

Vos crédits au meilleur taux

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

Le prêt à l'accession sociale (P.A.S.)

- 1** Comment bénéficiaire du prêt accession sociale ?
- 2** Que peut-on financer à l'aide d'un prêt PAS ?
- 3** Les Contraintes liées au prêt accession sociale.
- 4** Remboursement et taux d'intérêts.
- 5** Les prêts complémentaires.
- 6** Les démarches à réaliser.
- 7** En résumé.
- 8** Nos Conseils.
- 9** Questions / Réponses.
- 10** Annexe - normes de surface et d'habitabilité du P.A.S.

1 - Comment bénéficiaire du prêt accession sociale ?

Le **prêt à l'accession sociale** (PAS) est réservé à des emprunteurs en activité (hors retraités, pensionnés et étudiants). Il ouvre le droit à une aide personnalisée au logement (APL) et peut permettre en cas de chômage un abaissement temporaire des mensualités (aussi appelé sécurisation).

Pour bénéficier d'un prêt à l'accession sociale (PAS) il faut :

- être français ou étranger titulaire d'un titre de séjour ;
- occuper le logement à titre de résidence principale et permanente ;
- avoir une activité dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds.

Attention : Il faut au minimum 10 % d'apport personnel pour pouvoir accéder au PAS.

Conditions liées aux revenus :

Le montant de vos revenus ne doit pas dépasser un plafond prédéterminé et les conditions d'obtention prennent en compte le nombre de personnes dans le foyer. Ce montant (revenu net imposable) est établi à partir des revenus déclarés en mars de chaque année.

Ces plafonds sont à comparer avec les revenus fiscaux du ménage. Le "ménage" est constitué au moment de l'émission de l'offre de l'emprunteur et de l'ensemble des personnes (non rattachées à son foyer fiscal) destinées à occuper le logement à titre de résidence principale.

➤ Pour une offre de prêt émise entre le 1er janvier et le 31 mars d'une année N, le revenu de référence est celui de l'année N-2

(l'avant dernière année précédant l'offre de prêt). En effet, jusqu'au 31 mars, date de la déclaration de revenus, il n'est pas possible de déterminer les revenus de l'année N-1.

Exemple :

Pour un prêt sollicité en février 2006, les revenus de référence sont ceux de l'année 2004 (déclarés en mars 2005).

➤ Pour une offre de prêt émise entre le 1er avril et le 31 décembre d'une année N, les revenus de référence sont ceux de l'année N-1 (l'année précédant l'offre de prêt).

Exemple :

Pour un prêt sollicité en mai 2006, les revenus de référence sont ceux de l'année 2005 (déclarés en mars 2006).

Pour les personnes soumises au régime du forfait agricole, les ressources sont celles figurant sur l'avis d'imposition complémentaire reçu en cours d'année ou, s'il n'est pas disponible, celui reçu l'année précédant celle de l'émission de l'offre.

Plafonds de revenus :

-=- Plafonds des ressources maximums dans le cadre du PAS -=-		
Composition du foyer	Zone A	Zone B ou C
1 personne	15.204 €	12.146 €
2 personnes	22.316 €	17.764 €
3 personnes	26.800 €	21.364 €
4 personnes	31.294 €	24.959 €
5 personnes	35.801 €	28.570 €
6 personnes	40.299 €	32.168 €
Par personne supplémentaire	4.498 €	3.598 €

(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)

Légende	
zone A bis	Paris et communes limitrophes.
zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
zone B	Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île-de-France.
zone C	Reste du territoire.

En savoir plus :

consultez la section [apport personnel](#).

2 - Que peut-on financer à l'aide d'un prêt PAS ?

Le PAS peut financer un logement neuf ou ancien (avec ou sans travaux), la construction d'une maison, des travaux seuls et la transformation de locaux en logement.

Pour que le prêt soit accordé le logement doit respecter les normes de surface habitable minimale, dont dépendent la composition de la famille de l'emprunteur, et constituer la résidence principale de :

- l'emprunteur ou de ses ascendants et descendants ;
- du conjoint de l'emprunteur ou des ascendants et descendants de son conjoint.

Le neuf et la construction :

- L'achat d'un logement neuf, d'une maison individuelle ou d'un appartement, situés dans un ensemble collectif (avec éventuellement les annexes et le garage).
- La construction d'un logement, d'une maison individuelle, des annexes et garage, et éventuellement l'achat du terrain.

L'ancien :

→ L'achat d'un logement ancien existant, d'une maison et éventuellement son terrain, avec ou sans travaux d'amélioration.

Dans le cas d'un logement ayant plus de 20 ans, un état des lieux devra être réalisé à la charge de l'acquéreur et annexé au contrat de prêt. Celui-ci attestera de la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité requises par la réglementation. Il devra être établi par un professionnel (architecte, métreur, géomètre, expert immobilier), agréé par l'établissement prêteur, et titulaire d'une assurance professionnelle.

