



Les fiches pratiques de l'ADIL du Finistère

LE DISPOSITIF « PASS-FONCIER »

L'Etat, le 1% logement et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) ont signé une convention créant le Pass-foncier (dispositif également dénommé « portage foncier »). Ce dispositif est destiné à faciliter la première acquisition d'une résidence principale en instituant un système d'accession en deux temps.

Il peut être mis en place dans le cadre d'une opération en individuel ou en collectif. Le montage juridique n'est cependant pas le même.

En effet, pour une opération en individuel, le dispositif consiste à limiter le coût initial de l'opération au seul coût de la construction en neutralisant le prix du terrain. Celui-ci est mis à disposition dans le cadre d'un bail à construction à des conditions privilégiées pendant le remboursement des prêts souscrits pour la construction. Ainsi, le dispositif Pass-foncier permet à l'accédant de ne rembourser, dans un premier temps, que les prêts souscrits pour la construction, dans la durée maximale de 25 ans, puis d'acquérir le terrain.

Ce régime devrait prochainement être mis en place pour les immeubles collectifs

Ce dispositif de portage foncier est applicable depuis le 1er janvier 2007 pour une durée de 4 ans.

↳ **Quelles sont les opérations éligibles au Pass-foncier ?**

Deux types d'opération doivent être distingués : les opérations dites « accédant » et les opérations dites « fléchées ».

➤ Les opérations dites « accédants » : un ménage acquiert ou construit un logement neuf affecté à sa résidence principale, en individuel ou en collectif, en diffus ou en groupé. La décision d'octroi d'un Pass-foncier est prise par le CIL/CCI (comité interprofessionnel du logement ou chambre de commerce et d'industrie) ;

➤ Les opérations dites « fléchées » : il s'agit des opérations réalisées par des organismes constructeurs, financées :

- soit en prêt social location-accession (PSLA) pour la totalité des logements ;
- soit hors PSLA pour une fraction fixée par un Comité d'agrément ad hoc État/Caisse des Dépôts et Consignations/Union d'Économie Sociale pour le Logement (UESL), en fonction notamment de la localisation, de la taille, des conditions du marché local et de la nature des financements des autres logements de l'opération.

Par opération, il faut entendre le lotissement en individuel ou les immeubles faisant l'objet d'un même permis.



↳ Quels sont les critères d'obtention du Pass-foncier ?

Le futur propriétaire doit accéder à la propriété de sa résidence principale pour la première fois (primo-accédant).

Il doit être bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.

Pour connaître les collectivités locales du Finistère concernées par ce dispositif, ainsi que les éventuelles conditions spécifiques qu'elles auraient définies, consultez notre fiche pratique :

Les aides locales à l'accession à la propriété dans le Finistère :

<http://www.adil.org/29/Docadil/Fiches/f-aideslocales-accession.PDF>

Il doit également avoir des ressources inférieures à un plafond déterminé variant suivant le nombre de personnes destinées à occuper le logement et la zone géographique de réalisation du projet. Ce plafond de ressources est le suivant :

Nombre de personnes composant le ménage	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 €

Le « ménage » est constitué de l'ensemble des personnes vivant au foyer du bénéficiaire du prêt.

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)

La zone A comprend l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur et le Genevois Français.

La zone B comprend les agglomérations de plus de 50 000 habitants et les agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières.

La zone C correspond au reste du territoire.

Pour le Finistère, sont classées en zone B les communes de Bénodet, Bohars, Brest, Clohars-Fouesnant, Combrit, Concarneau, Ergué-Gabéric, Fouesnant, Gouesnac'h, Gouesnou, Guilers, Le Guilvinec, Guipavas, Ile-de-Batz, Ile-de-Sein, Ile-Molène, Ile-Tudy, La Forêt-Fouesnant, Le Relecq-Kerhuon, Loctudy, Loperhet, Ouessant, Penmarc'h, Pleuven, Plobannalec, Plomelin, Plomeur, Plougastel-Daoulas, Plouzané, Pluguffan, Pont-l'Abbé, Quimper, Saint-Jean-Trolimon, Tréffiagat et Trégunc. Toutes les autres communes du Finistère sont classées en zone C.

