

15 Prêt accession sociale (PAS)

Quelle est la durée du prêt ?

Elle peut varier de 5 ans minimum jusqu'à 25 ans. Cependant, les contrats de prêt peuvent prévoir le rallongement de la période de remboursement jusqu'à 30 ans maximum ou sa réduction sans durée minimale.

Quel est le taux d'intérêt ?

Le prêt peut être à taux fixe ou à taux variable.

- Prêt à taux fixe (annuités constantes ou progressives), les taux d'intérêt maxima* oscillent entre :
 - 5,60 % pour un PAS d'une durée égale ou inférieure à 12 ans,
 - 5,80 % pour un PAS d'une durée comprise entre 12 et 15 ans,
 - 5,95 % pour un PAS d'une durée comprise entre 15 et 20 ans,
 - 6,05 % pour un PAS d'une durée supérieure à 20 ans.
- Prêt à taux variable (ou révisable) : le taux maximum est de 5,60 % quelle que soit la durée du prêt.

**Taux maxima au 1^{er} février 2005, les taux réels sont bien sûr inférieurs*

Pour quelles opérations, quels logements ?

- L'achat d'un logement neuf.
- La construction d'un logement, d'une maison individuelle.
- L'achat d'un logement ancien avec ou sans travaux à réaliser.
- L'aménagement à usage de logement de locaux non destinés initialement à l'habitation (opération assimilée à une construction de logement).
- Certains travaux d'amélioration et les travaux d'agrandissement ou de mise en état d'habitabilité. Dans ce cas, le montant des travaux TTC doit être au moins égal à 4 000 €.

Il ne peut pas financer une résidence secondaire, ni un logement destiné à être loué de façon permanente. Cependant, le logement peut être loué temporairement sous certaines conditions.

Le prêt accession sociale peut financer la totalité du coût de l'opération. Le logement doit être situé en France métropolitaine.

Quelles conditions respecter ?

- Le logement doit constituer la résidence principale de l'emprunteur ou de son conjoint ou de ses ascendants, descendants ou de ceux de son conjoint.
- Des plafonds de ressources (annuelles fiscales de référence) variables selon la composition du ménage et la zone géographique où se situe le logement.

Exemple : pour un couple salarié avec deux enfants, le plafond (revenus annuels fiscaux de référence) est de 31 294 € en Ile-de-France et de 24 959 € en province.

- Une surface habitable minimale variant selon la taille de la famille.
- L'achèvement des travaux doit être fait dans un délai de trois ans suivant la date d'acceptation de l'offre de prêt.
- Pour l'acquisition d'un logement existant de plus de 20 ans, un état des lieux attestant de la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité requises par la réglementation est exigé et annexé au contrat de prêt.

Qui délivre le prêt ?

Les banques adhérant au FGAS (Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété).

De quels avantages bénéficiez-vous ?

Le PAS peut ouvrir droit à l'Aide personnalisée au logement (APL).

Il ouvre droit à :

- des frais de notaire réduits,
- une sécurisation en cas de chômage.

Ce prêt conventionné est garanti par le FGAS.

Le PAS s'apparente au prêt conventionné mais s'en distingue par deux éléments essentiels

Les revenus de l'emprunteur ne doivent pas dépasser un certain plafond fixé par arrêté

Ses taux d'intérêt sont sensiblement inférieurs à ceux du prêt conventionné

Ce prêt peut compléter un prêt à taux zéro, ce qui réduit les charges de remboursement

Le PAS peut atteindre 100 % du coût total du logement à financer