

VOUS ACHETEZ UN LOGEMENT ANCIEN POUR Y HABITER

LE FINANCEMENT DE VOTRE ACQUISITION

■ VOTRE APPORT PERSONNEL

↳ Le Prêt à Taux Zéro

Si vous achetez un logement ancien, vous pouvez bénéficier du prêt à taux zéro quelle que soit la date de construction. Il n'y a pas d'obligation de réaliser des travaux, mais le logement doit répondre à des normes minimales de confort et de salubrité.

Le montant de ce prêt est fonction de la localisation du logement et de la composition familiale (montant maximum du prêt : 14.400 € à 29.250 € en agglomération parisienne).

Dans l'ancien, il ne peut toutefois excéder un double plafond :

- 50% des autres prêts,
- 20% du coût total de l'opération (30% dans les zones franches urbaines et zones urbaines sensibles).

A Paris il existe 9 zones urbaines sensibles : Porte St Denis - Porte St Martin, Fontaine au Roi, Porte de St Ouen - Porte de Clichy, La Goutte d'Or, Porte de Montmartre, Curial - Cambrai - Alphonse Karr, Belleville, ainsi que certains immeubles du secteur locatif HLM (HBM Aubervilliers et Ménilmontant).

Les conditions d'éligibilité et les conditions de remboursement dépendent des revenus de l'accédant. Pour une demande de prêt entre janvier et mai, ce sont les revenus de l'année N-2 qui sont pris en compte. Si la demande intervient entre juin et la réception de l'avis d'imposition, ce sont les revenus de l'année précédente (N-1) qu'il faut considérer, sur la base d'une déclaration sur l'honneur. A partir de la réception de l'avis d'imposition de l'année N-1 et jusqu'à la fin de l'année, celui-ci doit être produit pour l'attribution du prêt.

Le prêt pourra être obtenu auprès de tous les établissements de crédit qui auront passé une convention avec l'Etat.

Attention : vous devez ne pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années. Toutefois, cette condition n'est pas exigée pour les titulaires d'une carte d'invalidité de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie (incapacité absolue d'exercer une activité professionnelle), les allocataires de l'allocation adulte handicapé ou d'éducation spéciale et les victimes de catastrophes rendant leur logement inhabitable.

↳ Les Prêts à Taux Zéro de la Ville de Paris

Ils se cumulent avec le PTZ.

Le Prêt Paris Logement 0% (PPL0%)

Ce prêt permet de financer l'achat d'un logement ancien (ou neuf). Il est accordé sous condition de ressources. Il s'agit du revenu fiscal de référence N-1 ou au choix N-2 s'il est disponible, Il est ouvert à tous les Parisiens, habitant Paris depuis au moins un an, ainsi qu'aux agents de la Ville de Paris, au personnel soignant de l'AP/HP et aux sapeurs-pompiers de la Ville de Paris (sans condition de résidence à Paris). L'achat d'un logement pour une personne handicapée peut aussi être financé grâce à ce prêt.

Le montant du prêt est de 36.300 € pour un célibataire (sans personne à charge) et de 59.400 € dans toutes les autres situations. Il est remboursable sur 15 ans. La demande doit être déposée auprès d'une des banques ayant signé une convention avec la Ville de Paris.

Le Prêt Parcours Résidentiel

Offert selon les mêmes conditions de ressources et de remboursement que le PPL0%, à ceux qui sont locataires du secteur social et achètent leur résidence principale à Paris (montant de 36.300 € à 80.000 € selon la composition familiale).

↪ Le Prêt 1% Logement

Si vous êtes employé d'une entreprise du secteur privé (hors agricole) de 10 salariés ou plus, vous pouvez obtenir un prêt 1% Logement pour l'achat de votre résidence principale (primo-accession ou mobilité professionnelle).

Montant maximum du prêt (dans la limite de 30% du coût total de l'opération) :

- 50.000 € en zone A ;
- 45.000 € en zone B1 ;
- 40.000 € en zone B2 ;
- 30.000 € en zone B3 ;

Une majoration du prêt est possible pour les travaux d'accessibilité.

Si le logement est achevé depuis plus de 20 ans, des travaux d'amélioration correspondant à au moins 20% du coût total de l'opération sont exigés.

Il s'agit de travaux de mise aux normes définies par l'arrêté du 30 décembre 1987 : travaux de mise aux normes, de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ou pièces isolées, travaux d'économie de l'énergie, d'amélioration de l'habitat et de la vie quotidienne, travaux d'accessibilité du logement aux personnes handicapées, âgées ou à mobilité réduite.

Le logement également répondre aux normes de performance énergétique « RT 2005 ».

Important : il n'y a pas de cumul avec les prêts accession (prêts conventionnés, PAS ou PTZ) ou les prêts Pass-Foncier.

Le taux du prêt est de 3% maximum (hors assurances) et la durée de remboursement maximum est de 25 ans.

■ VOTRE PRET PRINCIPAL

Les prêts bancaires du secteur libre offrent des solutions adaptées à votre situation (taux fixe ou variable, modulable, palier, durée).