↳ Quel est le montant du Pass-foncier ?

Le Pass-foncier ne peut excéder, par logement et selon le type d'opération, les plafonds suivants :

Type d'opération	Zone A	Zone B	Zone C
Opération « accédant »	50 000 €	40 000 €	30 000 €
Opération « fléchée »	30 000 €	25 000 €	20 000 €



Le montant du Pass-Foncier comprend :

- le prix de vente du terrain
- les frais d'acte relatifs à la vente du terrain
- les frais engagés pour l'évaluation du coût de l'opération

Le financement du portage foncier des opérations « accédant » est assuré par le « 1% Logement » via les CIL/CCI et les personnes qu'ils ont désignées. Le financement du portage foncier pour les opérations « fléchées » est assuré par la CDC et l'UESL dans une proportion de 50/50.

🔗 **Comment se fait la mise en place du dispositif pour les opérations en individuel ?**

Une personne morale, désignée par le CIL/CCI, pour les opérations « accédants », ou une structure ad hoc gérée par la CDC, pour les opérations « fléchées », se porte acquéreur du terrain sur lequel sera construit le logement.

Pour les opérations « accédants », la structure porteuse signe un bail à construction au profit du ménage futur accédant. La durée minimale du bail 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.

Elle signe également une promesse de cession du terrain, à ce ménage, au terme du bail à construction, sous condition suspensive du paiement du prix du terrain par le ménage accédant. Cette promesse est établie pour une durée maximale de 25 ans.

L'acquisition par l'accédant du foncier se fait au prix d'origine indexé chaque année sur toute la durée effective du portage :

- ⇒ pour les salariés du secteur assujetti au 1% logement, au taux de 1,5%
- ⇒ pour les autres ménages, au taux de l'inflation, dans une double limite inférieure de 2% et supérieure de 4,5%.

L'accédant a la faculté d'acheter le foncier à toute date à sa convenance pendant la période de portage aux conditions définies ci-dessus.

L'accédant peut également renoncer au bénéfice de la promesse de cession du terrain. Le bail à construction est alors prorogé pour permettre au ménage d'acquérir la propriété du terrain par un supplément de loyer dont le montant est égal à la mensualité d'un prêt aux meilleures conditions du marché sur une durée maximale de 15 ans pour un montant égal au coût du foncier indexé. A l'issue de cette période de quinze ans, le foncier devient la propriété de l'accédant.

Pour les opérations « fléchées », dans la mesure où il s'agit d'opérations groupées, c'est avec l'organisme constructeur que la structure porteuse signe le bail à construction et la promesse de cession du terrain. Il y a donc un intermédiaire supplémentaire. Par la suite, cet organisme constructeur mobilise un PSLA pour la construction du logement et signe un contrat de location-accession avec l'accédant. Les phases de levée d'option et de prorogation de la durée du bail à construction sont ensuite identiques.

PRATIQUEMENT en ce qui concerne les opérations « accédant », deux types de projets doivent être distingués : les opérations réalisées dans le cadre d'une construction sur un terrain acquis préalablement par l'accédant, et celles réalisées dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

➡ **Les opérations en individuel lorsque l'achat du terrain et la construction font l'objet de 2 opérations différentes.**



L'opération se déroule en quatre phases principales :

1. Phase 1 : la phase préalable

⇒ Le CIL/CCI reçoit le futur accédant. Il vérifie que son opération est éligible au dispositif et qu'il remplit lui-même les conditions d'éligibilité.

Il procède à l'examen de la faisabilité financière du projet (avec l'aide de l'ADIL, le cas échéant) et procède, ou fait procéder par un professionnel indépendant de l'opération, à une évaluation du prix du terrain et du coût de construction.

En cas de recevabilité du projet, il transmet à la structure porteuse les éléments nécessaires à la mise en place du bail à construction.

⇒ La structure porteuse signe avec le preneur une promesse synallagmatique de bail à construction renvoyant aux conditions générales du bail, sous conditions suspensives (permis de construire, financements pour la construction...).

2. Phase 2 : la mise en place du bail à construction

⇒ La structure porteuse procède à l'acquisition du terrain.

Elle signe par acte authentique avec le preneur le bail à construction contenant promesse de cession du foncier.

