



## Direction de l'Intégration – Emploi/Logement

Projet national : Réseau pour l'Emploi et le Logement des Réfugiés - RELOREF

N/REF : DIEL/RELOREF/ABY/2012-526

Rédacteur : Alice Bouvier d'Yvoire

### FAQ n° 67 bis

#### L'accession à la propriété : une solution pour certains ménages réfugiés ?

*Pôle « Veille sociale, capitalisation et diffusion d'une expertise auprès des praticiens de l'intégration »*

#### Sommaire :

- ↪ L'accession à la propriété et le public réfugié
- ↪ Quelles sont les démarches à suivre pour acheter un logement ?
- ↪ Quels sont les dispositifs d'accession à la propriété ?
  - ☛ **Le Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+)**
  - ☛ **Le prêt d'accession sociale (PAS)**
  - ☛ **La location-accession**
  - ☛ **Les prêts d'Action logement**
  - ☛ **Les aides à l'accession accordées par les collectivités territoriales**
  - ☛ **Le prêt conventionné (PC)**
  - ☛ **Le prêt épargne-logement (PEL), le compte épargne logement (CEL)**
  - ☛ **Les prêts des mutuelles et caisses de retraites**
  - ☛ **Les prêts bancaires libres**
  - ☛ **Le crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunts payés pour l'acquisition ou la construction de sa résidence principale**
- ↪ Références

*\* Le projet Réseau Emploi Logement pour les Réfugiés – Reloref - bénéficie du soutien du :*



Fonds Européen pour les Réfugiés



MINISTÈRE  
DE  
L'INTÉRIEUR

A l'instar de l'accès au logement locatif privé et social, l'accession à la propriété, **bien encadrée**, peut constituer une voie à explorer, susceptible de diversifier les modalités d'accès à un logement décent. De plus, un certain nombre de dispositifs d'accession sociale à la propriété existent pour faciliter l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes.

#### ↳ **L'accession à la propriété et le public réfugié**

##### ***Conditions principales de souscription à un emprunt immobilier :***

- ✓ Un titre de séjour valide ;
- ✓ L'ouverture d'un compte bancaire.

Ainsi, un ménage réfugié a la possibilité et est en droit – au même titre qu'un citoyen français – d'acheter un logement (appartement ou maison).

##### ***Conditions de ressources :***

Il n'existe pas de conditions de ressources particulières.

Cependant, les banques n'accordent des prêts, pour le financement d'un projet immobilier, qu'à la condition que le ménage possède des revenus stables, ce qui implique qu'au moins l'un des deux membres du ménage ait un emploi en CDI, (en théorie, un ménage bénéficiaire du RSA est en droit d'acheter un logement, mais en pratique aucune banque ne lui accordera de prêt). En effet, le processus d'accession à la propriété reste une démarche exigeant une certaine stabilité, notamment au regard du niveau de ressources.

##### ***Conditions d'apport personnel :***

Il n'est pas obligatoire de posséder une épargne personnelle. Mais un apport financier de la part du futur acheteur facilite l'accord et influe sur le montant de certains prêts accordés par la banque.

L'accession à la propriété, même sociale, doit être envisagée pour des ménages réfugiés très autonomes, dont la maîtrise de la langue permet une bonne compréhension du fonctionnement des prêts et dont les ressources sont relativement stables. Un achat mal préparé peut engendrer de véritables catastrophes d'endettement.

## ↳ Quelles sont les démarches à suivre pour acheter un logement ?

### **Où se renseigner pour trouver un logement à acheter ?**

- ✓ Auprès des agences immobilières de son département ou/et de sa commune.
- ✓ Dans les journaux et sites internet spécialisés dans les annonces immobilières (des agences immobilières, *De particulier à particulier*, ...).
- ✓ Des les cabinets de notaire
- ✓ Par le bouche à oreille.

### **Quelques sont les étapes à suivre ?**

Avant de se lancer dans l'achat d'un logement, il est nécessaire de bien définir son projet immobilier et de bien calculer son budget. Le projet immobilier doit être réaliste pour que le ménage n'ait pas de mauvaises surprises.

✓ La 1<sup>ère</sup> étape consiste à faire ses comptes afin de mettre au point un bon montage financier, en appréciant correctement ses **ressources actuelles**. Pour cela, il faut calculer son salaire net, c'est-à-dire ce que vous percevez chaque mois et déduire de cette somme les charges actuelles de remboursement de crédits en cours, les pensions alimentaires éventuellement versées. Il faut également déduire les prestations sociales perçues car elles sont destinées à être employées pour des postes de dépense réservés (enfants...).

