

<b>Principales caractéristiques du PASS-FONCIER®</b>
--

Le présent document a valeur de recommandation au sens du 7° de l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation. Il annule les mesures contraires prévues par la recommandation du 21 février 2007 relative à la mise en œuvre du PASS-FONCIER® (dont la refonte globale interviendra ultérieurement). En particulier, pour les baux à construction, le réaménagement du dispositif de sécurisation s'applique aux promesses de bail signées à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009 ; le réaménagement du mécanisme de mutualisation du financement s'applique aux demandes de refinancement effectuées à compter du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009.

<b>I – Conditions générales</b>		
<b>Paramètres</b>	<b>Bail à construction</b>	<b>Prêt avec remboursement différé</b>
Montant de l'aide	Prix du terrain dans la limite de : - 50 000 € en zone A - 45 000 € en zone B1 - 40 000 € en zone B2 - 30 000 € en zone C	30% du prix de revient de l'opération, dans la limite de : - 50 000 € en zone A - 45 000 € en zone B1 - 40 000 € en zone B2 - 30 000 € en zone C
Nature de l'aide	Portage du prix du terrain (dans la limite du plafond) avec indexation par année de portage	Prêt avec différé d'amortissement (paiement des intérêts pendant le différé)
Taux 1 <sup>ère</sup> période	Taux d'indexation pendant le portage : - 1,5% pour les accédants salariés d'une entreprise du secteur assujéti - taux annuel de l'inflation, dans la double limite de 2% et 4,5%, pour les autres	Taux d'intérêt nominal annuel (hors assurances) pendant le différé d'amortissement : - 1,25% pour les accédants salariés d'une entreprise du secteur assujéti - 2,5% pour les autres
Taux 2 <sup>ème</sup> période	Rachat du terrain par remboursement du PASS-FONCIER® indexé : - soit par un prêt au taux du marché - soit par prorogation du bail à construction avec acomptes correspondant aux mensualités d'un prêt au taux de l'OAT 10 ans + 1 point	Pour tout accédant, taux nominal annuel (hors assurances) de 4,5%
Durée	Portage sur la durée de remboursement des prêts contractés pour l'achat ou la construction du logement, sans pouvoir être inférieur à 18 ans ni supérieur à 25 ans Prorogation du bail d'au plus 15 ans Soit une durée totale maximale de 40 ans	Différé d'amortissement égal à la durée du prêt principal le plus long (hors prêt à 0%) dans la limite de 25 ans Amortissement sur une durée maximale de 10 ans Soit une durée totale maximale de 35 ans
Dénouement	Rachat du terrain par l'accédant possible à toute date à sa convenance	Remboursement anticipé, total ou partiel, du prêt par l'accédant possible à toute date à sa convenance, sans aucune pénalité
Assurances	Facultatif.	Assurances décès, perte totale et irréversible d'autonomie, incapacité de travail temporaire/invalidité permanente obligatoires.  Assurance perte d'emploi facultative

Paramètres	Bail à construction	Prêt avec remboursement différé
Sûretés	Propriété du terrain d'assiette de l'opération.	Recours par priorité à l'hypothèque avec clause pari passu ou, à défaut, au privilège de prêteur de deniers (PPD) ou la caution
<b>II – Dispositif de sécurisation</b>		
Paramètres	Bail à construction / Prêt avec remboursement différé	
Principe	En cas d'accident de la vie rencontré par le ménage pendant la durée du bail ou la période de différé d'amortissement du prêt, engagement du 1% Logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de garantir le rachat ;</li> <li>- de garantir le relogement si le maintien de l'accédant dans les lieux ne s'avère pas réalisable.</li> </ul>	
<b>a) Garantie de rachat</b>		
Paramètres	Bail à construction / Prêt avec remboursement différé	
Principe	Rachat du logement par une personne morale désignée par le CIL/CCI ; en bail à construction, la personne morale s'engage à racheter le bâti auprès de l'accédant et le foncier auprès de la structure porteuse du CIL/CCI.	
Conditions	Cumul des quatre conditions suivantes : <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - Logement occupé à titre de résidence principale.</li> <li>2 - Survenance d'un des faits générateurs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant,</li> <li>- chômage de l'accédant d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription auprès du Pôle emploi,</li> <li>- invalidité reconnue de l'accédant soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.</li> </ul> </li> <li>3 - Taux d'effort du ménage supérieur à 35%, apprécié au moment de la demande de mise en jeu du dispositif ; le taux d'effort s'entend du rapport entre, au numérateur, l'ensemble des remboursements d'emprunts et des charges immobilières (incluant les charges de copropriété, la taxe d'habitation et la taxe foncière) afférents au logement et, au dénominateur, l'ensemble des ressources du ménage (incluant les revenus salariés ou non salariés, les indemnités et allocations de toute nature, les aides personnelles au logement, les pensions alimentaires).</li> <li>4 - Pour le bail à construction, accord de mainlevée de l'ensemble des créanciers hypothécaires inscrits du chef du preneur sur les droits tenus du bail à construction.</li> </ol>	
Période couverte	Pour le bail à construction, pendant la durée initiale, à l'exclusion de la phase de prorogation.  Pour le prêt, pendant la durée de différé d'amortissement, à l'exclusion de la période d'amortissement.	
Valeur de rachat	Dans les cinq premières années à compter de la date de signature du bail à construction ou d'acquisition du logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- prix auquel le ménage a acquis le bâti en bail à construction ;</li> <li>- prix d'acquisition du logement par l'accédant (ou d'acquisition du terrain et de construction du logement).</li> </ul> Minoration du prix de 2,5 % par année écoulée ensuite.  Minoration éventuelle du montant des réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement.	

