



Fiche technique Le prêt à l'accession sociale (PAS)

Le Prêt à l'Accession Sociale (PAS) est un prêt réglementé destiné aux ménages dont les revenus n'excèdent pas un certain montant.

Le PAS est réservé au financement de la résidence principale et peut représenter jusqu'à 100 % d'un projet immobilier (hors frais de notaire).

C'est le prêt principal idéal en complément d'un prêt à 0 % (PTZ).

Dans le cas d'opérations de construction, le PAS bénéficie de frais allégés (frais de dossier plafonnés, frais de garantie minorés et allègement de la taxe locale d'équipement quand il est couplé avec un PTZ), de conditions encadrées et sécurisées selon les formules de prêts choisies.

Mais surtout, il ouvre également le droit à l'APL (Aide Personnalisée au Logement).

Pour bénéficier du PAS, le revenu pris en considération est le "revenu fiscal de référence" de toutes les personnes devant occuper le logement qui figure sur le ou les avis d'imposition.

L'année fiscale retenue dépend de la date d'émission de l'offre de prêt :

- ✓ jusqu'au 31 mai 2008*, il s'agit de l'avis d'imposition 2006.
- ✓ A partir du 1er juin 2008, ce sera celui de 2007. Dans le cas où cet avis ne serait pas disponible lors de la demande de prêt, il faudra justifier des revenus de l'année 2007, avec la copie de la déclaration de revenus et fournir l'avis d'imposition au plus tard le 31 décembre 2008

Nombre de personnes composant le Ménage	Zone A*/**	Zones B ou C*
1	19.005 €	15.183 €
2	27.895 €	22.205 €
3	33.500 €	26.705 €
4	39.118 €	31.199 €
5	44.751 €	35.713 €
Par personne supplémentaire	+ 5.623 €	+ 4.498 €

Ainsi un couple de salariés avec deux enfants, en zone B, peut bénéficier d'un PAS pour financer sa résidence principale, dès lors que ces revenus mensuels ne dépassent pas 2.888 €.

* Sous réserve de la publication du décret modificatif

** Arrêté du 10 août 2006 : consultez notre guide pratique des Zones géographiques

Zone A : Grande agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français

Zone B : Ile-de-France hors Zone A, agglomérations de + 50 000 habitants, quelques secteurs littoraux ou frontaliers

Zone C : le reste du territoire



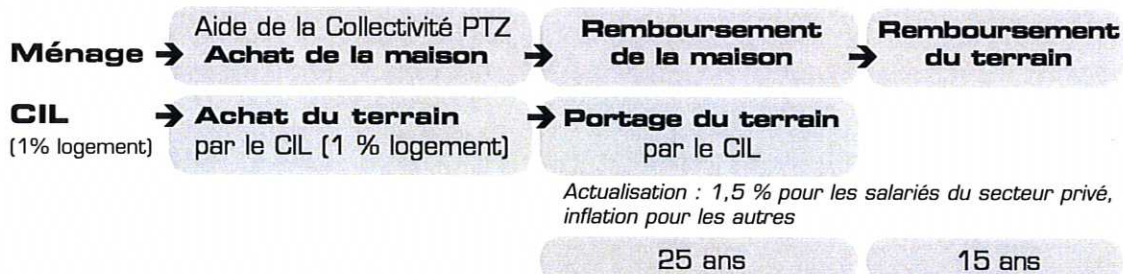
Fiche technique Le Pass Foncier

Qu'est-ce que le Pass Foncier ?

Grâce aux conventions du 20 décembre 2006 et du 27 septembre 2007, les partenaires sociaux du 1% logement réunis au sein de l'UESL, l'Etat et la Caisse des Dépôts ont mis en place un nouveau dispositif d'accession à la propriété en 2 temps, le PASS FONCIER, qui permet aux ménages primo-accédants, sous conditions de ressources de différer l'acquisition du terrain.

L'accédant paie d'abord la construction de la maison neuve et ensuite le terrain lorsque le prêt principal souscrit pour la construction est remboursé .

Le ménage conserve la possibilité de se porter acquéreur du terrain à tout moment pour en devenir propriétaire.



3 conditions pour bénéficier du Pass Foncier :

- ✓ être primo-accédant de sa résidence principale,
- ✓ être éligible à une aide à l'accession sociale à la propriété d'une ou plusieurs collectivités locales de 3000 à 5000 €,
- ✓ avoir des revenus fiscaux respectant les plafonds de ressources du PSLA (prêt social location accession).

Quels sont les avantages du montage Pass Foncier pour l'acquisition d'une maison individuelle ?

Le dispositif permet de bénéficier d'une réduction de la TVA à 5,5 %.