✓ La 2<sup>ème</sup> étape consiste à évaluer le **coût réel de l'emprunt**. Il faut calculer le montant total des mensualités correspondant à l'ensemble des prêts souscrits. Il faut prendre en compte :

- Les frais engendrés par les prêts tels que les frais d'ouverture de dossier, frais d'assurance...
- Les frais d'acquisition tels que la rémunération de l'agent immobilier, du notaire (2% dans le neuf et 7 % dans l'ancien)
- Les impôts locaux tels que taxe foncière, taxe d'habitation, contribution à l'audiovisuel public, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe spéciale d'équipement...).
- Les frais spécifiques selon que l'on achète dans le neuf, dans l'ancien, dans une copropriété.

Dans le neuf ou en cours de construction : la taxe de publicité foncière et la révision du prix si le logement est à construire (si prévue dans le contrat). Dans l'ancien : le droit départemental d'enregistrement et la taxe additionnelle communale. Dans une copropriété : les charges générales relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes et les charges spéciales relatives au fonctionnement et à l'entretien des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

✓ La 3<sup>ème</sup> étape consiste à prendre en compte l'ensemble des **frais annexes afin de les ajouter au prix du logement en tant que tel** afin de calculer le **montant total des mensualités**, c'est-à-dire la totalité de ce qui doit être remboursé au regard des prêts souscrits. En se basant sur les coûts associés à la première année d'emprunt, il faut prendre en compte : les mensualités du prêt principal et des prêts complémentaires, les assurances, les dépenses liées au déménagement, le paiement annuel des impôts locaux et les charges annuelles de copropriété. En déduisant le montant obtenu des revenus actuels, on obtient le **revenu disponible**.

Dans chaque département où elle est présente, l'**ADIL (Agence Départementale d'Information pour le Logement)** offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales en rapport avec le logement. De plus le site de l'**ANIL (Agence nationale d'information pour le logement)**, [www.anil.org](http://www.anil.org), propose un certain nombre d'outils de calcul

portant sur différents aspects de l'accession à la propriété (diagnostic de financement, prêt à taux zéro plus, frais de notaire, etc.)

## ↳ Quels sont les dispositifs d'accès sociale à la propriété ?

Les prêts réglementés sont des prêts immobiliers dont les conditions d'attribution sont légiférées par les pouvoirs publics.

### ☛ **Le Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+)**

#### **De quoi s'agit-il ?**

Le PTZ+ est un prêt accordé par des banques à des personnes qui deviennent propriétaire pour la première fois et qui veulent acheter un **logement neuf ou le construire**. Ces personnes ne doivent pas avoir des ressources supérieures à un certain montant.

Dans certains cas, le prêt peut être accordé à des personnes souhaitant acheter un logement ancien, si celui-ci est un **logement du parc social** (celui dont il est locataire ou un logement qui appartient à son organisme HLM).

Le logement acheté avec le PTZ+ doit devenir la résidence principale de l'emprunteur au plus tard un an après l'achat du logement ou la fin des travaux.

Le PTZ+ est le seul prêt pour lequel il n'y a pas d'intérêt à payer. C'est donc le plus avantageux. Mais il ne peut pas couvrir le coût total de l'achat : il faut donc faire d'autres emprunts.

#### **Quel est le plafond de ressources ?**

Il faut considérer les ressources de toutes les personnes qui vont vivre dans le logement. **Le plafond de ressources est différent selon l'emplacement du logement et le nombre de personnes occupant le logement**. Il y a quatre zones appelées A, B1, B2 et C. La A est la zone où les logements sont les plus chers et la C la zone la moins chère.

**Zone A** : A Paris, certaines communes d'Île-de-France et de Côte d'Azur

**Zone B1** : Villes de plus de 250.000 habitants, certaines communes d'Île de France et de Côte d'Azur, DOM, Corse

**Zone B2** : Villes de plus de 50.000 habitants, certaines communes littorales ou frontalières, pourtour d'Île-de-France

**Zone C** : le reste du territoire

📄 Le zonage complet déterminant le montant du PTZ + est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009.