**En cours d'examen**

<b>Paramètres</b>	<b>Bail à construction / Prêt avec remboursement différé</b>
Mise en œuvre	Demande du ménage au CIL/CCI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.  A adresser dans le délai d'un an suivant la survenance d'un des faits générateurs
<b>b) Garantie de relogement</b>	
<b>Paramètres</b>	<b>Bail à construction / Prêt avec remboursement différé</b>
Principe	Proposition faite à l'accédant de trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités (en cas d'impossibilité de maintien dans les lieux).
Conditions	Survenance des mêmes faits générateurs que ceux permettant la mise en œuvre de la garantie de rachat.  Respect des plafonds de ressources PLUS.
Mise en œuvre	Propositions faites à l'accédant dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu de la garantie.  L'accédant dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour l'accepter. A l'expiration de ce délai, si le ménage n'a pas accepté l'une des trois offres, la garantie cesse de s'appliquer.
<b>III – Mutualisation du financement</b>	
<b>Paramètres</b>	<b>Bail à construction / Prêt avec remboursement différé</b>
Principes	Permettre une fluidité du financement en fonction de l'avancement des opérations selon les territoires, tout en responsabilisant les CIL/CCI : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les CIL/CCI se refinancent à hauteur de 100% des décaissements réalisés ;</li> <li>- pour chaque CIL/CCI, les refinancements accordés au titre d'une année sont consolidés sous forme d'un seul prêt sans intérêt, remboursable à l'UESL en dix annuités constantes, chaque CIL/CCI supportant ainsi pleinement le risque des PASS-FONCIER<sup>®</sup> qu'il octroie ;</li> <li>- les fonds appelés aux CIL/CCI pour assurer les refinancements font l'objet d'une rémunération annuelle au taux de 1,5%, cette rémunération étant mutualisée.</li> </ul>
Refinancement des CIL/CCI auprès du fonds d'intervention	Avant le 10 du mois suivant la fin de chaque trimestre, le CIL/CCI informe l'UESL du montant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des prêts PASS-FONCIER<sup>®</sup> décaissés au titre des trimestres antérieurs ;</li> <li>- des prêts décaissés aux structures porteuses pour l'acquisition des terrains dans le cadre des baux à construction (prêts aux mêmes conditions financières que l'indexation prévue dans le bail).</li> </ul> <p>Les informations et justificatifs à communiquer à l'UESL sont précisés par note de procédure.</p> <p>Le CIL/CCI se refinance à taux nul auprès du fonds d'intervention à hauteur de 100% de ses décaissements.</p> <p>A la fin de chaque année, la totalité des refinancements accordés par l'UESL au CIL/CCI au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente et des 3 premiers trimestres de l'année en cours sont consolidés en un seul prêt sans intérêt remboursable par annuités constantes en 10 ans.</p> <p>En cas de remboursement anticipé du prêt PASS-FONCIER<sup>®</sup> ou d'acquisition anticipée du terrain, la part correspondant au capital des sommes reçues par les CIL/CCI est reversée à l'UESL dans le trimestre qui suit le mois de leur perception.</p> <p>Dans tous les cas, le CIL/CCI conserve le produit net de l'indexation ou des intérêts.</p>

Alimentation du fonds d'intervention	Emprunts auprès des CIL/CCI au titre de la mutualisation selon le mécanisme suivant : <ul style="list-style-type: none"><li>- appel de fonds à hauteur de l'enveloppe nationale prévisionnelle fixée dans le cadrage financier, au prorata des fonds collectés pondérés, sous forme d'avances à court terme rémunérées annuellement au taux de 1,50% ;</li><li>- à la fin de chaque année, consolidation des avances sous forme d'un prêt (durée d'amortissement 10 ans, avec faculté de remboursements anticipés, au taux d'intérêt annuel de 1,50%) à l'UESL dont le montant est égal au total des refinancements effectués au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente et des 3 premiers trimestres de l'année en cours, réparti au prorata des fonds collectés pondérés.</li></ul>
Paiement des intérêts des emprunts	Appel de fonds en subvention au prorata des fonds collectés pondérés effectué fin décembre de chaque année au titre des intérêts des avances et emprunts auprès des CIL/CCI, déduction faite des produits financiers du fonds.