Elle reçoit de l'accédant, le cas échéant, un loyer initial si le prix du terrain est supérieur au montant du Pass-foncier défini pour la zone (voir tableau ci-dessus).

Elle se refinance, à hauteur du Pass-foncier, auprès du CIL/CCI.

3. Phase 3 : la levée d'option d'acquisition du terrain

⇒ L'accédant lève l'option par anticipation :

- Il paie à la structure porteuse le prix du terrain indexé, déduction faite de l'éventuel loyer initial versé au moment de la signature du bail à construction si le prix du terrain est supérieur au montant du pass-foncier ;
- La structure porteuse rembourse au CIL/CCI les fonds reçus pour l'acquisition du terrain.

⇒ Le bail à construction se poursuit jusqu'à son terme (25 ans maximum) :

- La structure porteuse adresse, un an avant la fin du bail, un courrier à l'accédant lui demandant s'il a l'intention de lever l'option à la fin du bail et l'informant des conditions de prix en cas de prorogation du bail :
 - ou bien l'accédant lève l'option à échéance et paie à la structure porteuse le prix du terrain indexé, déduction faite de l'éventuel loyer initial versé au moment de la signature du bail à construction ;
 - ou bien l'accédant renonce au bénéfice de la promesse de cession du terrain et demande la prorogation du bail à construction pour une durée ne pouvant excéder 15 ans, moyennant le paiement d'un supplément de loyer à la structure porteuse ou à une autre personne morale ayant racheté le terrain.
- Dans les deux hypothèses, la structure porteuse rembourse au CIL/CCI les fonds reçus pour l'acquisition du terrain.

4. Phase 4 : la prorogation de la durée du bail (le cas échéant)

En cas de prorogation du bail à construction (période de 15 ans maximum avec faculté de lever l'option à tout moment) :

⇒ la prorogation est constatée par acte authentique ;

⇒ le preneur paie un supplément de loyer correspondant à la mensualité d'un prêt (au taux de l'AOT à 10 ans + 1 point) permettant sur la durée du bail prorogé de rembourser le prix du terrain ;

⇒ le preneur devient propriétaire au terme du bail prorogé.



➤ **Les opérations en individuel dans le cadre d'un contrat de Vente en État Futur d'Achèvement. Ici le constructeur de la maison vend également le terrain sur lequel sera réalisée la construction.**

L'opération se déroule en quatre phases principales :

1. Phase 1 : la phase préalable

⇒ Le CIL/CCI reçoit le futur accédant. Il vérifie que son opération est éligible au dispositif et qu'il remplit lui-même les conditions d'éligibilité.

Il procède à l'examen de la faisabilité financière du projet (avec l'aide de l'ADIL, le cas échéant) et procède, ou fait procéder par un professionnel indépendant de l'opération, à une évaluation du prix du terrain et du coût de construction.

En cas de recevabilité du projet, il transmet à la structure porteuse les éléments nécessaires à la mise en place du bail à construction.

⇒ La structure porteuse signe avec le propriétaire du terrain une promesse de vente, à son profit, de la parcelle réservée à l'opération de l'accédant (ou selon les cas, bénéficie d'une substitution dans la promesse de vente du terrain dont le promoteur serait déjà titulaire), sous conditions suspensives de la signature du bail à construction.

Elle signe avec le promoteur une promesse synallagmatique de bail à construction :

- sous conditions suspensives (permis de construire valant le cas échéant division parcellaire...),
- et facilitant la signature par le promoteur d'un contrat préliminaire de réservation avec l'accédant (sous condition suspensive d'obtention, par ce dernier, des financements nécessaires à son opération).

2. Phase 2 : la mise en place du bail à construction

⇒ La structure porteuse procède à l'acquisition de la parcelle de terrain.

Elle signe par acte authentique avec le promoteur le bail à construction :

- dont la promesse de cession au profit de l'accédant interviendra dans le cadre de la VEFA,
- et contenant promesse de cession du terrain au profit de l'accédant.

Elle reçoit du promoteur, le cas échéant, un loyer initial si le prix du terrain est supérieur au montant du Pass-foncier défini pour la zone.

Elle se refinance à hauteur du Pass-foncier auprès du CIL/CCI.