**Revenu maximum du ménage à ne pas dépasser pour bénéficier du PTZ+** (selon la zone de localisation du logement et le nombre de personnes composant le ménage) :

Personnes occupant le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C
1	43.500 €	30.500 €	26.500 €
2	60.900 €	42.700 €	37.100 €
3	73.950 €	51.850 €	45.050 €
4	87.000 €	61.000 €	53.000 €
5	100.050 €	70.150 €	60.950 €
6	113.100 €	79.300 €	68.900 €
7	126.150 €	88.450 €	76.850 €
8 et plus	139.200 €	97.600 €	84.800 €

\* Le revenu pris en considération est le « revenu fiscal de référence » figurant sur l'avis d'imposition de l'année N-2.

### Comment est calculé le prêt ?

Pour calculer le montant du PTZ+, on applique un pourcentage au coût maximal de l'opération toutes taxes comprises (TTC), dans la limite d'un plafond. Ce coût comprend le coût de la construction ou de l'achat et les honoraires de négociation. Les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement ne sont pas inclus.

### Acquisition d'un logement neuf : coût maximal de l'opération :

Montant maximum retenu pour l'opération (en vigueur en 2011 et 2012)								
Nombre de personnes	Logement neuf				Logement ancien (social)			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	156.000 €	117.000 €	86.000 €	79.000 €	124.000 €	93.000 €	86.000 €	79.000 €
2	218.000 €	164.000 €	120.000 €	111.000 €	174.000 €	130.000 €	120.000 €	111.000 €
3	265.000 €	199.000 €	146.000 €	134.000 €	211.000 €	158.000 €	146.000 €	134.000 €
4	312.000 €	234.000 €	172.000 €	158.000 €	248.000 €	186.000 €	172.000 €	158.000 €
5 et plus	359.000 €	269.000 €	198.000 €	182.000 €	285.000 €	214.000 €	198.000 €	182.000 €

 Site de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement : [www.anil.org](http://www.anil.org)

Le PTZ+ ne finance pas entièrement l'achat du logement. La « quotité » du prêt, c'est-à-dire l'importance du prêt par rapport au montant total de l'achat peut représenter entre 14 et 38% de l'opération. Ce pourcentage sera plus élevé en fonction de la performance énergétique du logement. Cette performance est calculée grâce à un label intitulé BBC 2005.

### Pourcentage appliqué :

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Avec le label BBC 2005	38 %	33 %	29 %	24 %
Sans le label BBC 2005	26 %	21 %	16 %	14 %

Par exemple, si l'achat en zone A un logement neuf construit avec le label BBC 2005 coûte 100 000€, je recevrai 38 000€ soit 38% de 100 000€.

### Quelle sera la durée du remboursement ?

L'emprunteur rembourse le PTZ+ par mensualités constantes sur une durée de 8 à 23 ans en fonction de ses revenus: plus ses revenus sont élevés plus la durée du prêt est courte.

Un coefficient familial pondère le revenu fiscal du ménage - diviser le revenu fiscal de référence N-2 par le coefficient correspondant à la composition familiale :

1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	Plus de 5 personnes
1.0	1.4	1.7	2.0	2.3	0.3 par pers.

### **Des exceptions aux conditions du PTZ+ :**

On l'a compris, il existe 3 conditions cumulatives pour faire cet emprunt :

- Financer sa **résidence principale**
- Avoir des revenus respectant les **plafonds de ressources**
- Être **primo-accédant** (ce qui signifie ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années)

Toutefois cette dernière condition n'est pas exigée lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du logement financé avec le prêt à 0% est :

- soit titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une profession ;
- soit bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation spéciale ;
- soit victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.

### **Où s'adresser ?**

Après de tous les établissements de crédit qui ont passé à cet effet une convention avec l'Etat. L'accédant fait sa demande directement à l'établissement de son choix, qui n'a pas l'obligation d'accorder le PTZ+.

### **☛ Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)**

#### ***De quoi s'agit-il ?***

Le PAS (Prêt d'Accession Sociale), est un prêt qui bénéficie d'une aide de l'Etat. Il est accordé à un taux avantageux aux personnes qui acquièrent leur résidence principale (logement neuf ou ancien) et aux propriétaires qui font des travaux dans le logement qu'ils occupent.

#### ***Quels sont les avantages ?***

Il peut couvrir **jusqu'à 100% du coût de l'opération**. En cas de perte d'emploi, il est assorti d'un "**filet de sécurité**" qui vous permet de reporter en fin de prêt une partie de vos échéances. Il ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (**APL**) en cas d'acquisition d'un logement.

