



propriétaire
de ma maison
pour 15 euros
par jour.®



MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE LA VILLE

Charte pour la Primo-Accession en Maison
pour 15 euros par jour



L'accession à la propriété est l'un des objectifs premiers de nos concitoyens et un enjeu central du Chantier National pour le Logement.

Après l'initiative prise par l'Etat sous forme de déductibilité des intérêts d'emprunt pour favoriser l'accession à la propriété, le ministère du Logement et de la Ville a mis en place avec l'Union d'Economie Sociale pour le Logement et la Caisse des Dépôts et Consignation le PASS-FONCIER® aux termes de la convention du 20 décembre 2006 et de son avenant signé le 27 septembre 2007, prévoyant 20.000 PASS-FONCIER® par an de 2007 à 2010.

Ce dispositif particulièrement novateur permet aux collectivités locales souhaitant aider l'accession à la propriété de donner aux ménages primo-accédants sur leur territoire la possibilité de devenir propriétaires en deux temps, pour un budget proche d'un loyer.

Le ministère du Logement et de la Ville a souhaité rassembler les collectivités locales et les professionnels motivés pour proposer, grâce à ce dispositif, aux ménages primo-accédants à revenus modestes, le plus large choix possible de logements et de solutions de financement, adaptés à leurs besoins, pour un budget de 15 € maximum par jour après déduction des aides personnelles au logement, sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque.

LA PRÉSENTE CHARTE :

a concerne plus particulièrement les ménages d'au moins trois personnes dont les revenus nets sont compris entre 1.500 et 2.000 € par mois (cf. Annexe 3) ;

a vise la primo-accession dans le neuf de 5.000 de ces ménages :

- en maison individuelle, en secteur diffus aussi bien que groupé (hors copropriété),
- pour 15 € par jour au maximum après déduction des aides personnelles au logement, hors portage foncier, et sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque.

Elle matérialise l'engagement des partenaires fondateurs sur ces objectifs.

Elle est ouverte à toutes les collectivités territoriales, à tous leurs groupements, ainsi qu'à tous les acteurs économiques et sociaux intéressés au développement de la primo-accession sur ces bases.

Le ministère du Logement et de la Ville et les fédérations ou organisations professionnelles feront leurs meilleurs efforts pour favoriser l'adhésion du plus grand nombre de collectivités locales et d'opérateurs immobiliers ou financiers à ce projet.



Les partenaires fondateurs, signataires de la Charte

- a Le Ministère du Logement et de la Ville
- a La Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance (CNCEP)
- a Castelord S.A.
- a La Compagnie Générale Immobilière Européenne
- a Le Crédit Foncier de France (CFF)
- a CTVL
- a La Fédération Française du Bâtiment (FFB)
- a La Fédération des Promoteurs Constructeurs de France (FNPC)
- a Le groupe Geoxia
- a Maisons Bernard Jambert
- a Maisons France Confort
- a Maisons Pierre
- a Maison Tradition
- a Maisons Trecobat
- a Moyse ma maison
- a L'Union des Constructeurs Immobiliers de la Fédération Française du Bâtiment (UCI-FFB)
- a L'Union d'Économie Sociale pour le Logement (UESL)
- a L'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles (UNCMI)

L'adhésion à la présente Charte est ouverte à toutes les collectivités locales, ainsi qu'à tous les acteurs économiques et sociaux intéressés au développement de la primo-accession et s'engageant à en respecter les stipulations.



Article 1 : Les ménages concernés

La présente Charte concerne les ménages :

a qui sont éligibles à l'achat en deux temps dans le cadre du dispositif PASS-FONCIER® et, plus particulièrement, ceux constitués d'au moins trois personnes et dont le revenu net mensuel est compris entre 1.500 et 2.100 euros par mois ;

a qui souhaitent acheter dans le neuf (en vente en l'état futur d'achèvement -VEFA) ou faire construire, une maison individuelle, en

secteur diffus ou groupé (hors copropriété).

Trois critères cumulatifs doivent être remplis pour bénéficier de ce dispositif :

a être primo-accédant de sa résidence principale au sens de la réglementation du nouveau prêt à 0 % (article 244 quater J du code Général des Impôts) ;

a disposer de ressources inférieures aux plafonds de ressources du prêt social location-accession (PSLA), déterminés par l'arrêté du 27 mars 2007 (cf. annexe 2) ;

a être bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété (subvention ou bonification de prêt) attribuée par une ou plusieurs collectivités locales du lieu d'implantation du logement.