⇒ Le promoteur signe avec l'accédant le contrat de VEFA emportant transfert de bail à construction (le prix de la VEFA tenant compte du loyer initial payé le cas échéant par le promoteur).

3. Phase 3 : la levée d'option d'acquisition du terrain

⇒ L'accédant lève l'option par anticipation :

- Il paie à la structure porteuse le prix du terrain indexé, déduction faite de l'éventuel loyer initial versé au moment de la signature du bail à construction.
- La structure porteuse rembourse au CIL/CCI les fonds reçus pour l'acquisition du terrain.



- ⇒ Le bail à construction se poursuit jusqu'à son terme (25 ans maximum) :
- La structure porteuse adresse, un an avant la fin du bail, un courrier à l'accédant lui demandant s'il a l'intention de lever l'option à la fin du bail et l'informant des conditions de prix en cas de prorogation du bail :
→ ou bien l'accédant lève l'option à échéance et paie à la structure porteuse le prix du terrain indexé, déduction faite de l'éventuel loyer initial versé au moment de la signature du bail à construction ;
→ ou bien l'accédant renonce au bénéfice de la promesse de cession du terrain et demande la prorogation du bail à construction pour une durée ne pouvant excéder 15 ans, moyennant le paiement d'un supplément de loyer à la structure porteuse ou à une autre personne morale ayant racheté le terrain.
 - Dans les deux hypothèses, la structure porteuse rembourse au CIL/CCI les fonds reçus pour l'acquisition du terrain.

4. **Phase 4 : la prorogation de la durée du bail (le cas échéant)**

En cas de prorogation du bail à construction (période de 15 ans maximum avec faculté de lever l'option à tout moment) :

- ⇒ la prorogation est constatée par acte authentique ;
- ⇒ le preneur paie un supplément de loyer correspondant à la mensualité d'un prêt (au taux de l'AOT à 10 ans + 1 point) permettant sur la durée du bail prorogé de rembourser le prix du terrain ;
- ⇒ le preneur devient propriétaire au terme du bail prorogé.

🔗 **Existe-t-il une sécurisation pour le ménage accédant ?**

Dans le cadre d'opérations « accédant », les ménages bénéficiaires d'un Pass-foncier bénéficient d'une double sécurisation en cas d'impayés de plus de trois mois des mensualités de remboursement du prêt principal souscrit pour la construction durant la phase de portage du foncier :

- 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, aux conditions suivantes: 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.

En cas de difficultés rencontrées par le ménage durant la phase de rachat du foncier, la double sécurisation ne s'applique pas. L'UESL fixera par recommandation les conditions précises de mise en œuvre des droits.

Dans le cadre des opérations « fléchées », les ménages acquéreurs bénéficient de la sécurisation associée au financement PSLA (garantie de relogement, garantie de rachat). Une convention cadre, établie entre la CDC et l'UESL, assurera le contrôle du respect de ces engagements.

🔗 **Quelles sont les mesures fiscales liées à ce dispositif ?**

Les opérations d'accession en logement individuel réalisées entre le 1^{er} janvier 2008 et le 31 décembre 2009 bénéficient de l'application d'un taux réduit de TVA à 5,5% (loi de Finances rectificative pour 2007 - art. 33).

En outre, dans le cadre des opérations « fléchées » financées par un PSLA, deux aides fiscales spécifiques s'appliquent : un taux réduit de TVA à 5,5 % pour les acquisitions de logements et une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans.



⇒ Lorsque l'achat du terrain et la construction font l'objet de 2 opérations différentes, la T.V.A. réduite s'applique :

- A l'acquisition du terrain par la structure porteuse
- Aux opérations de construction réalisées dans le cadre du Pass Foncier. Sont notamment concernés :
 - le coût des travaux facturés par les entrepreneurs dans le cadre des contrats d'entreprises
 - le prix d'achat des matériaux
 - les honoraires des architectes, géomètres, maîtres d'œuvre, métreurs ...
 - les frais financiers engagés pour la construction
 - les frais généraux

Les livraisons et prestations de service facturées postérieurement à l'achèvement du logement sont exclues du dispositif de la TVA réduite.

