'imputent sur le prix du terrain indexé devant être acquitté par l'accédant.*
Il ne peut y avoir de prorogation tacite du bail à construction.

► **Financement de l'opération**

Le financement du portage foncier des opérations est assuré par le "1 % Logement" via les CIL/CCI pour les opérations "accédants". Pour les opérations dites "fléchées", le financement de l'achat est assuré par la CDC et le 1 % Logement dans une proportion de 50/50.

Le financement de la construction se fait selon les dispositifs de droit commun : prêts bancaires, prêt conventionnés, prêts d'accession sociale, PTZ.... à l'exclusion d'un prêt Accession du 1 % Logement.

► **Sécurisation de l'opération d'accession**

Dans le cadre d'opérations "accédant", les ménages bénéficiaires d'un PASS-FONCIER® bénéficient durant la phase de portage du foncier d'une double sécurisation en cas d'impayés de plus de trois mois des mensualités de remboursement du prêt principal souscrit pour la construction, susceptible de s'appliquer dans l'un des cas suivants :

- décès ;
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ;
- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'Agence nationale pour l'emploi ; délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L.241-3 du Code de l'action sociale et des familles ;
- divorce ;
- dissolution d'un pacte civil de solidarité.

Ce mécanisme s'articule autour d'une double garantie :

- une garantie de rachat de leur logement par toute personne morale désignée par le CIL/CCI, qu'il s'agisse ou non de la personne morale qui a accordé le PASS-FONCIER®, à des conditions identiques à celles fixées pour le PSLA : pendant les cinq premières années de la phase d'accession, le prix garanti est égal au prix auquel le ménage a lui-même acquis ; pendant les années suivantes, ce prix est minoré de 2,5 % par an ;
- le relogement dans le cas où il ne peut rester sur place. Toutefois, le CIL/CCI s'efforcera chaque fois que possible de garantir aux ménages concernés le maintien dans les lieux.

Ces dispositions protectrices ne s'appliquent pas après le rachat du terrain pendant la phase de remboursement des prêts ayant servi à son acquisition et pendant la phase de prorogation du bail à construction.

► **Avantages fiscaux attachés au PASS-FONCIER®**

Les opérations d'accession en logement individuel réalisées dans le cadre du dispositif PASS-FONCIER® et engagées entre le 1er janvier 2008 et le 31 décembre 2009 bénéficient d'un taux réduit de TVA à 5,5 %. L'opération est considérée comme engagée à compter de la signature par l'accédant de la décision d'octroi du PASS-FONCIER®. Sont concernées les constructions réalisées pour le compte de l'accédant (livraisons à soi-même), l'achat par la structure porteuse du terrain à bâtir ainsi que l'acquisition par l'accédant du droit au bail à construction.

Une instruction fiscale à paraître précisera les modalités de la livraison à soi-même, notamment la détermination de l'assiette pour le calcul de TVA à taux réduit et les modalités d'application de l'allègement du taux de TVA. Celles-ci pourraient s'inspirer de celles retenues pour les LASM de logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine. 8 A-4-07 n° 128 du 6 décembre 2007.

Lorsque le preneur à bail, bénéficiaire du PASS-FONCIER® fera l'acquisition du terrain bâti (sur lequel il aura fait lui-même réaliser la construction), cette acquisition sera soumise à la TVA immobilière si elle intervient moins de 5 ans après l'achèvement de l'immeuble. Si l'acquisition du terrain intervient plus de 5 ans après l'achèvement de la construction, elle ne sera pas soumise à la TVA, mais supportera les droits d'enregistrement, calculés sur le prix de cession ou sur la valeur vénale du bien si elle est supérieure.

Textes officiels :

- Convention entre l'Etat, l'Union d' économie sociale pour le logement et la Caisse des dépôts et consignations sur le développement de l'accession sociale par portage foncier du 20 décembre 2006, modifiée par l'avenant du 27 septembre 2007 ;
- Loi de finances rectificatives pour 2007 du 25.12.07 (JO du 25.12.07) : art. 33 / décret du 5 mars 2008 (JO du 7.3.08) / CGI : art. 57 ;
- Bail à construction : CCH : art. L.251-1 et suivants et R.251-1 et suivants.

® marques déposées pour le compte du 1 % Logement

Source : Question-Réponse ANIL 2008/23