

Pass-Foncier®

Infos pratiques

Le Pass-Foncier® est un **dispositif sécurisé qui permet à des ménages disposant de ressources modestes d'accéder à la propriété**. Le Conseil Général du Haut-Rhin met en oeuvre le dispositif en aidant financièrement les projets des accédants.

Il souhaite ainsi aider les candidats à l'accession à la propriété à acquérir un logement neuf, en maison individuelle, en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou en contrat de construction de maison individuelle (CCMI), au titre de leur résidence principale.

Conditions d'obtention

Le Pass-Foncier® est ouvert à tous les ménages qui répondent aux trois conditions suivantes :

- ✓ Etre primo accédant de sa résidence principale,
- ✓ Bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement,
- ✓ Respecter les conditions de ressources du prêt social de location-accession (PSLA) :

PLAFOND DES RESSOURCES ANNUELLES

Nombre de personnes constituant le ménage	Pour le Haut-Rhin Revenu imposable du ménage
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5 et plus	44 425 €

Le Pass-Foncier® permet aujourd'hui de financer les opérations de construction de maisons individuelles ou en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Eligibilité des projets - Conditions fixées par le Département :

Le bien concerné devra être situé sur le Département du Haut-Rhin, hors le territoire de la CAMSA®, Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace, et sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ayant décidé d'adhérer au présent dispositif et de contribuer pour 50% au financement de l'aide à l'accession sociale.

Les opérations concernent l'individuel neuf, en groupé (hors copropriété) ou en diffus, réalisé en vente en l'état futur d'achèvement ou en contrat de construction de maison individuelle, le coût global de l'opération, sera au maximum de 260 000 € TTC sur la base d'une TVA à 19,6 %.

Les avantages pour l'accédant

- ✓ La TVA à taux réduit pour son opération (5,5 % au lieu de 19,6%),
- ✓ Une aide d'une ou de plusieurs collectivités locales qui permet le déclenchement du Pass-Foncier® :
 - 3 000 € pour 3 personnes et moins,
 - 4 000 € pour 4 personnes et plus,
- ✓ Du prêt Pass-Foncier mis en place par le 1% logement et accordé par un Comité Interprofessionnel du Logement (CIL):
 - 40 000 € en zone B (secteurs de Colmar, Mulhouse, Saint-Louis et Ribeauvillé),
 - 30 000 € en zone C (le reste du département)
- ✓ D'un prêt à 0% et de sa majoration accordé par le réseau bancaire (établissements de crédit ayant signé une convention avec l'Etat),
- ✓ Du prêt accession sociale (PAS) accordé par le réseau bancaire, pour le solde. Ce prêt ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL).
- ✓ D'une sécurisation par le 1% logement en cas d'accident de la vie.

Exemple d'un Pass-Foncier®

Cas d'un couple avec deux enfants disposant d'un revenu mensuel de 3.500 € net.

Coût de l'opération (en zone C)

Terrain	100.000 €
Construction	130.000 €
Total	230.000 €

	Hors Pass-Foncier	Avec Pass-Foncier
Coût de l'opération		
Terrain	100.000 €	100.000 €
Construction	130.000 € (TVA 19,6%)	115.000 € (TVA 5,5%)
Total	230.000 €	215.000 €
Subvention Collectivité locale	0 €	4.000 €
Pass-Foncier	0 €	30.000 €
Reste à financer	230.000 €	181.000 €
Capacité d'emprunt	205.000 €	181.000 €
Apport personnel	25.000 €	0 €
Durée de remboursement du prêt principal	30 ans	22 ans
Durée de remboursement du Pass-Foncier		5 ans
Total	30 ans	27 ans

Ainsi en cas de Pass-Foncier® pour une même charge mensuelle de remboursement de 1 086 € (hors APL), le bénéficiaire du dispositif peut acheter sans l'apport personnel estimé à 25 000 € et la durée de remboursement des prêts est réduite de trois ans.