C'est le prêt principal idéal en complément d'un PTZ+.

Dans le cas d'opérations de construction, le PAS bénéficie de **frais annexes allégés** (frais de dossier plafonnés, frais de garanties minorés et allègement de la taxe locale d'équipement quand il est couplé avec un PTZ).

#### ***Les conditions de ressources :***

Les ressources de l'emprunteur ne doivent pas excéder un certain plafond qui dépend de sa situation familiale et de son lieu de résidence. Si les zones sont les mêmes que pour le PTZ+, les plafonds de ressource ne le sont pas. Par contre, ces plafonds sont identiques à ceux du PSLA.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	25.500 €	21.500 €	20.000 €	18.500 €
2 personnes	35.700 €	30.100 €	28.000 €	25.900 €
3 personnes	43.350 €	36.550 €	34.000 €	31.450 €
4 personnes	51.000 €	43.000 €	40.000 €	37.000 €
5 personnes	58.650 €	49.450 €	46.000 €	42.550 €
6 personnes	66.300 €	55.900 €	52.000 €	48.100 €
7 personnes	73.950 €	62.350 €	58.000 €	53.650 €

📄 Arrêté du 31 mai 2011 et décrets du 31 mai 2011 (JORF du 1er juin 2011) - Arrêté du 30 décembre 2011 (JORF du 31 décembre 2011)

La **durée** du PAS est comprise **entre 5 et 35 ans**. Le contrat de prêt peut prévoir la possibilité de rallonger la durée jusqu'à 35 ans maximum ou de la réduire sans limite.

#### **Montant du PAS :**

Le PAS peut couvrir l'ensemble du coût du logement acheté.

Le taux d'intérêt dépend de la durée de l'emprunt et de l'établissement prêteur. Il est compris entre 4,75% (emprunt de moins de 12 ans) et 5,20% (emprunt de plus de 20 ans). Il faut donc comparer les taux et choisir le plus faible.

#### **A noter :**

La conjoncture économique et bancaire actuelle a favorisé la baisse des taux d'intérêts moyens. En conséquence, les taux d'intérêts appliqués sur cet emprunt sont comparativement très élevés, rendant ce dispositif moins attractif, malgré la possibilité de bénéficier des Aides Personnelles au Logement.

#### ☛ **La location-accession**

##### **De quoi s'agit-il ?**

La location-accession est le contrat par lequel le vendeur s'engage à transférer la propriété d'un immeuble si, après une période locative, vous décidez d'en acquérir la propriété.

Le contrat location-accession peut porter sur un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte, collectif ou individuel, achevé ou en cours de construction à la date de signature du contrat. S'il s'agit d'un logement neuf, vous pouvez dans certaines conditions bénéficier du dispositif Prêt Social Location Accession (PSLA).

##### **Fonctionnement :**



La location-accession s'opère donc en deux étapes :

- 1ère étape : Elle permet au locataire-accédant d'entrer en jouissance du bien, alors qu'il n'en est pas encore propriétaire. C'est la phase « location ».

- 2<sup>ème</sup> étape : Elle consacre le transfert de propriété. C'est la phase « accession ».

Pendant la durée de la location, le locataire paye une redevance comprenant le loyer proprement dit et un acompte mensuel sur le prix du logement, la fraction « épargne », permettant ainsi au locataire-accédant de se constituer un apport personnel. Au moment de la vente, il verse le prix fixé dans le contrat initial moins les acomptes versés pendant la période de location.

En signant un contrat de location-accession, le vendeur s'engage à conférer la jouissance de son bien au locataire-accédant et fait promesse de lui transférer la propriété à l'issue de cette période de jouissance. Pour sa part, le locataire-accédant s'engage à verser au vendeur une redevance durant toute la période de jouissance mais ne s'oblige pas à acquérir le bien à l'issue de cette période.

### ***Financement de la location-accession :***

Au moment du transfert de propriété, le locataire-accédant doit s'acquitter du solde du prix.

Pour financer son acquisition, le locataire peut avoir recours à un prêt bancaire traditionnel aux conditions du marché. Mais il peut aussi, s'il remplit les conditions requises (plafond de ressources, occupation à titre de résidence principale...), prétendre à un prêt à taux zéro plus, à un prêt conventionné et bénéficiaire de l'APL.

En 2004, les conditions d'octroi des prêts conventionnés pour les opérations de location-accession ont été aménagées afin de faciliter l'accession à la propriété des ménages les plus modestes. Le prêt conventionné dans ce cadre est qualifié de « prêt social de location-accession » (PSLA).