Article 2 : les territoires concernés

Les territoires concernés sont ceux sur lesquels une ou plusieurs collectivités locales attribuent aux primo-accédants l'aide à l'accession sociale à la propriété nécessaire pour leur permettre d'obtenir un PASS-FONCIER®, étant rappelé que celui-ci ouvre droit à la TVA à taux réduit.

L'aide doit obligatoirement prendre la forme :

a soit d'une subvention ;

a soit d'une bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché.

Le montant de la subvention accordée ou le coût de la bonification supporté par la ou les collectivité(s) locale(s) doit être supérieur ou égal aux seuils suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
3 et moins	4.000 Ū	3.000 Ū
4 et plus	5.000 Ū	4.000 Ū

Les collectivités locales qui signeront la présente Charte s'engageront :

a à faire prendre, dans les meilleurs délais, les décisions nécessaires pour la mise en place de ces aides ;

a à communiquer cette information au gestionnaire de la base de données du site Internet dédié prévus à l'article 10 ;

a à favoriser la mise à disposition des terrains constructibles en habitat individuel diffus ou groupé, hors copropriété, ou la constructibilité de terrains adaptés à ce type d'habitat.



Article 3 : Les logements concernés

Les engagements particuliers des constructeurs adhérant à la Charte figurent dans le cahier des charges immobilier joint en annexe 1.

L'objectif est de proposer aux ménages primo-accédants visés à l'article 1 de la présente Charte le plus large choix possible de logements répondant aux exigences de ce cahier des charges, notamment en matière :

- a de confort et de qualité, abords compris ;
- a de performance énergétique et de gestion des fluides ;
- a d'accès au très haut débit.

Article 4 : le montage des opérations

Les aides à l'accession sociale des collectivités locales décrites à l'article 2 ouvrent l'éligibilité :

- a au dispositif PASS-FONCIER® de portage du terrain pendant la durée du remboursement du bâti et dans la limite de 25 ans ;
- a à la majoration du nouveau prêt à 0 %.

Dans ce cadre :

- a le Comité Interprofessionnel du Logement (ci-après « CIL ») ou la Chambre de Commerce et d'Industrie (ci-après « CCI »), associé collecteur de l'UESL, analyse la recevabilité juridique et financière de l'opération et évalue la cohérence du prix du foncier et des coûts de construction avec les coûts du marché local ;
- a en fonction du résultat de cette analyse, la structure de portage foncier du CIL ou de la CCI concerné (ci-après la « Structure de Portage ») procède à l'achat du terrain et le met à disposition de l'accédant dans le cadre d'un bail à construction ;
- a l'accédant peut alors bénéficier pour le financement de la maison :
 - de la subvention ou de la bonification de la ou des collectivité(s) locale(s),
 - du nouveau prêt à 0 % et, en fonction de ses revenus, de sa majoration,
 - du prêt à l'accession sociale (ci-après « PAS ») pour le solde, qui ouvre le droit à l'aide personnalisée au logement (ci-après « APL »).

Article 5 : la sécurisation des emprunteurs

Le PASS-FONCIER® offre deux sécurités très importantes en cas de difficultés financières pendant la durée du portage :

- a le rachat de la maison par la Structure de Portage ;
- a et le relogement par le CIL/CCI.

Les PAS :

- a ouvrent droit à l'APL, qui constitue un filet de garantie en cas de baisse des revenus ;
- a sécurisent les mensualités et le capital restant dû des crédits par le biais de la garantie du Nouveau Fonds de Garantie de l'Accession Sociale (NFGAS).



Article 6 : Les budgets visés

L'objectif est de permettre aux ménages réunissant les conditions décrites à l'article 1 de devenir propriétaires, avec un apport personnel réduit aux frais d'acquisition et d'hypothèque, d'un logement correspondant au cahier des charges immobilier figurant en annexe 1 de la présente Charte :

a pour une charge quotidienne, après déduction de l'APL, de 15 euros au maximum, hors portage foncier, et sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque ;
a sur une durée de 18 à 25 ans pour la maison, puis de 10 à 15 ans pour le terrain (soit une durée totale maximum de 40 ans), étant fait observer que le ménage bénéficie à tout moment pendant la durée du bail à construction de la faculté de lever l'option d'achat portant sur le terrain.