Les frais sont dans un premiers temps facturés à la TVA au taux normal. Dans un deuxième temps, l'accédant se fait rembourser par l'Administration fiscale un crédit de TVA correspondant au différentiel entre la TVA à 19,6 % et la TVA à 5,5 %. Le remboursement doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts des entreprises du lieu de situation de l'immeuble, dans le mois de l'achèvement de l'immeuble et au plus tard dans le mois de la délivrance du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux. En principe, le service des impôts des entreprises doit opérer les remboursements dans le mois qui suit la demande.

- Au rachat du terrain à la structure porteuse par l'accédant, dans les 5 ans qui suivent l'achèvement de l'immeuble

Si le rachat se fait plus de 5 ans après l'achèvement de l'immeuble, il ne rentre pas dans le champ d'application de la TVA mais dans celui des droits d'enregistrement.

⇒ Dans le cadre d'un contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement, la T.V.A. réduite s'applique :

- A l'acquisition du terrain par la structure porteuse
- Au rachat du bail à construction au promoteur par l'accédant. Il s'agit du rachat des constructions et des droits du promoteur sur le terrain, qui résulte automatiquement de la signature par acte authentique de la Vente en Etat Futur d'Achèvement.
- Au rachat du terrain à la structure porteuse par l'accédant, dans les 5 ans qui suivent l'achèvement de l'immeuble

Si le rachat se fait plus de 5 ans après l'achèvement de l'immeuble, il ne rentre pas dans le champ d'application de la TVA mais dans celui des droits d'enregistrement.

⇒ Remise en cause de l'application du taux réduit de TVA :

Le bénéfice du taux réduit de TVA sera remis en cause si l'accédant cesse d'occuper le logement à titre de résidence principale ou cède son droit à bail dans les 15 ans qui suivent :

- soit l'achèvement de l'immeuble ou la délivrance du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux, lorsque l'achat du terrain et la construction font l'objet de 2 opérations différentes
- soit la date de l'acte de Vente en Etat Futur d'Achèvement

A défaut, le complément de TVA devra être versé au fisc.



Par exception, le bénéfice du taux réduit de TVA ne sera pas remis en cause :

- en cas de mise en œuvre de la garantie de rachat ou de la garantie de relogement
- en cas de cession du bail à construction par l'accédant à un accédant qui se substitue à lui dans le bail à construction et qui acquiert pour la première fois sa résidence principale, qui dispose de ressources inférieures aux plafonds pour le bénéfice du Pass Foncier et qui destine l'habitation concernée à l'usage exclusif de sa résidence principale.

📍 Où doit-on s'adresser ?

☐ CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE BREST

1, place du 19^{ème} R.I. – B.P. 92028
29220 Brest Cedex
Tél. 02.98.00.38.00
Fax 02.98.00.39.02

☐ C.I.L. HABITAT-OUEST

Délégation de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Quimper
145, avenue de Kéradennec
29330 Quimper Cedex
Tél. 02.98.98.29.29
Fax 02.98.98.29.50

Délégation de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Quimper
Aéroport de Ploujean-Morlaix – CS 27934
29679 Morlaix Cedex
Tél. 02.98.62.39.39
Fax 02.98.62.39.50

☐ C.I.L. BRETAGNE

Parc d'Innovation de Mescoat
29419 Landerneau Cedex
Tél. 02.98.85.42.00
Fax 02.98.85.42.22

90, rue Hemingway
29200 BREST
Tél. 02.98.00.91.95
Fax 02.98.00.91.98

14, rue de la Troménie
B.P. 1427
29104 Quimper Cedex
Tél. 02.98.90.48.55

☐ C.I.L. ATLANTIQUE

6, rue René Madec
29000 Quimper
Tél. 02.98.53.91.31
Fax 02.98.53.91.32

☐ CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION

Centre d'Affaire Sud
19 rue du Châtillon
35065 RENNES Cedex
Tél. 02.23.35.55.10

A jour au 29 Décembre 2008

23, rue Jean Jaurès 14, bd Gambetta	29000 QUIMPER 29200 BREST	Tél. 02.98.53.23.24 – Fax 02.98.90.54.60 Tél. 02.98.46.37.38 – Fax 02.98.43.47.40
--	------------------------------	--

