

VOUS ACHETEZ UN LOGEMENT NEUF POUR Y HABITER

LE FINANCEMENT DE VOTRE ACQUISITION

■ VOTRE APPORT PERSONNEL

↳ Le Prêt à Taux Zéro de l'Etat

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

Dans le neuf, du 15 janvier 2009 au 30 juin 2010, le montant du prêt est doublé (montant maximum en agglomération parisienne : 32.100 € à 65.100 €).

Majoration du prêt 0 % :

Le montant du prêt est majoré selon la zone géographique et la composition familiale jusqu'à 15.000 €. Cette majoration est réservée aux opérations financées grâce à une aide de collectivités locales (A Paris le PPL0%). Les ressources de l'accédant ne doivent pas excéder un plafond – exemple pour une famille de 4 personnes : 53.984 € (Paris et communes limitrophes), 49.663 € (reste Ile-de-France), 38.899 € (autres régions).

Le PTZ est aussi majoré jusqu'à 20.000 € si le logement répond à des normes thermiques et de haute performance énergétique (label «BBC»).

Dans le neuf, le PTZ ne peut excéder un double plafond :

- 100% des autres prêts
- et 30% du coût total de l'opération (40% 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.

Le prêt n'est accordé qu'au primo-accédant (n'ayant pas été propriétaire de son logement dans les 2 ans précédant l'offre de prêt). 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**

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**

Tout employé d'une entreprise du secteur privé (hors agricole) de 10 salariés ou plus, peut obtenir un prêt pour l'achat de sa 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 et
- 45.000 € en zone B1,
- 40.000 € en zone B2,
- 30.000 € en zone C.

Des majorations sont possibles pour des travaux d'accessibilité. Il n'y a pas de cumul avec les prêts accession (prêts conventionnés, PAS ou PTZ) ou les prêts Pass-Foncier.

Le logement doit 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 d'intérêt du prêt est de 3% maximum (hors assurance).

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, remboursements modulables ou à paliers, durée).

S'il s'agit d'un prêt à taux variable, la banque doit accompagner la proposition d'une notice expliquant les conditions de variation et d'une simulation de variation.

Assurances : sauf si l'adhésion à l'assurance offerte par la banque est imposée, l'acquéreur peut décider de souscrire une assurance (décès, invalidité, perte d'emploi) auprès de l'assureur de son choix.

LA FISCALITE DE VOTRE ACQUISITION

■ CREDITS D'IMPÔT

Déduction des intérêts d'emprunt : 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).

Pour les permis de construire déposés après publication d'un décret d'application et au plus tard après le 1^{er} janvier 2010, le crédit d'impôt n'est accordé que si le logement répond à des normes thermiques et de performance énergétique.

Si le logement peut être labellisé "Haute performance énergétique", le crédit d'impôt sera porté à 40% par an pendant 7 ans - Label BBC 2005.

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 dont le taux varie selon la nature des travaux :

- Installation d'équipement de production d'énergie fonctionnant à l'énergie solaire ou thermique,
- Equipement de raccordement à un réseau de chaleur (énergie renouvelable ou cogénération),
- Dépenses d'équipement de récupérateur d'eaux pluviales,
- Travaux d'adaptation pour personnes âgées ou handicapées,
- Travaux de prévention des risques technologiques.

Le montant de la dépense est toujours plafonné selon la composition familiale du ménage.

■ 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.**

■ FRAIS DE NOTAIRE

Dans le neuf, ils sont réduits car l'acquéreur n'acquiesce pas de droit d'enregistrement (perçus par le notaire pour le compte de l'Etat). Il faudra compter environ 3% de frais de notaire, calculés sur le prix de vente.

Important : *Si la commission due à l'agent immobilier figure dans les actes comme étant à la charge de l'acquéreur, pour l'administration fiscale, elle ne sera pas sensée majorer le prix de vente. Par conséquent, elle ne sera pas prise en compte pour le calcul des frais de notaire.*

Sécurisation de l'accession et résidence principale.

Les instances du 1% Logement apportent leur garantie si l'accédant est salarié d'une entreprise du secteur privé. 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 fonds "prévention 1%" peut 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