

## **Le PAS, document extrait du site : <http://www.logement.gouv.fr>**

### **FI021 - Achat d'un logement existant avec un PAS**

---

Le PAS peut financer l'achat d'un logement existant sans condition d'ancienneté ni de travaux.

Pendant la durée de remboursement du PAS, le logement ne peut être :

- ni transformé en local commercial,
- ni utilisé comme résidence secondaire,
- ni utilisé à titre d'accessoire d'un contrat de travail,
- ni affecté à la location saisonnière ou en meublé plus de 4 mois par an.

Si le logement a plus de 20 ans, il doit faire l'objet d'un état des lieux annexé au contrat de prêt.

L'état des lieux atteste de la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité requises par la réglementation.

Il est établi par un professionnel, architecte, métreur, géomètre, expert immobilier, agréé par l'établissement prêteur, et titulaire d'une assurance professionnelle.

Le coût de l'état des lieux est forfaitaire. Il est à la charge de l'acquéreur.  
Le logement peut être acheté sans travaux.

Si des travaux sont nécessaires, après l'acquisition, ils doivent conduire :

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

Les travaux réalisables sont limitativement énumérés en annexe à l'arrêté du 4.10.2001 (JO du 6.10.2001).

RENSEIGNEZ VOUS AUPRES DE VOTRE BANQUE

### **FI024 - Les travaux d'amélioration financés par un PAS**

---

Le prêt PAS peut être accordé pour effectuer :

- ▶ des travaux d'amélioration dans un logement ayant au moins 10 ans à compter de la date de la signature du contrat de prêt,
- ▶ et/ou des travaux destinés à réduire les dépenses d'énergie dans les logements existants au 1/7/1981.

Le logement peut être :

- ▶ mis aux normes minimales d'habitabilité,
- ▶ et/ou adapté aux besoins des personnes handicapées physiques.

Toutefois les travaux pouvant être financés par un prêt PAS sont, à titre indicatif mais non obligatoire, ceux qui figurent sur une liste établie par arrêté.

Le montant des travaux ne doit pas être inférieur à 4 000 euros.

### **FI0261 - Normes minimales de surface et d'habitabilité**

---

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 m<sup>2</sup>.

### 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 :

- a) 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 ;
- b) 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 ;
- c) ou un chauffage par un système thermodynamique ;
- d) 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.

## **FI029 - Le taux d'intérêt du PAS**

---

Pour les prêts à taux fixe, à annuités constantes ou progressives le taux d'intérêt maximum au 1.04.2009 est de :

- 5.35 % pour le PAS dont la durée est inférieure ou égale à 12 ans.
- 5.55 % pour le PAS dont la durée est supérieure à 12 ans et inférieure ou égale à 15 ans.
- 5.70 % pour le PAS dont la durée est supérieure à 15 ans et inférieure ou égale à 20 ans.
- 5.80 % pour le PAS dont la durée est supérieure à 20 ans.

Le taux d'intérêt maximum du PAS à taux variable ou révisable quelle que soit la durée est de 5.35 % à compter du 1.04.2009.

## **FI031 - Les prêts complémentaires au PAS**

---

Le PAS peut être complété par :

- un Prêt à 0%
- un prêt d'épargne logement
- une subvention ANAH
- un prêt 1 % logement, sous réserve de remplir les conditions d'obtention relatives à l'opération
- un crédit à court terme consentie 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 en vigueur à la date de l'émission de l'offre de prêt (soit aujourd'hui 3,50 %).

## **FI0311 - La sécurisation des accédants PAS**

---

Tous les accédants à la propriété ayant souscrit un PAS, émis entre le 1.4.1999 et le 31.12.2003, peuvent bénéficier d'une sécurisation en cas de chômage de l'emprunteur ou de son conjoint.

Il s'agit d'un report gratuit de la moitié des mensualités du PAS (et du prêt à 0% associé) pendant un an maximum.

Les mensualités reportées sont remboursées en fin de prêt.

Cette aide est mise en place lorsque l'emprunteur ou son conjoint se trouve en situation de chômage à l'expiration d'un délai d'un an suivant la date de signature du contrat de prêt.

La personne ne pourra pas en revanche, en bénéficier, en cas de chômage survenant moins de 6 mois après la date de signature du contrat de prêt.

Une seconde période de report de 12 mois est possible au-delà de la huitième année de remboursement du prêt.