Il est précisé :

a que la charge de 15 € par jour prend en compte le montant d'APL correspondant à celui dont bénéficie à ce jour un ménage de 4 personnes ayant des revenus de 1 800 € par mois, ce qui signifie :

- que les ménages de plus de 4 personnes ou dont les revenus sont inférieurs à 2 000 € pourront bénéficier d'une charge inférieure,
- que les ménages de moins de 4 personnes ou ceux dont les revenus sont supérieurs auront un complément de charges.

a que les établissements de crédit veilleront comme ils ont l'habitude de le faire et selon les règles qui leur sont propres à ce que les charges de remboursement des ménages soient au mieux réparties dans le temps et compatibles avec la capacité de remboursement en euros constants des ménages concernés.

Article 7 : les engagements des signataires de la Charte

Les fédérations et organisations professionnelles s'engagent à donner à leurs adhérents toutes les informations nécessaires pour qu'ils adhèrent à la Charte, acceptent et mettent en œuvre les engagements qu'elle comporte.

Les Professionnels de l'immobilier, l'UESL pour les CIL/CCI et les Etablissements de crédit signataires de la Charte s'engagent à initier entre eux des partenariats afin de :

a proposer sur les territoires éligibles au PASS-FONCIER® un choix de logements répondant aux exigences du cahier des charges et des solutions de financement sécurisées (nouveau prêt à 0 %, éventuellement majoré, et PAS) permettant, avec un PASS-FONCIER®, de répondre aux objectifs d'un budget de 15 euros par jour au maximum ;

a donner aux ménages intéressés toutes les informations nécessaires à la mise en œuvre de leur projet :

- conditions à réunir pour être éligible au PASS-FONCIER®, au nouveau prêt à 0 % majoré et au PAS, en termes notamment de primo-accession, de revenus et d'aides locales,
- liste des territoires qui bénéficient des subventions locales nécessaires pour pouvoir obtenir un PASS-FONCIER® et un nouveau prêt à 0 % majoré,
- liste des professionnels de l'immobilier et des établissements de crédit signataires de la Charte ;



a aider les ménages éligibles à choisir la combinaison la plus adaptée de logement et de solution financière leur permettant de tenir leurs objectifs de budget ;

a accompagner ces ménages pour l'obtention des aides (subventions locales, PASS-FONCIER®) auxquelles ils peuvent prétendre.

Les établissements de crédit signataires ou adhérents ultérieurs de la Charte, s'engagent :

a à mettre en place, autant que possible et dès lors que les ménages y sont éligibles, les financements aidés et/ou réglementés permettant d'atteindre les objectifs de la Charte (sous réserve de recevabilité de la demande de prêt du ménage au regard des règles internes d'autorisation de l'établissement de crédit) :

- un nouveau prêt à 0 %, éventuellement majoré,
- et pour le solde, un PAS ;

a à proposer, s'agissant du PAS, une offre de crédit :

- soit à taux fixe,
- soit à taux révisable, à la condition expresse de respecter le dispositif réglementaire de plafonnement de la hausse de l'échéance et/ou de la limitation de la durée du prêt défini pour le PAS.

S'agissant de l'offre de crédit à taux fixe, les établissements de crédit s'engagent à ce que le taux nominal proposé n'excède pas 5 % l'an, hors frais de garantie, frais de dossier et coût d'assurances, et ce jusqu'au 30 septembre 2008. Passée cette date, un nouveau taux plafond sera déterminé, afin de tenir compte de l'évolution des taux d'intérêt de référence.

Pour l'offre de crédit à taux révisable, les PAS sont sécurisés par les dispositions réglementaires suivantes :

a La révision de taux ou d'échéance ne peut intervenir qu'une fois par an et au plus tôt un an après la date d'acceptation de l'offre de prêt

a A chaque révision ou modification, un nouveau tableau d'amortissement est fourni par le prêteur qui s'impose jusqu'à la révision suivante

a L'impact des variations de taux pour l'emprunteur doit être limité contractuellement soit par :

- une variation maximale à la hausse du taux par rapport au taux initial (notion de « cap de taux »), de 300 points de base

- un dispositif de plafonnement à la hausse du montant de l'échéance et/ou de limitation de la durée du prêt, le capital restant dû ne devant dans ce cas jamais dépasser le montant du capital initial