Le logement peut être acheté sans travaux mais s'ils sont nécessaires, ils devront conduire soit à :

- mettre le logement en conformité avec les normes minimales d'habitabilité ;
- adapter le logement aux besoins de personnes handicapées physiques ;
- réduire les dépenses d'énergie.

Aménagement de locaux :

→ L'aménagement de locaux non destinés à l'habitation (assimilée à une construction).

Note : L'habitation créée devra être en accord avec les normes de surface minimale.

Les travaux :

Des travaux seuls visant à :

- agrandir un logement existant par extension ou surélévation.

Note : La surface habitable créée doit être au minimum de 14 m² et en accord avec les normes de surface minimale.

Des travaux seuls dans un logement que vous possédez depuis moins de 10 ans visant à :

- réduire les dépenses d'énergie dans les logements existants au 1/7/1981 ;
- adapter le logement aux besoins des personnes handicapées physiques.

Des travaux seuls dans un logement achevé depuis au moins 10 ans visant à :

- adapter un immeuble ou un logement aux personnes handicapées ;
- modifier l'isolation thermique du bâtiment : isolation des parois vitrées ou opaques, isolation intérieure ou extérieure ;
- ajouter à une installation tout système susceptible de récupérer de la chaleur sur les déperditions ;
- modifier l'installation du chauffage : remplacement, réfection... ;
- améliorer le système de régulation de l'installation, au niveau de la chaufferie des bâtiments ;
- réaliser un comptage individuel des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Note : Le montant des travaux ne doit pas être inférieur à 4.000 €.

Remboursement d'un prêt :

Remboursement total et anticipé d'un prêt conventionné à annuités progressives.

Attention : au minimum, les logements ayant subi des travaux subventionnés par le PAS devront se trouver en conformité avec les normes d'habitabilité.

En savoir plus :

consultez l'annexe normes de surface et d'habitabilité.

3 - Les Contraintes liées au prêt accession sociale.

Tant que le prêt prêt accession sociale n'est pas intégralement remboursé, le logement acquis ne peut être :

- transformé en local commercial ou professionnel ;
- affecté à la location saisonnière ou en meublé plus de 4 mois par an ;
- utilisé en résidence secondaire ;
- occupé à titre d'accessoire du contrat de travail.

Conditions d'occupation du logement :

Il doit être occupé au minimum 8 mois par an, pendant toute la durée de remboursement du prêt sauf :

- obligation professionnelle ;
- raison de santé ;
- cas de force majeure.

Conditions de location durant le remboursement du prêt accession sociale :

Le prêt PAS n'est pas accordé pour le financement d'un logement destiné à la location pour une période prolongée.

L'emprunteur a néanmoins la possibilité de louer son logement temporairement :

- Dans le cas d'un achat (ou construction) pour sa retraite, son retour de l'étranger ou des DOM-TOM, l'emprunteur peut louer pendant 6 ans maximum, à partir de la date d'achèvement des travaux. Il doit dans ce cas le déclarer à l'établissement prêteur.
- Lorsque le logement ne peut plus être sa résidence principale, il doit le déclarer à l'établissement prêteur et à l'organisme payeur (en cas de bénéfice de l'aide).
- Dans tous les cas, la location doit respecter les conditions prévues par la loi du 6/07/1989 modifiée.

4 - Remboursement et taux d'intérêts.

Le **prêt accession sociale** peut financer l'intégralité du coût de l'opération.

Le remboursement :

Les mensualités ne peuvent en aucun cas dépasser 25 à 30 % des ressources mensuelles de l'emprunteur, ce qui constitue la capacité d'endettement.

Montant minimum du PAS garanti par l'Etat :

- 4.500 € pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf.
- 1.500 € pour des travaux d'amélioration.
- 4.000 € TTC pour des travaux effectués dans un logement ayant au moins 10 ans, ou en cas de réalisation de travaux d'économie d'énergie existant au 1er juillet 1981.

Le taux d'intérêt du prêt accession sociale.

Pour les prêts à taux fixe, à annuités constantes ou progressives :

--- Les taux d'intérêts fixe du PAS ---	
Taux d'intérêts	Durée
5,55 %	inférieure ou égale à 12 ans.
5,75 %	supérieure à 12 ans et inférieure ou égale à 15 ans.
5,90 %	supérieure à 15 ans et inférieure ou égale à 20 ans.
6,00 %	supérieure à 20 ans.
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)	

Pour les prêts à taux variable ou révisable :

--- Les taux d'intérêts variable du PAS ---	
Taux d'intérêts	Durée
5,55 %	quelle que soit la durée.
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)	

En savoir plus :

consultez la section votre capacité d'endettement.

5 - Les prêts complémentaires.

Sous réserve de remplir les conditions d'obtention relatives à l'opération, le PAS peut être complété par :

- un Prêt à 0 % ;
- un prêt d'épargne logement ;
- une subvention ANAH ;
- un prêt 1 % logement ;
- un crédit à court terme consenti dans l'attente de la vente du précédent logement ;
- un complément de prêt accordé aux français rapatriés d'outre mer, titulaires d'un titre d'indemnisation ;
- un prêt à taux fixe, dont le taux est inférieur ou égal à celui des prêts des comptes d'épargne logement (CEL), en vigueur à la date de l'émission de l'offre de prêt (soit aujourd'hui 3,50 %).