L'ECO PRET :

Les travaux destinés à améliorer la performance énergétique des logements achevés avant le 1^{er} janvier 1990 peuvent être financés grâce à un prêt à taux zéro. Les travaux portent sur la résidence principale de l'emprunteur ou sur un bien mis en location au titre de résidence principale. Le prêt, jusqu'à 30.000 €, est remboursable sur 10 ans maximum. Les travaux financés par l'Eco-Prêt ont pour but d'améliorer l'isolation thermique des toitures, murs, fenêtres ainsi que la performance des systèmes de chauffage et d'eau chaude avec une priorité marquée pour l'utilisation des énergies renouvelables. La liste des travaux sera précisée dans un prochain décret.

■ LES SUBVENTIONS DE L'ANAH

Sous conditions de ressources et selon la zone géographique les propriétaires occupants peuvent obtenir une aide destinée à l'amélioration de la résidence principale.

LA FISCALITE DE VOTRE ACQUISITION

↪ **Frais de notaire**

Dans l'ancien, en ce qui concerne les frais d'acquisition, il faut compter **5,09%** de droits de mutation, calculés sur le prix de vente. Il faut également ajouter les émoluments (c'est à dire les honoraires du notaire) et les frais d'actes divers, soit environ 2% supplémentaires.

↪ **TVA sur travaux à 5,5%**

Les travaux réalisés dans un logement achevé depuis au moins 2 ans supportent la **TVA au taux de 5,5%**, dès lors qu'ils sont exécutés par une entreprise.

En ce qui concerne l'acquisition de certains gros équipements (chaudières collectives, ascenseurs), c'est le taux de TVA à 19,6% qui s'applique. Toutefois, la TVA au titre de la pose est facturée à 5,5%.

↪ **Crédit d'impôt**

Déduction des intérêts d'emprunt : Dans l'ancien, les intérêts d'emprunt souscrits au titre de la résidence principale ouvrent droit à un crédit d'impôt pendant les cinq premières années de remboursement, à hauteur de 40% de leur montant la première année puis de 20% pour les quatre années suivantes. Les intérêts sont pris en compte dans la limite de 3.750 € pour une personne seule et de 7.500 € pour un couple soumis à imposition commune (majoration de 500 € par personne à charge).

Certains travaux sur la résidence principale, payés entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 ouvrent aussi droit à un crédit d'impôt.

- **Dans les immeubles achevés depuis plus de 2 ans** : l'achat de certaine chaudières, de matériaux d'isolation thermique, d'appareils de régulation de chauffage.

- **Quelle que soit la date de construction** : l'installation d'équipements de production d'énergie fonctionnant à l'énergie solaire ou thermique, le raccordement à un réseau de chaleur (énergie renouvelable ou cogénération), les travaux d'adaptation pour personnes âgées ou handicapées, de prévention des risques technologiques.

Le taux de crédit d'impôt varie selon le type de dépense, dans la limite d'un plafond.

↪ **Plus-values**

Toutes les cessions immobilières sont exonérées d'impôt sur les plus-values, après **15 ans** de détention du bien. **Il n'y aucune durée de détention s'il s'agit de la résidence principale pour être exonérée.**

Vous achetez un logement HLM

Le logement doit être construit ou avoir été acquis par l'organisme HLM depuis plus de 10 ans, sauf exception. Si le logement est vendu à son locataire, il n'existe aucune condition requise relative à l'ancienneté de l'occupation, ni aux revenus de l'acquéreur. S'il est vendu au conjoint du locataire ou à ses descendants ou ascendants. Ils doivent alors disposer de ressources inférieures aux plafonds PAP.

Tout locataire peut adresser une demande d'acquisition de son logement à l'organisme HLM qui doit lui adresser une réponse motivée dans les 2 mois. Si le logement est vacant, il doit, en priorité, être proposé à l'ensemble des locataires de l'organisme HLM dans le département (à défaut d'acquéreur prioritaire le logement pourra être offert à toute personne physique ou morale).

Vous pourrez bénéficier pour le financement de votre logement d'un prêt PAS, d'un prêt conventionné ou bancaire ainsi que du prêt 1% logement, octroyé sans obligation de réaliser des travaux.

Sécurisation de l'accession et résidence principale.

Les instances du 1% Logement apportent leur garantie :

L'accédant est salarié d'une entreprise privée. Dans une situation de forte réduction de ses ressources, principalement due à une période de chômage ou à un éclatement de la cellule familiale, **une avance remboursable** au titre du fond "**prévention 1%**" pourra lui être accordée, sous réserve que ses ressources ne dépassent pas les plafonds d'éligibilité au prêt à taux zéro.

L'ADIL 75 répond à toutes vos questions sur le logement sur rendez-vous :
Pour prendre rendez-vous au Siège - 46 bis, boulevard Edgar Quinet 75014 PARIS
ou dans chacune des mairies d'arrondissement
ainsi que pour obtenir tout renseignement téléphonique :
un seul numéro d'appel : 01 42 79 50 50
Sur Internet : adil75.org
Toute l'information en direct
contact@adil75.org pour vos questions