- dans le cadre du dispositif du point précédent, l'augmentation annuelle maximale de l'échéance ne pourra dépasser la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation hors tabac et l'allongement de durée est plafonné à 20 % de la durée initiale du prêt ; dans le cas où le montant de l'échéance est resté constant pendant une durée supérieure à un an (cas des prêts dont le taux est révisé tous les 2, 3 ou x ans), l'augmentation de l'échéance ne pourra excéder la variation sur la même durée de l'indice INSEE des prix à la consommation hors tabac avec un plafond à 12 % de l'échéance précédente

- à la fin de la dernière année de prolongation de la durée du prêt, l'emprunteur est dégagé du règlement de toute charge financière (à l'exception de dettes résultant d'un arriéré de paiement éventuel) même si l'amortissement complet du capital n'est pas réalisé.

Les engagements particuliers des constructeurs adhérant à la Charte figurent dans le cahier des charges immobilier joint en annexe 1.



Le Ministère du Logement et de la Ville s'engage à :

a diffuser la Charte auprès des Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) ;

a demander à ces dernières, dans le cadre de leur mission générale d'information, de se mettre à la disposition des ménages souhaitant devenir propriétaires pour les informer et les conseiller sur les possibilités existantes, et notamment sur les disposition de la Charte et les principales modalités d'accès et de mise en place

d'un projet de primo-accession pour 15 euros par jour maximum.

Chacun des Partenaires reste pleinement responsable des décisions afférentes au domaine d'intervention relevant de sa compétence, notamment en cas de litige.

Article 8 : mission d'information de chacun des signataires de la charte et mise en oeuvre

Les signataires de la présente Charte sollicités en entrée du dispositif s'engagent à :

a proposer dès que possible le dispositif d'accession à la propriété, après déduction des aides personnelles au logement, à 15 euros par jour, hors portage foncier, et sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque ;

a mettre à disposition du ménage candidat, à l'aide du système partagé et centralisé d'information défini à l'article 10 de la Charte et en toute neutralité, la liste des collectivités locales ayant signé le dispositif au PASS-FONCIER® et la liste des terrains et opérations disponibles, des promoteurs et des constructeurs signataires de la Charte dans ou à proximité de la zone qu'ils ont retenue pour réaliser leur opération ;

a informer le ménage sur toutes les démarches à entreprendre (rendez-vous, constitution des dossiers nécessaires, prise de contact rapide avec les autres partenaires de la charte, suivi des versements dus à l'entreprise de construction, etc.), de la première prise de contact jusqu'à la signature des contrats de financement et de construction, sans frais ni commission d'aucune sorte à ce titre.

Toutefois :

a l'acceptation du montage financier relève d'une décision de l'établissement de crédit sollicité pour l'opération ;

a l'accord quant à la recevabilité juridique et financière du projet d'accession en général, du PASS-FONCIER® en particulier, reste, in fine, du ressort d'un associé collecteur (CIL ou CCI) de l'UESL, conformément à l'article 2 de la convention du 20 décembre 2006 entre l'Etat, la CDC et l'UESL ;

S'agissant des établissements de crédit sollicités en entrée de dispositif, ceux-ci devront impérativement répondre aux critères fixés par la loi Hoguet.

Les documents d'information rédigés par le ministère du Logement et de la Ville mentionnés à l'article 11 de la Charte serviront de référence dans le cadre de la mission d'information de chacun des signataires et adhérents de la Charte.



Article 9 : l'adhésion à la Charte

Toutes les collectivités locales et tous les acteurs économiques et sociaux qui souhaitent encourager le développement de la primo-accession peuvent adhérer à la Charte, ce qui emporte acceptation des engagements qu'elle contient.

Ils devront à cet effet prendre contact avec la structure ad hoc mentionnée à l'article 10 qui leur fera part des formalités d'adhésion.

Article 10 : les dispositifs d'accompagnement

Une structure ad hoc gèrera un site Internet dédié sur lequel seront disponibles :

- a des informations sur les différentes aides (aides locales à l'accession à la propriété, PASS-FONCIER®, nouveau prêt à 0 % majoré...)
- a les informations relatives aux territoires sur lesquels peuvent être mis en place des PASS-FONCIER® et aux conditions à réunir pour en bénéficier ;
- a la liste des adhérents à la Charte, qui disposeront chacun d'un espace dédié, sous forme de cartouche normalisé dans lequel pourra figurer un lien vers d'autres sites Internet consacrés à la primo-accession.