Ce dispositif n'est pas cumulable avec la sécurisation dont bénéficient les accédants travaillant dans des entreprises assujetties au 1% logement.

## **FI011 - Les bénéficiaires du prêt à l'accession sociale ( PAS)**

---

Un emprunteur peut bénéficier d'un PAS :

- s'il est français, ou étranger titulaire d'un titre de séjour ;
- s'il occupe le logement à titre de résidence principale et permanente ;
- si ses revenus sont inférieurs à certains [plafonds](#) applicables en métropole.

Le PAS donne droit à une aide personnalisée au logement (APL).

## **FI012 - Les opérations financières par un PAS**

---

Un particulier peut effectuer une demande de prêt à l'accession sociale ou PAS garanti par l'Etat à un taux privilégié :

- soit pour acheter un logement, une maison individuelle neuve ou un appartement neuf, situé dans un ensemble collectif avec éventuellement, les annexes et le garage ;
- soit pour faire construire un logement, une maison individuelle, ses annexes et garage, et acheter éventuellement le terrain ;
- soit pour acheter un logement existant, ou une maison et éventuellement son terrain, avec le cas échéant des travaux d'amélioration ;
- soit pour l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'origine à l'habitation (opération assimilée à une construction de logement) ;
- soit pour le remboursement anticipé total d'un prêt conventionné à annuités progressives.

Le PAS peut également financer des travaux seuls visant :

- à améliorer un logement ou une maison individuelle, isolés ou situés dans un ensemble collectif ;
- à adapter un immeuble ou un logement aux besoins des personnes handicapées ;
- à réaliser des économies d'énergie ;
- à agrandir un logement existant par extension ou surélévation.

## **FI013 - Conditions d'occupation du logement dans le cadre du PAS**

---

Le logement financé à l'aide d'un PAS doit constituer la résidence principale de l'emprunteur, ou celle de ses ascendants, descendants ou conjoint ou des ascendants et descendants de son conjoint. Il doit être occupé au minimum 8 mois par an pendant toute la durée de remboursement de prêt sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

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

L'emprunteur peut néanmoins louer son logement temporairement :

- pendant 6 ans maximum à partir de la date d'achèvement des travaux lorsqu'il achète ou fait construire en perspective de sa retraite, de son retour de l'étranger ou des DOM-TOM. L'emprunteur doit dans ce cas, le déclarer à l'établissement prêteur.
  - sur simple déclaration à l'établissement prêteur, lorsqu'il ne peut plus destiner le logement à sa résidence principale 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.

Pendant la durée de remboursement du prêt conventionné, le logement ne peut être ni transformé en local commercial ni affecté à la location saisonnière ou à la location en meublé plus de quatre mois par an, ni utilisé comme résidence secondaire, ni utilisé à titre d'accessoire à un contrat de travail.

## **FI022 - Surface d'un logement existant financé avec un PAS**

---

Le logement dont l'achat est financé avec un PAS doit répondre aux [normes de surface habitable minimales](#) qui dépendent de la composition de la famille de l'emprunteur.

## **FI025 - Améliorations financées par un PAS d'un logement de +10 ans**

---

Pour bénéficier d'un PAS, le logement doit avoir été achevé depuis au moins 10 ans à la date de signature du prêt.

Le prix de revient des travaux doit être au minimum égal à 4 000 euros.

La nature des travaux financés est fixée par arrêté (Arrêté du 4.10.2001).

Il peut s'agir de :

- modifications apportées à l'installation de chauffage : remplacement, réfection... ;
- adjonction à une installation de tout système susceptible de récupérer de la chaleur sur les déperditions ;
- adaptation du logement aux besoins de personnes handicapées physiques ;
- toute prestation améliorant le système de régulation de l'installation, au niveau de la chaufferie, des bâtiments ;
- toute intervention permettant de réaliser un comptage individuel, des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire ;
- de modifications apportées à l'isolation thermique du bâtiment

- . isolation des parois opaques ;
- . isolation intérieure ou extérieure ;
- . isolation des parois vitrées.

Les travaux d'amélioration doivent avoir au minimum pour effet de mettre les logements en conformité avec les [normes d'habitabilité](#)

## **FI026 - Travaux d'agrandissement**

---

L'emprunteur, bénéficiaire d'un PAS peut réaliser des travaux destinés à agrandir un logement existant (extension ou surélévation).

La surface habitable créée par les travaux doit être au moins de 14 m<sup>2</sup>.

