

E. 28

Actualisation le 24-02-10

LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE

Le prêt à l'accession sociale (PAS) est un prêt aidé, garanti par l'État. Il existe depuis 1993. Les textes qui réglementent cet emprunt sont inscrits dans le Code de la construction et de l'habitation (art. R. 331-63 à 77). Cette fiche concerne uniquement les PAS accordés depuis le 1^{er} novembre 2001 (décret n° 2001-911 du 4 octobre 2001).

QU'EST-CE QUE LE PAS ?

Le PAS est un prêt conventionné qui bénéficie de la garantie de l'État. Il est destiné aux ménages ayant des ressources modestes.

Son taux est plafonné. Les frais de dossier et de notaire sont réduits.

En cas de chômage pendant la période de remboursement, il permet un report sans frais du paiement des mensualités.

Enfin, la souscription d'un PAS permet l'obtention de l'aide personnalisée au logement (APL).

POUR QUELLE OPÉRATION ?

Le PAS peut financer la construction d'un logement ou son achat (avec ou sans travaux), ou la seule réalisation de travaux.

Dans ce dernier cas, les travaux doivent être achevés dans un délai de trois ans et répondre à l'un des besoins suivants :

- agrandissement du logement par extension ou surélévation (la surface créée ne peut être inférieure à 14 m²) ;
- amélioration d'un logement de plus de 10 ans (le coût

des travaux ne peut être inférieur à 4 000 euros) ;

- réalisation de travaux d'économie d'énergie¹ pour un logement existant au 1^{er} juillet 1981 (le coût des travaux ne peut être inférieur à 4 000 euros) ;
- adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées² ;
- aménagement en logement d'un local non destiné à cet usage initialement.

QUELS LOGEMENTS SONT CONCERNÉS ?

• Le logement doit être la résidence principale³ de l'emprunteur ou de son conjoint; ou des ascendants ou descendants de l'emprunteur ou de son conjoint.

Cependant, le bénéficiaire du PAS peut louer son logement pendant une durée de six ans maximum :

- s'il n'est plus en mesure d'occuper son logement au titre de résidence principale;

- s'il a acheté son logement en vue de l'occuper dès sa mise à la retraite ou dès son retour de l'étranger ou des départements et territoires d'outre-mer (Dom-Tom).

• Le logement doit être situé en France, hors Dom-Tom⁴.

• Si le PAS finance l'acquisition d'un logement existant, ou son extension, ou des travaux d'amélioration, il doit respecter les normes minimales de surfaces habitables, qui

sont de 9 m² pour une personne seule et de 16 m² pour deux personnes, augmentées de 9 m² par personne supplémentaire.

• Si le PAS finance des travaux d'agrandissement ou d'amélioration, ces derniers doivent avoir au minimum pour effet de mettre en conformité le logement avec les normes d'habitabilité, définies en annexe I de l'arrêté du 1er mars 1978.

• Si le PAS finance l'acquisition d'un logement de plus de vingt ans, l'emprunteur doit nécessairement effectuer à ses frais un état des lieux, afin d'évaluer la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité, et d'établir, le cas échéant, la liste des travaux de mise aux normes nécessaires.

QUI PEUT SOUSCRIRE UN PAS ?

L'emprunteur doit être de nationalité française ou titulaire d'un titre de séjour. Il doit satisfaire à des critères de revenus. Pour une demande de prêt effectuée dans l'année n, c'est le revenu fiscal de référence du ménage de l'année n-

1 qui est pris en compte. Celui-ci ne doit pas dépasser un certain plafond, fonction de la composition du ménage au moment de l'offre de prêt

Cat.ménage limitrophes	Paris & communes régions	Autres
1	21 802 €	18 955 €
2	32 584 €	25 313 €
3	42 715 €	30 441 €
4	50 999 €	36 748 €
5	60 678 €	43 231 €
6	68 279 €	48 720 €
personne supplémentaire	+7 607 €	+5 435 €

QUEL EN EST LE MONTANT ?

Le PAS peut financer l'intégralité du coût de l'opération. Le montant minimal du prêt est de 1 500 € pour les opérations de travaux d'amélioration, et de 4 500 € pour les opérations de construction ou d'acquisition de logement⁵.