En cas de difficultés financières pendant la durée du portage, le PASS FONCIER offre deux sécurités supplémentaires :

- ✓ Le rachat de la maison par la structure de portage,
- ✓ en place, sachant que le CIL/CCI s'efforcera chaque fois que possible de garantir aux ménages concernés le maintien dans les lieux.



Fiche technique Le prêt à 0 % Le prêt à 0 % majoré

Avec des conditions revues en 2005, le prêt à 0 % a permis l'accession à la propriété de 235.000 ménages en 2006***, dont 80.000*** dans le neuf.

Le PTZ est une avance à 0 % dont le montant dépend du lieu de l'opération et de la composition de la famille.

Un PTZ doit être obligatoirement accompagné d'un autre prêt au minimum égal au double du montant PTZ. En effet, le montant du PTZ est plafonné à 20 % du coût de l'opération (hors frais) et à 50% des autres financements de l'opération (d'une durée supérieure à deux ans), dans la limite de montant maximum (voir ci-dessous).

Pour en bénéficier plusieurs conditions doivent être respectées :

- ✓ financer sa résidence principale
- ✓ être primo-accédant (autrement dit ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années
- ✓ et respecter certains plafonds de ressources qui dépendent de la composition du ménage et du lieu de l'opération.

Comme pour le Prêt à l'Accession Sociale, les revenus de toutes les personnes devant occuper le logement ne doivent pas dépasser un certain plafond. Le revenu pris en considération est le "revenu fiscal de référence" figurant sur le ou les avis d'imposition. Ainsi selon la date d'émission de l'offre de prêt, il s'agira du revenu fiscal de référence de 2006 ou de 2007.

Plafonds de ressources annuelles applicables à compter du 1er avril 2007 :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones 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 €

*** Sources FGAS



Le prêt à 0 % Le prêt à 0 % majoré (suite)

**Les montants maxima du Nouveau Prêt à 0 %
pour l'achat d'un logement Neuf :**

Nombre de personnes composant le Ménage	Zone A*	Zones B* ou C*
1	16.000 €	11.000 €
2	22.500 €	16.500 €
3	25.000 €	19.000 €
4	27.500 €	21.500 €
5	30.000 €	24.000 €
6 et plus	32.500 €	26.500 €

* Arrêté du 10 août 2006. Consultez notre guide pratique des zones géographiques

Le montant du prêt peut être augmenté de 50 % par rapport au montant indiqué ci-dessus, dans les zones franches urbaines et les zones urbaines sensibles.

Les conditions de remboursements du Prêt à 0 % dépendent du revenu fiscal de référence. D'une façon générale, plus les revenus sont modestes, plus la durée est longue et assortie dans certains cas de différés de remboursement.

Ainsi, si les ressources ne dépassent pas 1580 €, la durée du prêt à 0% sera de 22 ans. Pendant les 18 premières années, le bénéficiaire ne payera rien (différé total), puis remboursera son avance pendant les quatre dernières années.

Depuis le 1er janvier 2007, le PTZ peut être majoré de 10 000 €, 12 500 € ou 15 000 € selon le lieu et la composition de la famille du client, pour des opérations de construction.

Cette augmentation conséquente est soumise cependant à certaines conditions.

Ainsi la commune d'implantation** délivre une aide à l'accession à la propriété sous la forme :**

- ✓ soit d'une subvention
- ✓ soit de bonification de taux permettant l'octroi d'un prêt complémentaire ne portant pas intérêt ou à taux réduit.

**** Il peut s'agir aussi du département ou plus généralement d'une collectivité locale, ou d'un groupement de collectivités locales



Le prêt à 0 % Le prêt à 0 % majoré (fin)

Cette aide (ou le cumul de plusieurs de ces aides) doit respecter un montant minimum dépendant du lieu et de la composition du ménage.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
3 et moins	4.000 €	3.000 €
4 et plus	5.000 €	4.000 €

En outre le revenu qui a servi de base à la détermination du PTZ ne doit pas dépasser un certain montant, selon des zones légèrement différentes.

Nombre de personnes composant le ménage	Paris et 29 communes	Reste de l'île de France - Zone A	Reste de l'île de France - Zone B	Reste de la France
1	23.079 €	23.079 €	23.079 €	20.065 €
2	34.491 €	34.491 €	31.588 €	26.794 €
3	45.215 €	41.461 €	36.538 €	32.223 €
4	53.984 €	49.633 €	40.488 €	38.899 €
5 et plus	64.288 €	58.791 €	44.425 €	44.425 €

Liste des 29 communes : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes

En cas de majoration du Nouveau Prêt à 0 %, la durée de remboursements du Prêt à 0 % est allongée. Ainsi la durée de 22 ans est allongée à 24 ans.