

LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE (PAS) POUR L'ACQUISITION DE LOGEMENTS NEUFS

Le P.A.S. (Prêt à l'accession sociale) est un prêt réglementé qui bénéficie d'une aide de l'Etat. Il est accordé à un taux avantageux aux personnes qui acquièrent leur résidence principale.

Il constitue un levier efficace pour la primo-accession puisqu'il est notamment compatible avec le PTZ.

POUR QUI ?

Les bénéficiaires du P.A.S. doivent respecter un plafond de ressources qui varie en fonction de la localisation du logement et du nombre de personnes qui l'occuperont.

Ces plafonds sont alignés sur ceux du PTZ pour permettre le cumul de ces 2 prêts aux primo-accédants.

L'APPRECIATION DES RESSOURCES :

Elle se fait sur le Revenu Fiscal de Référence (RFR) des revenus de l'année N-2 de toutes les personnes destinées à occuper le logement.

Ex : pour une émission d'offre de prêt en 2016, c'est le RFR 2014, figurant sur l'avis d'imposition 2015, qui devra être inférieur aux plafonds de ressources.

Pour les prêts émis en 2018*, les plafonds de ressources applicables sont les suivants :

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

*plafonds inchangés par rapport à 2017

POUR QUELS PROJETS ?

Le P.A.S. est destiné à financer l'achat de votre résidence principale. Il peut s'agir de l'acquisition d'un appartement neuf auprès d'un promoteur ou de la construction d'une maison (ainsi que du terrain utilisé).

Le P.A.S. peut financer jusqu'à 100% du coût total de l'opération qui comprend notamment, toutes taxes comprises : le prix du terrain, les frais d'assurance dommage-ouvrage, certaines taxes afférentes à la construction, le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation.

En revanche, les frais d'instruction de dossier du prêt, les frais notariaux et les frais de garantie ne sont pas pris en compte.

QUELS AVANTAGES ?

- **Un taux de crédit préférentiel** (au choix un prêt à taux fixe ou révisable, ou un prêt modulable).
- **Une durée de financement allant de 5 à 30 ans** (avec possibilité, si le contrat de prêt le prévoit, de rallonger la durée jusqu'à 35 ans maximum ou de la réduire sans limite).
- **Une compatibilité avec d'autres prêts** pour bénéficier d'un financement optimisé (tel que le PTZ, le prêt Action Logement, un prêt relais ou tout autre prêt à taux fixe dont le taux est strictement limité par la réglementation).
- **Une possible ouverture de droit à l'APL¹** sur toute la durée du prêt (l'APL viendra en déduction de l'échéance de l'emprunteur).

QUI LE DISTRIBUE ?

Le P.A.S. peut être accordé par la plupart des établissements de crédit.

Son taux varie selon les établissements de crédit, sans pouvoir dépasser un taux maximum réglementé. Il importe donc de se renseigner auprès de plusieurs établissements avant de s'engager.

¹ APL : Aide Personnalisée au Logement

Attention ! Pour l'acquisition d'un logement neuf, l'APL Accession a été supprimée à compter du 1^{er} janvier 2018.