Le PAS ne peut être complété par un autre prêt, sauf s'il entre dans l'une de ces catégories :

- prêt à taux zéro;
- prêt d'épargne logement;

- prêts à taux fixe n'excédant pas le taux en vigueur obtenu à partir d'un compte épargne logement (soit 0,75 % depuis le 1er août 2009);

- prêt à court terme consenti dans l'attente de la vente du logement précédent;

- prêt 1 % logement;

- prêts complémentaires réservés aux fonctionnaires;

- prêts complémentaires réservés aux Français rapatriés d'outre-mer.

QUELLE EN EST LA DURÉE ?

La durée du PAS peut s'échelonner de cinq à vingt-cinq ans, quelle que soit l'opération financée. Toutefois, en cours de prêt, cette durée peut être prolongée jusqu'à trente ans ou, à l'inverse, être réduite sans limitation – à condition que cette possibilité soit prévue dans le contrat.

NB : Le remboursement anticipé est possible dans les mêmes conditions qu'un prêt classique (art. R. 312-2 du C. consom.) : en cas d'indemnité prévue dans le contrat, celle-ci ne peut excéder la valeur d'un semestre d'intérêt, sans dépasser 3 % du capital restant dû.

A QUEL TAUX ?

La plupart des établissements financiers proposent le PAS en prêt principal. Mais les taux varient d'un établissement à un autre : même pour ce produit, il est nécessaire de comparer et de faire jouer la concurrence.

Toutefois, qu'il soit fixe ou variable, le taux du PAS est plafonné. Les taux plafonds sont révisés et communiqués régulièrement par la SGFGAS⁶. Le tableau ci-dessous donne les plafonds en vigueur au 1er décembre 2008.

Type de PAS	Durée du prêt	Plafond de taux
Taux fixe	Inférieure ou égale à 12 ans	5,35 %
	Entre 12 et 15 ans	5,55 %
	Entre 15 et 20 ans	5,70 %
	Supérieure à 20 ans	5,80 %
Taux variable	Toute durée	5,35 %

QUELS SONT LES FRAIS ?

Les frais de dossier sont limités à 460 €TTC. Ils représentent souvent 1 % du capital emprunté.

Les émoluments sur le contrat de prêt, perçus par le notaire, sont inférieurs à ceux liés aux prêts classiques.

Enfin, lors de la prise d'hypothèque ou de privilège pour le cautionnement (obligatoire pour un PAS de plus de 15 245 €), l'emprunteur est exonéré de la taxe de publicité foncière.

EN CAS DE PERTE D'EMPLOI

Depuis le 1^{er} avril 1999, une aide est offerte en cas de chômage pendant la période de remboursement. Cette sécurisation est valable pour les prêts émis jusqu'au 31 décembre 2003 et bénéficie le cas échéant aux deux co-emprunteurs.

Elle permet un report partiel gratuit des mensualités du PAS, qui seront payables à la fin du prêt.

Il s'agit d'un report de la moitié de la mensualité, dans la limite de 12 mensualités (fractionnables en deux fois en cas de périodes répétées de chômage). Une nouvelle phase de report de douze mois peut être accordée au-delà d'une période de huit ans de remboursement du PAS.

Cette aide ne peut être effective qu'après un délai d'un an suivant la signature du contrat de prêt.

Cependant, une situation de chômage qui interviendrait dans les six premiers mois suivant la signature du prêt ne pourrait être indemnisée (même après le délai d'un an).

En cas de prêt à taux zéro souscrit en parallèle, les mensualités de celui-ci peuvent aussi être reportées (à hauteur de la moitié également).

En revanche, il n'est pas possible de profiter à la fois de cette aide et du dispositif de sécurisation du 1 % logement.

EN PRATIQUE

- Adressez-vous à votre banque, et renseignez-vous également auprès des réseaux concurrents.
- L'Adil (Agence départementale d'information sur le logement) de votre département vous renseigne et vous aide à élaborer votre projet d'accession. Renseignements et contacts sur le site <www.anil.org>.
- Pour plus d'informations, consulter le site du ministère du Logement : <www.logement.gouv.fr>.

Emmanuel Masset-Denève

¹ La liste des travaux éligibles est mentionnée en annexe 3 de l'arrêté du 1^{er} mars 1978.

² La liste des travaux éligibles est mentionnée en annexe 2 de l'arrêté du 1^{er} mars 1978.

³ Par "résidence principale", la loi entend une occupation effective d'au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

⁴ Pour les départements d'outre-mer, il existe un PAS-Dom dont les modalités d'octroi (conditions de ressources) et les taux sont différents.

⁵ Les travaux d'agrandissement ou d'aménagement de locaux à usage de logement sont assimilés à des opérations de construction.

⁶ Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété.