

## ▶ **LE PRÊT ACCESSION SOCIALE (PAS)**

I - [L'avantage du PAS, un taux intéressant](#)

II - [Qui peut bénéficier du PAS ?](#)

III - [Le type de projet](#)

- [Conditions pour un logement neuf](#)
- [Conditions pour un logement ancien](#)
- [Surface minimale du logement](#)

IV - [Les taux d'intérêt du PAS](#)

V - [La mise en place du prêt](#)



**Les limites de revenu pour en profiter,**

**Si votre projet peut en bénéficier,**

**Les avantages pour vous,**

**Les modalités de mise en place et de remboursement.**

Points clefs : le PAS se base sur les revenus de l'année en cours. Limite de revenus pour un couple sans enfant (RP) : 22 316 € par an ; pour un couple avec deux enfants : 31 294 €. L'avantage en terme de taux n'est pas substantiel. Il ouvre droit à l'APL.

## I - Les avantages du PAS :

Le Prêt à l'Accession Sociale est intéressant car il ouvre droit sous certaines conditions à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et est éligible au bénéfice de la sécurisation permettant un abaissement temporaire des mensualités en cas de chômage. Pour en profiter, il faut respecter un plafond de ressources et que le projet entre dans des catégories bien définies.

## II - Qui peut bénéficier du PAS ?

Pour pouvoir profiter du Prêt Accession Sociale, il faut que vous respectiez un plafond de ressources. Les critères retenus sont la composition du ménage, le nombre de personnes à charge (si la concubine ou la conjointe est enceinte au moment de la demande du prêt, un certificat de grossesse sera à fournir afin de justifier d'une personne à charge) et le lieu d'implantation du logement. Les revenus pris en compte figurent sur votre avis d'imposition au niveau de la rubrique « Revenu de référence ».

Depuis le 1er janvier 2004, l'année de référence à prendre en compte dépend de l'époque de l'année où vous souscrivez le prêt :

- **du 1er janvier au 31 mars** , le revenu fiscal de référence à prendre en considération sera celui de l'année n-2. Pour un prêt souscrit en 2007, ce sera donc le revenu fiscal de référence que vous trouverez sur votre avis d'imposition 2005 ;
- **du 1er mars au 31 décembre**, le revenu fiscal de référence à retenir sera celui de l'année n-1. Pour un prêt souscrit en 2007, ce sera donc le revenu fiscal de référence que vous trouverez sur votre avis d'imposition 2006.

Le tableau suivant définit les plafonds de ressources en fonction de la composition du ménage et de la zone géographique :

Composition du ménage	Ile de France	Province
1 personne	19 005 €	15 183 €
2 personnes	27 895 €	22 205 €
3 personnes	33 500 €	26 705 €
4 personnes	39 111 €	31 199 €
5 personnes	44 751 €	35 713 €
par personne supplémentaire	5 623 €	4 498 €

### III - Le type de projet :

Le PAS finance un logement neuf, la construction d'une maison individuelle, l'achat d'un logement ancien qu'il y ait ou non des travaux, ainsi que des travaux à effectuer sous certaines conditions.

La résidence devra être votre résidence principale. Elle peut être celle de l'emprunteur, du conjoint ou des ascendants et descendants de l'un et l'autre. **Ce prêt ne peut financer que 100 % du prix d'achat.** Il est cumulable avec d'autres prêts : le prêt d'épargne logement, le 1 % logement, les prêts aux fonctionnaires, les prêts accordés par des organismes sociaux et dont le taux d'intérêt ne dépasse pas 5 %.

Le PAS ne financera pas votre logement s'il est locatif (sauf si la location est à titre temporaire).

#### 1 - Les conditions pour l'achat d'un logement neuf :

Le logement doit respecter des surfaces minimales en fonction du nombre de pièces du logement (voir [tableau du paragraphe III](#)).

#### 2 - Les conditions pour l'achat d'un logement ancien :

Peu importe l'ancienneté du logement et le besoin ou non de travaux pour bénéficier du PAS. Une seule restriction existe : un état des lieux doit être fait pour un logement vieux de vingt ans ou plus afin de confirmer les normes minimales d'habitabilité. Si nécessaire, il faudra indiquer les travaux nécessaires au respect des normes. Cet état des lieux doit être réalisé par un professionnel aux frais de l'acquéreur.

Les travaux pourront être financés par un PAS s'ils rentrent dans son domaine de financement :

- mise aux normes minimales d'habitabilité du logement,
- adaptation aux besoins d'une personne handicapée physique,
- travaux d'économie d'énergie.

#### 3 - La surface minimale du logement :

Une surface minimale au logement est exigée en fonction du nombre de personnes vivant dans le logement :

<b>Composition du ménage</b>	<b>Surface habitable minimale</b>
1 personne	14 m <sup>2</sup>
2 personnes	16 m <sup>2</sup>
par personne supplémentaire	+ 9 m <sup>2</sup>

#### **IV - Les taux d'intérêt maximum :**

Vous pouvez choisir entre un prêt à taux fixe ou un prêt à taux variable.

1 - Dans le cas d'un prêt à taux d'intérêt fixe :

Les taux d'intérêt appliqués dépendent de la durée du prêt, laquelle est comprise entre 10 et 25 ans.

Les taux maxima sont les suivants depuis le 1er avril 2005 :

- - 5,90 % pour le PAS dont la durée est inférieure ou égale à 12 ans,
- - 6,10 % pour le PAS dont la durée est supérieure à 12 ans et inférieure ou égale à 15 ans,
- - 6,25 % pour le PAS dont la durée est supérieure à 15 ans et inférieure ou égale à 20 ans,
- - 6,35 % pour le PAS dont la durée est supérieure à 20 ans.

Le prêt à taux fixe permet de moduler les annuités de remboursement en fonction de la situation financière de l'emprunteur. Elles pourront être augmentées ou baissées dans une limite de trente pour cent du montant initial. La durée du prêt sera ainsi réduite ou allongée.

2 - Dans le cas d'un prêt à taux d'intérêt variable :

Le taux d'intérêt maximum du PAS à taux variable ou révisable quelle que soit la durée est de 5,90 %.

#### **V - La mise en place du prêt :**

**Les garanties exigées pour l'obtention d'un PAS sont :**

- une hypothèque de premier rang sur le logement (ou privilège de prêteur de deniers),
- une assurance décès-invalidité.

L'assurance chômage peut aussi être demandée.

**Pour bénéficier d'un PAS, l'emprunteur doit fournir à l'appui de sa demande (constitution du dossier de demande de prêt) :**

- un avis d'imposition de l'avant dernière année précédant celle de la demande de prêt,
- ses bulletins de salaire et ceux de son conjoint,
- la promesse de vente concernant le logement qu'il souhaite acquérir,
- l'état des lieux est obligatoire pour un logement de plus de 20 ans,
- le prix total TTC du logement et, si des travaux doivent être effectués, les devis descriptifs et estimatifs de ceux-ci,
- et, s'il s'agit de la construction d'une maison individuelle, le permis de construire.