Les signataires et adhérents à la Charte s'engagent :

- a à fournir à la structure ad hoc les informations ainsi que les statistiques dont elle a besoin pour l'actualisation de son site Internet ;
- a à promouvoir cette forme d'accession sociale à la propriété auprès de leurs adhérents ou partenaires, en diffusant notamment les supports nécessaires (supports promotionnels, supports techniques).

Article 11 : communication et publicité

Les établissements financiers et les constructeurs s'engagent à communiquer sur leur adhésion à la Charte. L'identité visuelle et graphique déposée à l'INPI sur le concept de « Propriétaire de ma maison pour 15 euros par jour® » devra figurer dans cette communication.

Le ministère du Logement et de la Ville préparera un document d'information présentant les objectifs et les moyens de la Charte, ainsi que les principales modalités de mise en place et d'accès aux projets de primo-accession pour 15 euros par jour maximum.

Les autres signataires de la Charte s'engagent à assister le ministère du Logement et de la Ville dans la rédaction du document d'information susmentionné, puis à le diffuser auprès de leurs membres, correspondants ou clients.

Enfin, le ministère du Logement et de la Ville s'engage à informer la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes :

- a du dépôt de la marque « Propriétaire de ma maison pour 15 euros par jour® » ;
- a de la diffusion au grand public, sous son égide, d'informations relatives au projet par les signataires et adhérents de la Charte.



Article 12 : validité

Le respect des engagements des professionnels signataires et adhérents de la Charte tient au bénéfice d'un ensemble de dispositifs d'aide au logement. A ce titre, toute remise en cause du PASS-FONCIER® et/ou de la TVA à taux réduit qui s'y applique, et/ou des modalités de calcul et d'attribution des aides au logement rendrait immédiatement caduque la présente Charte, sauf prolongation volontaire des parties.

Article 13 : suivi, évaluation, entrée en vigueur

Les parties désigneront chacun un coordinateur, au niveau national, et effectueront un bilan conjoint du dispositif courant en fin de chaque année civile afin d'identifier les points sur lesquels leurs engagements sont, le cas échéant, à actualiser. Le premier bilan aura lieu le 31 décembre 2008.

Les signataires et les adhérents à la Charte s'engagent à tout mettre en œuvre, chacun en ce qui le concerne, pour qu'elle entre en vigueur le 15 avril 2008.

Le ministère du Logement et de la Ville
Le Ministre Christine BOUTIN

La Caisse Nationale des Caisses d'Epargne et de Prévoyance
Le Directeur Général,
Nicolas MERINDOL, **Président du Crédit foncier**

Castelord S.A.
Le Président,
Dominique VONTHRON

La Compagnie Générale Immobilière Européenne
Le Président,
André PENAUD

Le Crédit Foncier de France
Le Président,
Nicolas MERINDOL

CTVL
Le Président Directeur Général,
Jérôme FOUSSE

La Fédération Française du Bâtiment
Le Président,
Christian BAFFY



La Fédération des Promoteurs Constructeurs de France
Le Président,
Jean-François GABILLA

Le Groupe Geoxia
Le Président,
Rolland GERMAIN

Maisons Bernard Jambert
Le Président Directeur Général,
Bernard JAMBERT

Maisons France Confort
Le Président Directeur Général,
Patrick VANDROMME

Maisons Pierre
Le Directeur Général Délégué,
Benoît JARDIN

Maison Tradition
Le Président,
Maurice GAPIN

Maisons Trecobat
Le Président,
Michel STEPHAN

Moyse ma maison
Le Président,
Gérard MOYSE

L'Union des Constructeurs Immobiliers de la Fédération Française du Bâtiment
Le Président,
Henry BEAUGIRAUD

L'Union d'Economie Sociale pour le Logement
Le Directeur Général,
Bertrand GOUJON

L'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles
Le Président,
Christian LOUIS-VICTOR



Liste des Annexes

Annexe d'engagement

Annexe 1 : cahier des charges immobilier

Annexes d'information

Annexe 2 : plafonds de ressources réglementaires

Annexe 3 : exemples chiffrés

Annexe 1 : Cahier des charges immobilier

Qualité du terrain

Les constructions sont implantées sur un terrain nivelé, viabilisé et raccordé aux réseaux. Leurs fondations sont dimensionnées en fonction des caractéristiques du sol.

