

5, rue Emile Beley  
BP 72112  
25462 ETUPES Cedex  
fax : 03 81 95 99 98  
contact@reti.fr  
www.reti.fr

**Le prêt d'action sociale (PAS) vous permet, selon condition de revenus, d'effectuer une demande de prêt, garanti par l'Etat à un taux privilégié. Il permet de financer jusqu'à 90 % de l'acquisition (neuve ou ancienne) ou de la construction de d'une résidence principale ou de celle d'un locataire, à condition que celle-ci réponde à certaines normes de surface et de prix au mètre carré déterminées en fonction du lieu d'acquisition. Pour l'acquisition avec ou sans travaux d'un bien de plus de 20 ans, il est nécessaire de faire procéder à un état des lieux réalisé par un expert agréé par l'établissement bancaire qui consent le prêt immobilier.**

### Les opérations finançables 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.

### Conditions générales achat logement existant

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.

### Conditions d'occupation

Le logement financé à l'aide d'un prêt conventionné 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 du prêt, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. L'emprunteur peut louer son logement financé avec un prêt conventionné 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. Dans ce cas, l'emprunteur le déclare 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 de l'APL 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. Le bénéficiaire d'un prêt conventionné peut également acheter ou construire un logement neuf pour le louer : le logement sera la résidence principale du locataire. ►►

5, rue Emile Beley  
BP 72112  
25462 ETUPES Cedex  
fax : 03 81 95 99 98  
contact@reti.fr  
www.reti.fr

L'emprunteur peut :

- passer une convention avec l'Etat qui régleme les conditions de la location et dans ce cas, son locataire a droit à l'APL, si le prêt conventionné finance des opérations portant sur l'acquisition de logements existants, seule cette option est possible ;
- louer dans les conditions de droit commun. Dans ce cas, le loyer initial est libre, le locataire n'a pas droit à l'APL mais éventuellement à l'allocation logement.

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 meublée plus de quatre mois par an, ni utilisé comme résidence secondaire, ni utilisé à titre d'accès à un contrat de travail.

## Les plafonds de ressources pour le PAS

Nbre pers	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 la période du 1<sup>er</sup> novembre 2008 au 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 la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars d'une année N)
- les revenus fiscaux de référence de l'année (n-1) tels qu'ils sont indiqués, pour l'ensemble des personnes constituant le ménage, par l'emprunteur (pour les offres de prêt émises entre le 1<sup>er</sup> avril et la date de réception de l'avis d'imposition (pour les offres de prêt émises entre la date de réception de l'avis d'imposition et le 31 décembre d'une année N)
- 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.

## Le taux d'intérêt du PAS

Pour les prêts à taux fixe, à annuités constantes ou progressives le taux d'intérêt maximum à compter du 1<sup>er</sup> août 2009 :

- 5,55 % pour une durée inférieure ou égale à 12 ans.
- 5,75 % pour une durée supérieure à 12 ans et inférieure ou égale à 15 ans.
- 5,90 % pour une durée supérieure à 15 ans et inférieure ou égale à 20 ans.
- 6 % pour une durée supérieure à 20 ans.

Le taux variable ou révisable quelle que soit la durée est de 5,55 %.

## 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.

5, rue Emile Beley  
BP 72112  
25462 ETUPES Cedex  
fax : 03 81 95 99 98  
contact@reti.fr  
www.reti.fr

## 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 4 500 euros. Pour des travaux d'amélioration, le montant du prêt ne peut être inférieur à 1 500 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 1<sup>er</sup> juillet 1981, le montant minimum des travaux TTC doit atteindre 4 000 euros.

## Le remboursement du PAS

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

## 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.

## Superficie du logement

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.

composition de la famille	Surface mini. en m <sup>2</sup>
personne seule	9 m <sup>2</sup>
2 personnes	16 m <sup>2</sup>
3 personnes	25 m <sup>2</sup>
4 personnes	34 m <sup>2</sup>
5 personnes	43 m <sup>2</sup>
6 personnes	52 m <sup>2</sup>
7 personnes	61 m <sup>2</sup>
par personne suppl.	9 m <sup>2</sup>

Les normes minimales de surface habitable s'appliquent aux opérations suivantes financées par un prêt conventionné /PAS :

- agrandissement d'un logement existant par extension ou surélévation ;
- achat d'un logement achevé depuis plus de 20 ans ;
- achat d'un logement achevé depuis plus de 20 ans suivi le cas échéant de travaux d'amélioration.

## 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 œuvre (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. ►►

5, rue Emile Beley  
BP 72112  
25462 ETUPES Cedex  
fax : 03 81 95 99 98  
contact@reti.fr  
www.reti.fr

## **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 est égale ou supérieure à 14 m<sup>2</sup>. La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 m<sup>2</sup> au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 m<sup>2</sup>. 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.