

ACCESSION

Vous achetez un logement ancien pour y habiter

Le financement de votre acquisition

Le PTZ

Le PTZ est un prêt de l'Etat, accessible au **primo acquérant candidat à l'acquisition de sa résidence principale**, dont le **montant total des ressources**

est inférieur à un plafond, fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage.

Conditions 2021

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2 personnes	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3 personnes	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4 personnes	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5 personnes	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6 personnes	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7 personnes	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 personnes et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Zonage complet fixé par l'arrêté du 30.09.2014 paru au JORF n° 0238 le 14.10.2014
Les ressources à prendre en compte sont celles du RFR N-2

- **Achat d'un terrain et construction d'une maison ;**
- **Acquisition d'un logement neuf** ou d'un logement dans lequel sont effectués d'importants travaux, de sorte qu'il est assimilé à un logement neuf au sens de la **TVA** ;
- Transformation d'un local (bureau, grange...) en logement ;
- **Acquisition et amélioration d'un logement ancien**, à condition que le montant des travaux d'amélioration représente au moins 25 % du coût total de l'opération (création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, travaux de modernisation, assainissement, etc..) ;
- Si ce sont des travaux d'économies d'énergie, ils doivent permettre d'atteindre une consommation conventionnelle en énergie primaire inférieure à 331 kWh/m2

Depuis 2018 ces opérations d'acquisition-amélioration ne sont finançables avec le PTZ que dans les zones non tendues (zone B2 et C).

- **Financement d'une opération réalisée dans le cadre d'un contrat de location-accession**, notamment dans le cadre du prêt social location-accession (PSLA). En principe, l'emprunteur doit être le premier occupant à la date de la levée d'option ;
- **Acquisition d'un logement social existant** : un locataire peut sous certaines conditions, obtenir un PTZ pour acquérir son logement ou un autre logement de son bailleur social dans le même département.
- **Opération de vente d'immeuble à rénover** : le vendeur s'engage à réaliser des travaux sur le lieu vendu finançables par le PTZ.

Le montant du prêt dépend du coût de l'opération. Les conditions de remboursement sont fonction des revenus et de la composition du ménage.

Pour plus d'information voir la fiche pratique n°1 - Vous achetez avec le PTZ sur nos fiches pratiques :

www.adil75.org/fiches-pratiques/

ACCESSION

Vous achetez un logement ancien pour y habiter

Le prêt Action Logement

Pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien (affichant un DPE allant de A à D), sans ou avec travaux (permettant d'atteindre l'étiquette énergétique E), et destiné à être occupé en tant que résidence principale, un nouveau prêt est ouvert par Action Logement, aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés ou plus.

A compter du 1er mars 2023, les taux changent :

Prêt de 40.000 € à 0,5% : le taux passe à 1,5% HA

Pour améliorer : le prêt de 10.000 € à 1% passe à 1,5%

Pour agrandir : le prêt de 20.000 € à 0,5% passe à 1,5%

Afin de connaître les conditions de ressources à remplir, se rendre www.actionlogement.fr

Votre prêt principal

Les prêts bancaires du secteur libre offrent des solutions adaptées à votre situation (taux fixe ou variable, modulable, palier, durée). Ils concernent le neuf et l'ancien avec ou sans travaux.

Les subventions de l'Anah pour l'ancien

Sous conditions de ressources et selon la nature des travaux, les propriétaires occupants peuvent obtenir une aide destinée à l'amélioration de la résidence principale. Pour les travaux d'économies d'énergie, le dispositif MaPrimeRénov' s'adresse désormais à tous les propriétaires, occupants ou bailleurs, mais ne se cumule pas avec le programme existant Habiter Mieux Sérénité de l'ANAH.

L'ÉCO PRÊT : Les travaux destinés à améliorer la performance énergétique des logements achevés avant le 1er 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. Il peut aussi être mobilisé par le syndicat de copropriétaires pour les travaux sur parties communes. Le prêt, jusqu'à 30.000 € est remboursable sur 10 à 15 ans. 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 fiscalité de votre acquisition et de vos travaux

Frais de mutation, dits 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.

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.

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.

TVA sur travaux à 10%

Les travaux réalisés dans un logement achevé depuis au moins 2 ans supportent la **TVA au taux de 10%**, dès lors qu'ils sont exécutés par une entreprise. **La TVA est fixée à 5,5% pour les travaux d'économie d'énergie.**

En ce qui concerne l'acquisition de certains gros équipements (chaudières collectives, ascenseurs), c'est le taux de TVA à 20% qui s'applique.