



Prêt d'accès sociale (PAS)

Véifié le 05 octobre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le prêt d'accès sociale (PAS) est un prêt immobilier accordé aux personnes ayant des revenus modestes. Il doit servir à devenir propriétaire de sa résidence principale (en l'achetant ou en la faisant construire) ou à y réaliser des travaux (par exemple, travaux d'adaptation au handicap). Pour y avoir droit, il faut remplir des conditions de revenu, qui varient selon la localisation du logement concerné et le nombre d'occupants. Le taux d'intérêt du PAS est plafonné.

Logement concerné

Le prêt peut notamment servir à financer les opérations suivantes :

- Achat d'un terrain et construction d'un logement sur ce terrain
- Achat d'un logement neuf
- Achat d'un logement ancien et travaux d'amélioration si nécessaire
- Travaux dans un logement existant pour faire des économies d'énergie, pour l'agrandir (par extension ou par surélévation) ou pour transformer en logement un local qui n'était pas destiné à l'habitation. Le montant des travaux doit au moins être égal à 4 000 €.

➡ **À savoir** : lorsque le prêt finance des travaux, ceux-ci doivent être achevés dans le délai de remboursement du prêt. Il est possible de demander un allongement de délai pour les travaux, dans certaines situations.

Le logement doit devenir la résidence principale de l'emprunteur au plus tard 1 an après la fin des travaux ou l'achat.

Ce délai peut être reporté à 6 ans maximum si les 2 conditions suivantes sont réunies :

- Le logement sera occupé par l'emprunteur à partir de la date de son départ à la retraite
- Le logement est mis en location jusqu'à cette date en respectant des règles spécifiques (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1275>)

Pour qu'un logement soit considéré comme une résidence principale, il faut l'occuper au moins 8 mois par an.

Les exceptions suivantes sont admises :

- Cas de force majeure
- Raison de santé
- Obligation liée à votre activité professionnelle (déplacements réguliers, logement de fonction, ...)
- Mise en location dans le respect des conditions prévues (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1275>)

Conditions de ressources

Vos ressources ne doivent pas dépasser un montant maximum, qui dépend de la localisation de votre logement (zone A, B1, B2 ou C) et du nombre de personnes habitant le logement.

Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au simulateur ↗

(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>)

Ressources maximales pour obtenir un PAS, selon le nombre d'occupants et la localisation du logement

Nombre de personnes habitant 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 €
À partir de 8	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Le montant des revenus à prendre en compte correspond au **total des revenus fiscaux de référence de l'emprunteur et des autres personnes qui vont habiter le logement (lorsqu'elles ne sont pas rattachés fiscalement à l'emprunteur)**.

Les revenus fiscaux à prendre en compte sont ceux de l'année N-2 (pour une demande de prêt en 2020, il s'agit des revenus fiscaux de référence de 2018, inscrits sur l'avis d'imposition de 2019).

Caractéristiques du prêt

Où demander le PAS ?

Vous pouvez obtenir un PAS auprès d'un établissement de crédit (exemple : banque) ayant passé une convention avec l'État.

Il peut être utile de comparer l'offre de PAS proposée par différentes banques, car le taux d'intérêt proposé peut varier dans la limite du plafond autorisé. Cette comparaison s'effectue à l'aide du **TAEG** (<https://www.lafinancementpourvous.com/pratique/credit/credit-immobilier/prest-immobilier-essentiel-a-savoir/le-taux-d-interet-du-prest-immobilier/>).

Taux d'intérêt

Il est possible d'obtenir un prêt :

- à **taux d'intérêt fixe** (<https://www.lafinancementpourvous.com/pratique/credit/credit-immobilier/prest-immobilier-essentiel-a-savoir/le-taux-d-interet-du-prest-immobilier/>).
- ou à **taux d'intérêt variable** (<https://www.lafinancementpourvous.com/pratique/credit/credit-immobilier/prest-immobilier-essentiel-a-savoir/le-taux-d-interet-du-prest-immobilier/>).
- ou à **taux d'intérêt modulable** (à taux fixe et à taux variable).

Le taux d'intérêt ne peut pas dépasser un **taux maximum (taux plafond)**

(<https://www2.sqfgas.fr/documents/100157/2189451/Historique+des+taux+plafonds+PC/801cf8de-5e63-4865-89e8-314b3308ef37?version=1.29>).