Le constructeur obtient, auprès du vendeur initial du terrain ou de la structure de portage du CIL/CCI, une fiche technique comportant la dimension du terrain et la précision de ses limites.

Le terrain, une fois la construction achevée, est livré avec les terres mises en forme permettant l'engazonnement et les plantations futurs.

Implantation des maisons

Les réalisations respectent les dispositions locales d'urbanisme (implantation, clôture, aménagement du terrain, stationnement, ...)

L'implantation et la qualité architecturale des maisons doivent leur permettre d'intégrer harmonieusement l'environnement.

Une place de stationnement devra au minimum être prévue.

Qualité technique des constructions

a Superficie

La surface habitable au sens de l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) est adaptée à la taille des ménages et à la nature du projet (individuel ou groupé) avec un minimum de 85 m². La superficie du terrain hors bâti est d'au moins 250 m².

a Etat d'achèvement

La maison est livrée prête à habiter, hormis les finitions d'embellissement laissées au choix de l'accédant. Les murs ont reçu une peinture permettant un emménagement sans finitions supplémentaires si l'accédant le souhaite. La cuisine doit être prête à recevoir l'ensemble des éléments d'équipement électroménager.



a Développement durable

- Performance thermique :

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la réglementation thermique 2010, la consommation conventionnelle d'énergie de la maison est au moins inférieure de 10 % à la consommation conventionnelle de référence de la réglementation thermique en vigueur.

Le diagnostic de performance énergétique sera fourni à l'acquéreur comme l'exige la loi.

De plus, la maison est équipée d'un dispositif de programmation et de régulation du chauffage, et de suivi détaillé des consommations d'électricité.

- Gestion des fluides

Les maisons doivent bénéficier d'une bonne maîtrise de la consommation d'eau, notamment par l'installation de dispositifs appropriés de contrôle de pression et l'emploi de systèmes économes pour les chasses d'eau.

- Accès Internet

La maison est pré-équipée pour le très haut débit, sur la base de la norme NF-C 15.100.

Annexe 2 : plafond de ressources réglementaires pour être éligible au PSLA

Ces plafonds s'appliquent au revenu fiscal de référence de l'année N-2.

Nombre de personnes dans le Ménage	Zone A	Zones B et C
1	27.638 €	23.688 €
2	35.525 €	31.588 €
3	40.488 €	36.538 €
4	44.425 €	40.488 €
5	48.363 €	44.425 €
Personne supplémentaire	0	0

Les zones A, B et C sont définies par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié par l'arrêté du 10 août 2006.



Annexe 3 : exemples chiffrés

Le projet de M. et Mme D
 (Zone A)
 Couple avec deux jeunes enfants :
 Revenus mensuels nets : 1.800 euros
 Apport personnel correspondant aux frais

Localisation : Zone A
 Coût du terrain : 65.000 euros
 Coût de la maison : 120.000 euros TTC à 19.6 %

Calcul sur la base d'un taux nominal de 5 % hors assurances

Prix TTC avec une TVA à 19,6 %	185.000 €
Prix TTC en PAS avec une TVA à 5,5 % sur le bâti	170.850 €
Subvention collectivité	5.000 €
Pass Foncier	50.000 €
Montant à financer	115.850 €
dont Prêt à 0 % majoré sur 22,5 ans	
dont Prêt à l'accession social (PAS) sur 23 ans	
Revenus mensuels	1.800 €
Allocations familiales	119 €
Echéances mensuelles (y compris assurances)	608 €
APL à déduire	153 €
Echéances nettes d'APL	455 €
Taux d'effort après APL	21,40 %

Sur la base d'une évolution des prix de 1.5 % par an, le remboursement du terrain sur 15 ans se traduira en Euros constants* par des mensualités de 410 euros.

* sur la base du taux de la simulation.



