



Les fiches pratiques de l'ADIL du Finistère

LE PRÊT ACCESSION SOCIALE OU P.A.S.

Le P.A.S., prêt conventionné garanti par l'État, présente toutes les caractéristiques d'un prêt conventionné classique.

Il est cependant soumis à conditions de ressources et est offert à un taux privilégié.

CARACTÉRISTIQUES DU PRÊT :

- Le PAS peut financer l'intégralité du coût de l'opération, frais de négociation à la charge de l'acquéreur inclus, mais hors frais d'acte de vente, frais de garantie et frais de dossier (ces derniers devant être financés par un apport personnel de l'emprunteur).
- Le montant du PAS ne peut être inférieur à 1 500 € lorsque le prêt est destiné à financer des travaux d'amélioration et à 4 500 € lorsque le prêt est destiné à financer la construction ou l'acquisition de la résidence principale.
- Le taux d'intérêt de ce prêt est variable selon les établissements de crédit dans la limite d'un maximum réglementé. Ce taux d'intérêt maximum est obligatoirement inférieur à 0,6% à celui du prêt conventionné non garanti par l'Etat.
- La durée minimale de l'emprunt est de 5 ans et la durée maximale de 30 ans.
- Pour des opérations d'agrandissement ou d'acquisition de logements existants avec ou sans travaux, une norme minimale de surface habitable doit être respectée (9m² pour une personne seule ; 16m² pour deux personnes augmentés de 9m² par personne supplémentaire).
- L'emprunteur qui sollicite un PAS pour l'achat d'un bien de plus de 20 ans, devra faire réaliser un état des lieux par un expert étranger à la transaction pour vérifier l'existence des normes minimales de surfaces et de confort. L'établissement prêteur lui fournira une liste de professionnels pour ce faire. Le coût de cet état des lieux peut être financé par le PAS.

CONDITIONS TENANT AUX AUTRES FINANCEMENTS :

Le PAS est exclusif de tout autre prêt à l'exception des prêts suivants :

- le prêt à 0% - Ministère du Logement ;
- les prêts d'épargne logement ;
- les prêts employeurs ;
- les prêts aux fonctionnaires ;
- les prêts à taux fixe dont le taux est inférieur ou égal à celui d'un prêt obtenu au titre d'un compte épargne logement à partir d'intérêts acquis au taux de rémunération des dépôts en vigueur à la date de l'émission de l'offre de ces prêts ;
- les prêts relais ;
- les compléments de prêts accordés aux français rapatriés d'outre-mer titulaires de titres d'indemnisation.



CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT :

- Il doit s'agir de la résidence principale de l'emprunteur (occupation pendant huit mois par an) sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. Cette occupation doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition des logements si celle-ci est postérieure à ladite déclaration. Ce délai peut être porté à 6 ans lorsque le logement est destiné à être occupé par le bénéficiaire du prêt dès sa mise à la retraite ou dès son retour d'un DOM-TOM ou de l'étranger.
- Lorsque le bénéficiaire du PAS ne peut plus destiner le logement à sa résidence principale, il peut le donner en location pour une période maximale de 6 ans. Il doit informer l'établissement de crédit et, le cas échéant, l'organisme payeur de l'APL.

CONDITIONS TENANT AU LOGEMENT :

- Achat d'un logement neuf (maison individuelle ou appartement) ;
- Construction d'une maison individuelle. Lorsque le terrain a été acquis depuis moins de 3 ans à la date d'émission de l'offre de prêt, sa valeur peut être prise en compte dans le coût de l'opération ou refinancée par un PAS ;
- Amélioration d'un logement (logement d'au moins 10 ans). Le montant minimum des travaux TTC doit atteindre 4 000 € ;
- Achat d'un logement récent ou ancien (maison ou appartement) avec ou sans travaux ;
- Réalisation de travaux destinés à économiser l'énergie (logement existant au 01.07.1981). Le montant minimum des travaux TTC doit atteindre 4 000 € ;
- Agrandissement d'un logement existant (au minimum 14m² de surface habitable) ;
- Achat et/ou transformation en logement d'un local non destiné à l'habitation.