### ***Le Prêt Social Location Accession (PSLA) :***

Depuis mars 2004, une nouvelle forme sociale de location-accession a été développée à travers le prêt social de location-accession (PSLA), dont la circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004 a présenté les conditions de mise en œuvre.

Le dispositif permet à des ménages à revenus modestes, notamment ceux qui ne disposent pas d'un apport personnel, d'acquérir un logement neuf dans des conditions particulièrement sécurisées.

Pour le locataire-accédant, en effet, le PSLA présente plusieurs avantages et garanties, parmi lesquels :

- la constitution dès la phase locative d'un apport personnel qui, d'une part, sera déduit du montant à verser lors de l'acquisition et, d'autre part, permettra à l'accédant d'expérimenter sa capacité à assurer le paiement des futures mensualités de remboursement du prêt immobilier ;
- la garantie de relogement en cas de non-levée de l'option, ainsi que des garanties de relogement et de rachat du logement en cas d'échec du projet d'accession ;
- le bénéfice de l'aide personnalisée au logement, calculée sur la base du barème accession y compris en phase locative.

De surcroît, l'accédant bénéficie d'un prix d'achat favorable qui prend notamment en compte la TVA à taux réduit. Ce prix de cession de référence est déterminé dès la signature du contrat de location accession et il est ainsi possible de choisir de lever l'option sans avoir à subir une éventuelle hausse

des prix de l'immobilier. Il est également plafonné et dégressif avec le temps. Le bénéficiaire est, en outre, exonéré de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans.

**Les conditions :**

L'opération doit porter sur l'acquisition de sa **résidence principale**.

Les revenus du locataire doivent respecter les plafonds de ressources suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en €)	Zone B ou C (en €)
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

Le prix de vente de chaque logement doit également respecter des prix plafonds :

Zone géographique	Prix maximum HT/m <sup>2</sup>
Zone A	3 963 €
Zone B1	2 658 €
Zone B2	2 320 €
Zone C	2 030 €

**Où s'adresser ?**

Se renseigner auprès de sa mairie pour savoir si la commune ou un organisme public ont mis en place un dispositif de location-accession.

☛ **Les prêts d'Action Logement**

Action Logement propose deux types de prêts :

- Le prêt pour construction ou acquisition dans le neuf
- Le prêt pour acquisition dans l'ancien sans travaux.

Ils s'adressent aux salariés ou retraités depuis moins de cinq ans des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, ou aux locataires sortant du parc HLM, quel que soit leur statut professionnel. Ces personnes doivent justifier de ressources inférieures aux plafonds PLI.

**Montant :**

Dans la limite de 30% du coût total de l'opération :

Montant	Zone A	B1	B2	Zone C
Maximum	25 000€	20 000€	15 000€	10 000€
Minimum	15 000€	15 000€	7 000€	7 000€

Dans certains cas, il est possible d'augmenter ces plafonds de financement. Majoration possible de 5 000 € à 10 000 €, pour :

- les salariés en mobilité professionnelle ;
- les acquéreurs de logements dans le cadre de la vente de logements HLM ou de logements appartenant à une filiale de CIL ;
- les acquéreurs, anciens locataires d'un logement HLM en zone A et B1 ;
- les jeunes de moins de 30 ans.

#### ☛ **Les aides à l'accession accordées par les collectivités territoriales**

Les aides à l'accession sociale des collectivités territoriales peuvent être classées en trois catégories :

1- Les subventions versées directement aux particuliers,

2- Les prêts à 0 % ou à faible taux :

- Les prêts à 0 %, destinés à majorer le PTZ de l'Etat et/ou à offrir aux ménages un prêt d'un montant élevé,

- Les prêts à faible taux, d'un montant moins élevé, et dont l'octroi n'est pas subordonné à celui d'un PTZ+.

3- Les subventions destinées aux agriculteurs, dans le cadre d'une aide à l'installation autonome et visant généralement les « jeunes agriculteurs ».

Les taux d'intérêt et montants des prêts varient selon les collectivités.

#### ***Où s'adresser ?***

Pour savoir si vous pouvez bénéficier d'aides à l'accession de la part de votre département ou de votre ville, adressez-vous à l'ADIL ou à la préfecture de votre département.