Le projet de M. et Mme D
 (Zone B)
 Couple avec deux jeunes enfants :
 Revenus mensuels nets : 1.800 euros
 Apport personnel correspondant aux frais

Localisation : Zone B
 Coût du terrain : 50.000 euros
 Coût de la maison : 110.000 euros TTC à 19.6 %

Calcul sur la base d'un taux nominal de 5 % hors assurances

Prix TTC avec une TVA à 19,6 %	160.000 €
Prix TTC en PAS avec une TVA à 5,5 % sur le bâti	147.000 €
Subvention collectivité	4.000 €
Pass Foncier	40.000 €
Montant à financer	103.000 €
dont Prêt à 0 % majoré sur 22,5 ans	(33.100 €)
dont Prêt à l'accession social (PAS) sur 23 ans	(69.900 €)
Revenus mensuels	1.800 €
Allocations familiales	119 €
Echéances mensuelles (y compris assurances)	539 €
APL à déduire	113 €
Echéances nettes d'APL	426 €
Taux d'effort après APL	22,20 %

Sur la base d'une évolution des prix de 1.5 % par an, le remboursement du terrain sur 15 ans se traduira en Euros constants* par des mensualités de 328 euros.

* sur la base du taux de la simulation.



Le projet de M. et Mme D
 (Zone C)
 Couple avec deux jeunes enfants :
 Revenus mensuels nets : 1.800 euros
 Apport personnel correspondant aux frais

Localisation : Zone C
 Coût du terrain : 40.000 euros
 Coût de la maison : 110.000 euros TTC à 19.6 %

Calcul sur la base d'un taux nominal de 5 % hors assurances

Prix TTC avec une TVA à 19,6 %	150.000 €
Prix TTC en PAS avec une TVA à 5,5 % sur le bâti	137.000 €
Subvention collectivité	4.000 €
Pass Foncier	30.000 €
Montant à financer	103.000 €
dont Prêt à 0 % majoré sur 22,5 ans	(33.100 €)
dont Prêt à l'accession social (PAS) sur 23 ans	(69.900 €)
Revenus mensuels	1.800 €
Allocations familiales	119 €
Echéances mensuelles (y compris assurances)	539 €
APL à déduire	113 €
Echéances nettes d'APL	426 €
Taux d'effort après APL	22,20 %

Sur la base d'une évolution des prix de 1.5 % par an, le remboursement du terrain sur 15 ans se traduira en Euros constants* par des mensualités de 246 euros.

* sur la base du taux de la simulation.



Le projet de M. et Mme P
 (Zone A)
 Couple avec deux jeunes enfants :
 Revenus mensuels nets : 1.500 euros
 Apport personnel correspondant aux frais

Localisation : Zone A
 Coût du terrain : 65.000 euros
 Coût de la maison : 120.000 euros TTC à 19.6 %

Calcul sur la base d'un taux nominal de 5 % hors assurances

Prix TTC avec une TVA à 19,6 %	185.000 €
Prix TTC en PAS avec une TVA à 5,5 % sur le bâti	170.850 €
Subvention collectivité	5.000 €
Pass Foncier	50.000 €
Montant à financer	115.850 €
dont Prêt à 0 % majoré sur 22,5 ans	
dont Prêt à l'accession social (PAS) sur 23 ans	
Revenus mensuels	1.500 €
Allocations familiales	119 €
Echéances mensuelles (y compris assurances)	608 €
APL à déduire	228 €
Echéances nettes d'APL	380 €
Taux d'effort après APL	23,40 %

Sur la base d'une évolution des prix de 1.5 % par an, le remboursement du terrain sur 15 ans se traduira en Euros constants* par des mensualités de 410 euros.

* sur la base du taux de la simulation.



Le projet de M. et Mme P
 (Zone B)
 Couple avec deux jeunes enfants :
 Revenus mensuels nets : 1.500 euros
 Apport personnel correspondant aux frais

Localisation : Zone B
 Coût du terrain : 50.000 euros
 Coût de la maison : 110.000 euros TTC à 19.6 %

Calcul sur la base d'un taux nominal de 5 % hors assurances

Prix TTC avec une TVA à 19,6 %	160.000 Ū
Prix TTC en PAS avec une TVA à 5,5 % sur le bâti	147.000 Ū
Subvention collectivité	4.000 Ū
Pass Foncier	40.000 Ū
Montant à financer	103.000 Ū
dont Prêt à 0 % majoré sur 22,5 ans	(33.100 Ū)
dont Prêt à l'accession social (PAS) sur 23 ans	(69.900 Ū)
Revenus mensuels	1.500 Ū
Allocations familiales	119 Ū
Echéances mensuelles (y compris assurances)	539 Ū
APL à déduire	194 Ū
Echéances nettes d'APL	345 Ū
Taux d'effort après APL	20,70 %

Sur la base d'une évolution des prix de 1.5 % par an, le remboursement du terrain sur 15 ans se traduira en Euros constants* par des mensualités de 328 euros.