AVANTAGES LIES AU PAS :

- Les frais de constitution de dossier sont plafonnés à 500 €. Il n'existe pas de frais supplémentaire dans le cas d'un prêt modulable.
- Concernant la garantie prise par l'établissement prêteur, ce dernier apprécie librement les garanties nécessaires. Cependant, si le montant du PAS est supérieur à 15 000 €, la prise de sûreté réelle de premier rang (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) est obligatoire. En outre, l'inscription d'hypothèque est exonérée de la taxe de publicité foncière.
- Les émoluments du notaire lors de l'établissement du contrat de prêt sont réduits.
- Le PAS ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) sous condition de ressources. Lorsque le PAS finance uniquement des travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie, le bénéficiaire peut prétendre, sous condition de ressources, à l'ouverture du droit à l'allocation logement (AL).

OU S'ADRESSER :

- * Auprès des Banques et Établissements financiers ayant signé une convention avec l'Etat.



■ **PLAFONDS DE RESSOURCES OUVRANT DROIT A UN PAS** / Prêt conventionné garanti par l'Etat (arrêté du 21.12.93)

Nbre de personnes composant le ménage	Zones B et C (*)
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5 et plus	44 425 €

Ces plafonds s'appliquent pour les offres de prêt P.A.S. émises entre le 01.11.08 et le 31.12.09

Ces plafonds de ressources sont à comparer avec la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels sont ajoutés, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur :

- au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2, soit 2007 pour une demande de prêt faite en 2009) pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} janvier et le 31 mai
- au titre de l'année précédant celle de l'offre de prêt (année n-1, soit 2008 pour une demande de prêt faite en 2009) pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} juin et le 31 décembre.

Pour la justification des ressources lors de la demande de prêt, l'emprunteur doit fournir son avis d'impôt sur les revenus de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de prêt lorsque cette dernière est émise entre le 1^{er} janvier et le 31 mai ainsi que, le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal. Lorsque l'offre est émise à compter du 1^{er} juin, il doit fournir les mêmes avis pour les revenus de l'année précédant celle de l'offre de prêt. Lorsque ces derniers avis d'imposition ne sont pas disponibles auprès de l'administration fiscale, l'emprunteur indique les revenus fiscaux de référence relatifs à l'année précédant celle de la demande de prêt, calculés sur la base des ressources déclarées ou à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu. Il s'engage à retenir pour ce calcul les mêmes ressources que celles déclarées au titre de cet impôt. L'emprunteur a l'obligation de communiquer à l'établissement de crédit le ou les avis d'imposition correspondants dès leur réception et au plus tard le 31 décembre de l'année de l'émission de l'offre de prêt. Par exception, pour les personnes soumises au régime d'imposition du forfait agricole, les ressources à prendre en compte sont celles figurant sur l'avis d'imposition complémentaire reçu au cours de l'année de l'émission de l'offre de prêt ou, s'il n'est pas disponible, celui reçu au cours de l'année précédant celle de cette émission. L'ensemble des avis d'imposition est conservé au dossier de prêt.

(*) Pour le Finistère, sont classées en zone B les communes de Bénodet, Bohars, Brest, Clohars-Fouesnant, Combrit, Concarneau, Ergué-Gabéric, Fouesnant, Gouesnac'h, Gouesnou, Guilers, Le Guilvinec, Guipavas, Ile-de-Batz, Ile-de-Sein, Ile Molène, Ile-Tudy, La Forêt-Fouesnant, Le Relecq-Kerhuon, Loctudy, Loperhet, Ouessant, Penmarc'h, Pleuven, Plobannalec, Plomelin, Plomeur, Plougastel-Daoulas, Plouzané, Pluguffan, Pont l'Abbé, Quimper, Saint Jean-Trolimon, Tréfiagat et Trégunc.

Toutes les autres communes du Finistère sont classées en zone C.

A jour au 9 Janvier 2009

23, rue Jean Jaurès	29000 QUIMPER	Tél. 02.98.53.23.24 – Fax 02.98.90.54.60
14, bd Gambetta	29200 BREST	Tél. 02.98.46.37.38 – Fax 02.98.43.47.40