Le logement agrandi ou le local transformé en logement doit respecter, après travaux, des [normes de surface minimale](#)

Les travaux d'agrandissement doivent avoir au minimum pour effet de mettre les logements en conformité avec les [normes d'habitabilité](#)

## **FI027 - La réalisation du PAS**

---

Une offre de prêt doit être adressée gratuitement à l'emprunteur avec accusé de réception : elle doit préciser les conditions du prêt, valables au minimum 30 jours.

L'emprunteur ne peut accepter l'offre de prêt qu'après un délai de 10 jours à compter de la date de l'accusé de réception.

Il dispose d'un délai minimal de 30 jours à compter de la réception de l'offre de prêt pour l'accepter ou la refuser.

L'acceptation de l'offre de prêt par l'emprunteur se fait obligatoirement par écrit avec accusé de réception, sous condition résolutoire de la conclusion du contrat définitif.

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

En règle générale, le prêt est débloqué au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Dans le cas où l'emprunteur achète un logement ancien et fait exécuter lui-même les travaux, une première partie du prêt est versée à la signature du contrat chez le notaire, une deuxième partie au fur et à mesure des travaux.

Dans le cas où l'emprunteur achète un logement sur lequel les travaux ont été exécutés, le prêt est versé lors de la signature du contrat chez le notaire.

## **FI028 - Le montant et la durée d'amortissement du PAS**

---

Le PAS peut financer l'intégralité du coût de l'opération.

Le coût de l'opération comprend toutes taxes comprises :

- › la charge foncière ou la charge immobilière y compris les honoraires de géomètre et les taxes y afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notariés et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ;
- › les honoraires de négociation ;
- › le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ;
- › les frais relatifs à l'assurance de responsabilité ou à l'assurance dommages-ouvrage ;
- › certaines taxes afférentes à la construction :

taxe locale d'équipement  
en Ile de France, taxe complémentaire à la TLE  
taxe pour le financement des CAUE  
taxe spéciale d'équipement perçue dans le département de Savoie  
taxe départementale des espaces naturels sensibles

- › frais d'état des lieux obligatoire, en cas d'acquisition d'un logement de plus de 20 ans ;
- › si le terrain destiné à la construction a été acquis depuis moins de trois 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 prêt conventionné.

## Montant minimum

- Pour une construction ou l'acquisition d'un logement neuf, le montant du PAS garanti par l'Etat, ne peut être inférieur à 4500 euros.
- Pour des travaux d'amélioration, le montant du prêt ne peut être inférieur à 1500 euros.
- Dans le cas de 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 montant minimum des travaux TTC doit atteindre 4000 euros.

## FI030 - Le remboursement du PAS

---

La charge mensuelle nette globale de remboursement ne devrait pas dépasser 25 à 30% des ressources mensuelles de l'emprunteur.

## RFI019 - Les plafonds de ressources pour le PAS

---

Nbre personnes	Zone A	Zone B ou C
1	31 250 €	23 688 €
2	43 750 €	31 588 €
3	50 000 €	36 538 €
4	56 875 €	40 488 €
5 et plus	64 875 €	44 425 €

Plafonds applicables pour les offres de prêt PAS émises entre le 1er novembre 2008 et le 31 décembre 2009

Ces plafonds sont à comparer avec :

- les revenus fiscaux de référence de l'année n-2 de l'ensemble des personnes constituant le ménage (pour les offres de prêt émises entre le 1er janvier et le 31 mai d'une année N)
- les revenus fiscaux de référence de l'année (n-1), pour l'ensemble des personnes constituant le ménage (pour les offres de prêt émises entre le 1er juin et le 31 décembre d'une année N)

Pour calculer le revenu fiscal de référence du ménage, il est possible d'utiliser l'outil informatique qui sera mis à disposition sur le site du [Ministère des Finances](#)

➤ Pour les personnes soumises au régime du forfait agricole, les ressources à prendre en considération 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 l'émission de l'offre.

- Le "ménage" est constitué de l'ensemble des personnes vivant au foyer du bénéficiaire du PAS.

Cette situation s'apprécie au moment de l'émission de l'offre.

Le classement des communes dans les zones A , B et C est établi par [l'arrêté du 19.12.03](#) (JO du 21.12.03 )

- La zone A comprend l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur et le Genevois Français.
- La zone B comprend les agglomérations de plus de 50.000 habitants et les agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières.
- La zone C correspond au reste du territoire.