Dans le respect de cette limite, le taux d'intérêt qui vous est proposé dépend notamment de la durée de l'emprunt et de l'organisme qui vous propose le prêt. En conséquence, il est utile de comparer les offres de plusieurs organismes, à l'aide du **TAEG**

(<https://www.lafinancementpourvous.com/pratique/credit/credit-immobilier/prest-immobilier-essentiel-a-savoir/le-taux-d-interet-du-prest-immobilier/>).

Durée de remboursement

Le PAS peut être remboursé sur une durée allant de 5 à 30 ans.

Le contrat de prêt peut prévoir la possibilité de modifier cette durée pour

- soit l'allonger jusqu'à totaliser une durée de 35 ans maximum,
- soit la réduire.

Avantages du PAS

Le PAS doit être garanti par une sûreté réelle **hypothèque** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F789>) ou équivalent), mais cette garantie est exonérée des taxes de publicité foncière.

Les frais d'instruction du dossier sont plafonnés.

Les frais de rémunération du notaire sont réduits.

 **À noter** : le prêt signé après le 1^{er} janvier 2020 n'ouvre pas droit à l'APL ().

Montant du PAS et prêts complémentaires

Le PAS peut financer la totalité d'une opération immobilière.

Toutefois, il ne peut pas financer les frais suivants :

- *Frais de notaires*, c'est-à-dire des droits de mutation et des frais de notaire
- Frais d'instruction du dossier
- Éventuels frais d'achat des meubles pour meubler le logement

Le PAS peut être complété notamment par les prêts ou éléments suivants :

- Apport personnel
- **Prêt à taux zéro (PTZ)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10871>)
- **Eco-prêt à taux zéro** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19905>)
- **Prêt d'épargne logement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16142>)
- Prêt à taux fixe inférieur ou égal à celui d'un prêt consenti en complément d'un **compte épargne logement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16136>)
- Prêt **Action logement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10796>)
- Complément de prêt accordé aux Français rapatriés d'outre-mer titulaires d'un titre d'indemnisation
- Prêt-relais dans l'attente de la vente du précédent logement

▲ Attention : un PAS ne peut pas être complété par un prêt immobilier "classique".

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : article D331-64 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006177822&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006177822&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Principes
- Code de la construction et de l'habitation : articles D331-65 à D331-70 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006189406&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006189406&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Conditions d'octroi
- Code de la construction et de l'habitation : articles D331-71 à R331-76 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000039048328/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000039048328/>)
Caractéristiques
- Code de la construction et de l'habitation : article L 31-10-6 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000031781922/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000031781922/>)
Conditions liées à la résidence principale
- Code de la construction et de l'habitation : article D31-10-6 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000023361866&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000023361866&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Conditions dérogatoires de mise en location
- Arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?idSectionTA=LEGISCTA000006108558&cidTexte=JORFTEXT000000773226) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?idSectionTA=LEGISCTA000006108558&cidTexte=JORFTEXT000000773226>)
- Décret n°2005-69 du 31 janvier 2005 relatif à l'achat ou la construction de logements en accession à la propriété [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000239755) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000239755>)
- Arrêté du 30 septembre 2014 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029574683) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029574683>)
- Arrêté du 30 septembre 2014 relatif aux prêts conventionnés [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029525194) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029525194>)
- Réponse ministérielle du 31 décembre 2019 relative à l'emprunt immobilier des personnes en situation de handicap [↗](http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-22751QE.htm) (<http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-22751QE.htm>)

Pour en savoir plus

- Taux plafonds du prêt conventionné et du prêt d'accession sociale (PAS) [↗](https://www2.sfgas.fr/documents/100157/2189451/Historique+des+taux+plafonds+PC/801cf8de-5e63-4865-89e8-314b3308ef37?version=1.29) (<https://www2.sfgas.fr/documents/100157/2189451/Historique+des+taux+plafonds+PC/801cf8de-5e63-4865-89e8-314b3308ef37?version=1.29>)
Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS)
- Prêt immobilier : le taux d'intérêt fixe ou variable, le TAEG [↗](https://www.lafinancepourtous.com/pratique/credit/credit-immobilier/pre-immobilier-essentiel-a-savoir/le-taux-d-interet-du-pre-immobilier/) (<https://www.lafinancepourtous.com/pratique/credit/credit-immobilier/pre-immobilier-essentiel-a-savoir/le-taux-d-interet-du-pre-immobilier/>)
La finance pour tous