Note : Le Prêt d'accession social ouvre le droit à l'APL.

6 - Les démarches à réaliser.

Les garanties exigées :

- une hypothèque de premier rang sur le logement (ou privilège de prêteur de deniers) ;
- une assurance décès-invalidité.

Dans certains cas, une assurance chômage pourra être demandée.

Constitution du dossier :

Il vous faudra réunir ces pièces justificatives :

- un avis d'imposition de l'avant dernière année précédant celle de la demande de prêt ;
- les bulletins de salaire de l'emprunteur et de son conjoint ;
- la promesse de vente ;
- l'état des lieux obligatoire pour un logement de plus de 20 ans ;
- le prix total TTC du logement ;
- les devis descriptifs et estimatifs dans le cas où des travaux doivent être effectués ;
- le permis de construire pour la construction d'une maison individuelle.

Réception de l'offre :

L'offre de prêt doit vous être adressée gratuitement avec accusé de réception et contenir les conditions du prêt valables au minimum 30 jours. A partir de la réception de l'offre, vous avez 10 jours de réflexion, ce n'est qu'à partir du 10ème jour (jusqu'à la fin du délai accordé) que vous pourrez l'accepter ou la refuser par écrit avec accusé de réception.

Le contrat de prêt PAS est conclu devant notaire, après accomplissement des formalités hypothécaires.

Déblocage du prêt :

Le prêt est débloqué au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Pour un logement ancien dont l'emprunteur fait faire les travaux lui-même :

- une première partie sera versée à la signature ;
- une deuxième partie au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Si les travaux ont déjà été réalisés, le prêt est versé lors de la signature chez le notaire.

En savoir plus :

consultez la section des garanties (privilège de prêteur de deniers, hypothèque,...).

7 - En résumé.

Le prêt PAS permet à l'emprunteur de continuer à percevoir les APL s'il remplit les conditions d'attribution établies par la CAF.

Le prêt PAS peut s'appliquer à un logement neuf ou ancien (avec ou sans travaux). Pour y prétendre, et tout comme le prêt à taux zéro, son acceptation est déterminée par les revenus déclarés et le nombre de personnes dans le foyer. Il est également imposé de fournir un apport sur le projet.

Des conditions de surfaces et d'habitabilités doivent être respectées pour y prétendre et les attestations établies par un professionnel en ce sens sont à la charge de l'acheteur. Seuls une hypothèque ou un privilège de prêteur de denier peuvent être pris en garantie sur le bien acheté.

8 - Nos Conseils.

Il est important de chiffrer les coûts annexes (certificat d'habitabilité, apport éventuel à injecter sur l'opération...) et les avantages à bénéficier du crédit PAS avant d'en faire la demande.

Il faut avoir la certitude d'y trouver un intérêt financier.

Exemple :

Si vous avez la certitude de ne plus prétendre aux APL 3 mois après l'achat, le crédit PAS peut ne pas être intéressant.

9 - Questions / Réponses.

10 - Annexe - normes de surface et d'habitabilité du P.A.S.

I - Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble.

1.1 Etanchéité.

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

1.2 Parties communes.

Le gros oeuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien.

La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave, ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

1.3 Canalisations.

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchés au réseau public de distribution s'il existe ; en cas contraire, elles sont conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

II - Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements.

2.1 Normes dimensionnelles.

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

La surface habitable d'un logement, définie à l'article R.111-2 du CCH, est égale ou supérieure à 14 mètres carrés.

La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

La hauteur sous-plafond d'une pièce principale est au moins égale à 2,30 mètres pour une surface au moins égale à 7 m².

2.2 Ouverture et ventilation.

- Toutes les pièces principales des logements sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre.

La ventilation des logements est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des

dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

2.3 Installation de la cuisine ou du coin cuisine.

- La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installé l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

2.4 Installation du gaz et de l'électricité.

- Les canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur. Le logement est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

2.5 Equipement sanitaire.

Tout logement comporte :

un cabinet d'aisance, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Toutefois, le WC pourra être situé dans la salle d'eau. Le cabinet d'aisance est séparé de la cuisine et des pièces principales.

une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

2.6 Chauffage.

Le logement est équipé :

d'un chauffage à eau chaude centralisé et, dans le cas d'un chauffage individuel, celui-ci est équipé de dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ;

ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes, de planchers chauffants, de plafonds rayonnants ou de systèmes à accumulation ;

ou un chauffage par un système thermodynamique ;

ou un équipement de chauffage fonctionnant au bois ou autres biomasses, de classe 1 (norme NF EN 13 229 et NF EN 13 240), tel qu'un poêle, un foyer fermé, un insert ou une chaudière de classe 2 (norme NF EN 303.5) dont la puissance est inférieure à 300 kW.

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne

(www.FinancelImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.