* sur la base du taux de la simulation.



Le projet de M. et Mme P
 (Zone C)
 Couple avec deux jeunes enfants :
 Revenus mensuels nets : 1.500 euros
 Apport personnel correspondant aux frais

Localisation : Zone C
 Coût du terrain : 40.000 euros
 Coût de la maison : 110.000 euros TTC à 19.6 %

Calcul sur la base d'un taux nominal de 5 % hors assurances

Prix TTC avec une TVA à 19,6 %	150.000 €
Prix TTC en PAS avec une TVA à 5,5 % sur le bâti	137.000 €
Subvention collectivité	4.000 €
Pass Foncier	30.000 €
Montant à financer	103.000 €
dont Prêt à 0 % majoré sur 22,5 ans	(33.100 €)
dont Prêt à l'accession social (PAS) sur 23 ans	(69.900 €)
Revenus mensuels	1.500 €
Allocations familiales	119 €
Echéances mensuelles (y compris assurances)	539 €
APL à déduire	194 €
Echéances nettes d'APL	345 €
Taux d'effort après APL	21,30 %

Sur la base d'une évolution des prix de 1.5 % par an, le remboursement du terrain sur 15 ans se traduira en Euros constants* par des mensualités de 246 euros.

* sur la base du taux de la simulation.



Le projet de M. et Mme H
 (Zone B)
 Couple avec trois jeunes enfants :
 Revenus mensuels nets : 2.000 euros
 Apport personnel correspondant aux frais

Localisation : Zone B
 Coût du terrain : 50.000 euros
 Coût de la maison : 110.000 euros TTC à 19.6 %

Calcul sur la base d'un taux nominal de 5 % hors assurances

Prix TTC avec une TVA à 19,6 %	160.000 Ū
Prix TTC en PAS avec une TVA à 5,5 % sur le bâti	147.000 Ū
Subvention collectivité	4.000 Ū
Pass Foncier	40.000 Ū
Montant à financer	103.000 Ū
dont Prêt à 0 % majoré sur 22,5 ans	(33.100 Ū)
dont Prêt à l'accession social (PAS) sur 23 ans	(69.900 Ū)
Revenus mensuels	2.000 Ū
Allocations familiales	272 Ū
Echéances mensuelles (y compris assurances)	594 Ū
APL à déduire	144 Ū
Echéances nettes d'APL	450 Ū
Taux d'effort après APL	19,80 %

Sur la base d'une évolution des prix de 1.5 % par an, le remboursement du terrain sur 15 ans se traduira en Euros constants* par des mensualités de 328 euros.

* sur la base du taux de la simulation.



Le projet de M. et Mme H
 (Zone C)
 Couple avec trois jeunes enfants :
 Revenus mensuels nets : 2.000 euros
 Apport personnel correspondant aux frais

Localisation : Zone C
 Coût du terrain : 40.000 euros
 Coût de la maison : 110.000 euros TTC à 19.6 %

Calcul sur la base d'un taux nominal de 5 % hors assurances

Prix TTC avec une TVA à 19,6 %	150.000 €
Prix TTC en PAS avec une TVA à 5,5 % sur le bâti	137.000 €
Subvention collectivité	4.000 €
Pass Foncier	30.000 €
Montant à financer	103.000 €
dont Prêt à 0 % majoré sur 22,5 ans	(33.100 €)
dont Prêt à l'accession social (PAS) sur 23 ans	(69.900 €)

Revenus mensuels	2.000 €
Allocations familiales	272 €
Echéances mensuelles (y compris assurances)	594 €
APL à déduire	136 €
Echéances nettes d'APL	458 €
Taux d'effort après APL	20,20 %

Sur la base d'une évolution des prix de 1.5 % par an, le remboursement du terrain sur 15 ans se traduira en Euros constants* par des mensualités de 246 euros.

* sur la base du taux de la simulation.



MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE LA VILLE

Hôtel de Castries 72, rue de Varenne 75007 Paris
www.logement.gouv.fr - www.ville.gouv.fr