

Particuliers

Prêt d'accèsion sociale (PAS)

Vous voulez savoir ce qu'est un prêt d'accèsion sociale (PAS), dans quels cas il est accordé et sous quelles conditions ? Nous vous présentons les informations à connaître.

Qu'est-ce qu'un prêt d'accèsion sociale ?

Le prêt d'accèsion sociale (PAS) est un prêt immobilier accordé si vous avez des revenus modestes.

Le PAS doit vous servir à devenir propriétaire de votre résidence principale (en l'achetant ou en la faisant construire) ou à y faire des travaux (par exemple, travaux d'adaptation au handicap).

Le logement doit devenir votre **résidence principale au plus tard 1 an après l'achat ou la fin des travaux**. Mais vous pouvez le mettre en location temporairement, dans certains cas (par exemple, en cas d'achat en vue du départ à la retraite).

Le PAS a les avantages suivants :

Le taux d'intérêt du prêt ne peut pas dépasser un montant maximum

Les frais d'instruction du dossier de demande de prêt sont plafonnés

Les frais de rémunération du notaire sont réduits

Le prêt doit être garanti par une sûreté réelle (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers), mais cette garantie est exonérée des taxes de publicité foncière.

Que permet de financer un prêt d'accèsion sociale ?

Le prêt doit 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 éventuels travaux d'amélioration. En cas de travaux d'amélioration, le montant de ces travaux doit être au moins égal à 4 000 € et le logement doit être achevé depuis au moins 10 ans.

Travaux pour transformer un local en logement

Travaux dans un logement pour l'agrandir, par extension ou par surélévation

Travaux pour faire des économies d'énergie dans un logement existant au 1^{er} juillet 1981 ou ayant fait l'objet, avant cette date, d'une demande de permis de construire. Le montant de ces travaux doit être au moins être égal à 4 000 € .

À savoir

lorsque le prêt finance des travaux, ceux-ci doivent être finis dans le délai de remboursement du prêt. Mais vous pouvez demander un allongement de délai pour les travaux, dans certains cas (cas de force majeure, catastrophe naturelle, procédure contentieuse, maladie...).

Le prêt peut financer la totalité de l'opération immobilière, mais **il ne peut pas financer** les frais suivants :

Frais de notaire

Frais d'hypothèque

Frais d'instruction du dossier de demande de prêt

Éventuels frais d'achat des meubles pour meubler le logement.

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

Ce délai peut être de **6 ans maximum** lorsque les **2 conditions** suivantes sont réunies :

Vous habiterez le logement à partir de votre départ à la retraite

Jusqu'à cette date, le logement est mis en location en respectant des règles spécifiques.

Quelles sont les conditions de revenus d'un prêt d'accession sociale ?

Le montant de votre revenu à prendre en compte correspond au total des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 des personnes à loger.

Par exemple, si vous faites votre demande de prêt en 2024, il s'agit du revenu fiscal de référence de 2022, inscrit sur l'avis d'imposition de 2023.

Votre revenu ainsi calculé ne doit pas dépasser un montant maximum, qui varie selon le nombre de personnes à loger et la zone du logement (zone A, A bis, B1, B2 ou C).

Pour connaître la zone du logement, vous pouvez utiliser un simulateur :

[Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C](#)

Revenus à ne pas dépasser pour obtenir un PAS, selon le nombre de personnes à loger et la zone du logement

NO MB RE DE PE RS ON NE S À LO GE R	ZONE A ET A BIS	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	49 000 €	34 500 €	31 500 €	28 500 €
2	73 500 €	51 750 €	47 250 €	42 750 €
3	88 200 €	62 100 €	56 700 €	51 300 €
4	102 900 €	72 450 €	66 150 €	59 850 €
5	117 600 €	82 800 €	75 600 €	68 400 €
6	132 300 €	93 150 €	85 050 €	76 950 €
7	147 000 €	103 500 €	94 500 €	85 500 €
À PA RT IR D E 8	161 700 €	113 850 €	103 950 €	94 050 €

Quel est le taux d'intérêt maximum d'un prêt d'accession sociale ?

Le taux d'intérêt ne peut pas dépasser un taux maximum .

À savoir

Dans le respect de cette limite, le taux d'intérêt qui vous est proposé peut varier d'un établissement de crédit à l'autre. Vous avez donc avantage à comparer plusieurs offres de prêt à l'aide de leur TAEG .

Le taux d'intérêt peut être fixe ou variable .

Un taux d'intérêt modulable (c'est-à-dire associant taux fixe et taux variable) peut en outre être proposé.

Quelle est la durée de remboursement d'un prêt d'accession sociale ?

Le durée du prêt peut aller de **5 à 30 ans**.

Le contrat de prêt peut prévoir que cette durée peut être modifiée pour soit la réduire, soit l'allonger jusqu'à totaliser **35 ans maximum**.

Où demander le prêt d'accession sociale ?

Vous devez le demander auprès d'un établissement de crédit (par exemple, une banque) qui a signé avec l'État une convention lui permettant d'accorder ce prêt.

À savoir

Vous avez avantage à comparer les offres de prêt faites par plusieurs établissements, car le taux d'intérêt du prêt proposé peut varier dans la limite du maximum autorisé. Pour cela, vous devez comparer le TAEG de chaque prêt qui vous est proposé.

Peut-on ajouter un autre financement au prêt d'accession sociale ?

Le prêt peut notamment être complété par les financements suivants :

Apport personnel

Prêt à taux zéro (PTZ)

Prêt d'épargne logement

Prêt à taux fixe inférieur ou égal à celui d'un prêt accordé en complément d'un compte épargne logement

Prêt complémentaire

Prêt relais dans l'attente de la vente du précédent logement.

Attention

Le prêt ne peut pas être associé à un prêt immobilier "classique".

Questions – Réponses

Garantie co-emprunteur : que faire en cas de divorce ou de séparation du couple ?

Que faire en cas de difficultés à payer les mensualités d'un crédit immobilier ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

Prêt conventionné (PC)

Pour en savoir plus

Taux plafonds du prêt conventionné et du prêt d'accession sociale (PAS)

Source : 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

Source : La finance pour tous

Le prêt relais

Source : La finance pour tous

Où s'informer ?

Assurance Banque Épargne Info Service

Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Comment faire si...

Je veux obtenir un crédit immobilier

Textes de référence

Code de la construction et de l'habitation : article D331-63

Opérations immobilières

Code de la construction et de l'habitation : articles D331-65 à D331-70

Conditions

Code de la construction et de l'habitation : articles D331-71 à R331-76

Caractéristiques

Code de la construction et de l'habitation : article L 31-10-6

Conditions liées à la résidence principale

Code de la construction et de l'habitation : articles D31-10-6 à D31-10-7

Conditions dérogatoires de mise en location

Arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés

Arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation

Arrêté du 30 septembre 2014 relatif aux prêts conventionnés

Réponse ministérielle du 31 décembre 2019 sur l'emprunt immobilier des personnes en situation de handicap