#### ☛ **Le prêt conventionné (le PC)**

#### ***De quoi s'agit-il ?***

Le prêt conventionné, ou PC, est destiné à financer :

- l'achat d'un logement neuf ou sa construction,
- l'achat d'un logement ancien, sans condition de travaux,
- la réalisation de travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie (dont le montant doit au moins être égal à 4 000 €),
- l'achat d'un logement destiné à la location,
- une opération de location accession.

#### ***Conditions d'accès :***

Les logements financés par un prêt conventionné doivent répondre à deux conditions :

- Destination :  
Le logement doit être destiné à la **résidence principale** (logement occupé au moins 8 mois par an) du bénéficiaire ou de sa famille (conjoint, descendants, ascendants ou ceux de son conjoint) ou à celle de son locataire. Le logement doit être occupé dans l'année qui suit l'acquisition ou la réalisation des travaux.

- Surface :  
Le logement construit ou acheté doit avoir une **surface minimale**, qui dépend de la situation familiale du bénéficiaire (cf. tableau ci-dessous). Lorsque le prêt est destiné au financement de travaux d'agrandissement, ceux-ci doivent aboutir à la création d'une surface habitable d'au moins 14 m<sup>2</sup>.

Composition du ménage	Surface habitable minimale
Personne seule	9 m <sup>2</sup>
2 personnes	16 m <sup>2</sup>
Par personne supplémentaire	9 m <sup>2</sup>

#### **Caractéristiques du prêt :**

- Le PC peut couvrir jusqu'à 100 % du coût de votre projet immobilier (hors frais de notaire).
- Le PC est accordé **sans condition de ressources**.
- Le **taux d'intérêt** du prêt varie selon les établissements de crédit (dans la limite d'un maximum réglementé). La banque est tenue de vous proposer au moins un prêt à taux fixe et un prêt à taux variable, mais elle peut également vous proposer un **prêt mixte**, combinant des périodes à taux fixe et des périodes à taux variable.
- Il ouvre droit à l'**aide personnalisée au logement (APL)** en cas d'acquisition d'un logement.
- L'emprunteur peut choisir librement son établissement de crédit.

#### **Inconvénient du prêt conventionné :**

Le taux d'intérêt d'un prêt conventionné varie de 6,20 à 6,65%, ce qui est au-dessus de la moyenne des autres prêts. Comme ce prêt ouvre droit à l'APL, il est donc nécessaire d'effectuer des calculs pour connaître ce qui est le plus avantageux pour l'emprunteur.

#### **☛ Le prêt épargne-logement (PEL), le compte épargne logement (CEL)**

#### **De quoi s'agit-il ?**

Ce prêt n'intervient qu'à l'issue d'une **phase d'épargne** d'un minimum de 4 ans pour un PEL (plan d'épargne logement), et de 18 mois pour un CEL (compte d'épargne logement) et son montant est proportionné à l'effort d'épargne,

A la différence des prêts bancaires classiques, le taux d'intérêt des prêts CEL ou PEL est identique quelque soit la durée du prêt immobilier demandé.

#### **Conditions tenant au logement :**

Le prêt épargne-logement est destiné à financer :

- l'achat d'un logement neuf ou sa construction,

- l'achat d'un logement ancien, sans condition de travaux,
- la réalisation de travaux d'amélioration ou de travaux d'économie d'énergie (dont le montant doit au moins être égal à 4 000 €),
- l'achat d'un logement neuf destiné à la location.

### ***Où s'adresser ?***

Pour demander un prêt épargne-logement, il faut s'adresser à l'établissement de crédit ou à la banque qui gère votre CEL ou PEL.

#### ☛ **Les prêts des mutuelles et caisses de retraites**

Certaines caisses de retraite ou encore les mutuelles peuvent accorder à leurs adhérents des prêts à des taux et à des conditions variables selon les organismes et la situation des bénéficiaires.

L'emprunteur doit donc se renseigner sur les caractéristiques du prêt auprès de l'organisme auquel il est affilié.

Ce prêt peut intervenir en complément d'un prêt principal.

Par ailleurs, à défaut de prêt, un organisme comme la MGEN peut se porter caution solidaire et vous évite ainsi de prendre une garantie hypothécaire. Les frais financiers de votre opération de prêt se trouvent ainsi allégés.

#### ☛ **Les prêts bancaires libres**

### ***De quoi s'agit-il ?***

Vous pouvez souscrire un contrat de prêt auprès de l'établissement de crédit de votre choix. Ce prêt peut intervenir en complément, ou indépendamment, de votre prêt principal. Le **taux du prêt** est déterminé dans votre contrat de prêt. Il peut être à taux fixe ou à taux variable. L'emprunteur a intérêt à faire jouer la concurrence entre les banques et comparer les coûts de crédit (frais de dossier, taux d'intérêt, durée, assurances, indemnités de remboursement anticipé...).

### ***Conditions tenant au logement :***

Il n'y a pas de conditions tenant au logement : ils financent aussi bien un achat dans le neuf (construction ou achat) ou dans l'ancien.

### ***Conditions d'apport personnel :***

Plus le montant de l'apport personnel est élevé, plus la négociation avec la banque est aisée.

### ***L'offre de prêt :***

Lorsque vous sollicitez un prêt auprès de l'établissement de crédit de votre choix. Celui-ci vous adresse, **gratuitement** et par voie postale, une offre de prêt. Cette offre est **valable pendant 30 jours**

**minimum** à compter de sa réception. Vous disposez alors de **10 jours de réflexion minimum** à compter de sa réception pour examiner l'offre de prêt.

***Important*** : Aucune somme ne peut vous être réclamée par l'établissement de crédit avant acceptation de l'offre de prêt. Par contre, dès que vous avez accepté l'offre, le contrat de prêt est conclu et vous êtes alors engagé vis-à-vis de l'établissement de crédit.

☛ **Le crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt payés pour l'acquisition ou la construction de la résidence principale**

Afin de favoriser l'accession à la propriété et le pouvoir d'achat des ménages, un crédit d'impôt est institué au titre des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à la résidence principale du contribuable.

***Les bénéficiaires :***

Ce sont les personnes qui empruntent pour acquérir un logement à titre de résidence principale. Seuls les contribuables « fiscalement domiciliés en France » (CGI : art. 4 B) peuvent bénéficier du crédit d'impôt.

***Conditions tenant au logement :***

Ce sont ceux qui remplissent deux conditions : l'affectation du logement à l'habitation principale et le respect des normes minimales de surface et d'habitabilité.

Les opérations financées par l'emprunt doivent être des opérations d'acquisition d'un logement neuf, d'un logement ancien suivi ou non de travaux immédiats, de l'achat d'un terrain suivi d'une construction.

***Montant des intérêts et plafonds du crédit d'impôt :***

Le dispositif est soumis à un double plafonnement <sup>1</sup>:

- le crédit d'impôt est égal à 40 % du montant des intérêts payés la première annuité, et 20 % pour les quatre annuités suivantes,

- le montant des intérêts ne peut excéder, au titre d'une année d'imposition, la somme de 3.750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, et de 7.500 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée chaque année de 500 € par personne à charge (250 € en cas de garde partagée). Les montants sont portés à 7 500 € pour une personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée et à 15 000 € pour un couple soumis à imposition commune lorsque l'un de ses membres est handicapé.

---

<sup>1</sup> Voir tableau n°1 en Annexe 3

	1 <sup>ère</sup> année	2 <sup>ème</sup> année	3 <sup>ème</sup> année	4 <sup>ème</sup> année	5 <sup>ème</sup> année	Crédit d'impôt maximum à l'issue des 5 années
<b>Personne célibataire, veuve ou divorcée</b>	1 500	750	750	750	750	4 500
<b>Personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée</b>	3 000	1 500	1 500	1 500	1 500	9 000
<b>Couple soumis à imposition commune</b>	3 000	1 500	1 500	1 500	1 500	9 000
<b>Couple dont l'un des membres est handicapé</b>	6 000	3 000	3 000	3 000	3 000	18 000
<b>Couple soumis à imposition commune avec un enfant</b>	3 200	1 600	1 600	1 600	1 600	9 600
<b>Couple soumis à imposition commune avec deux enfants</b>	3 400	1 700	1 700	1 700	1 700	10 200

## **Références :**

- 📄 *Article 45 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement modifiant l'article L 145-4 du Code de commerce*
- 📄 *Site de l'Association Nationale pour l'Information sur le Logement ([www.anil.org](http://www.anil.org)) et contact avec l'ADIL 75*
- 📄 *Site du ministère de l'égalité des territoires et du logement : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)*
- 📄 *Site du Sénat*
- 📄 *Le site d'Action Logement : <http://www.actionlogement.fr>*
- 📄 *Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale*
- 📄 *Loi Engagement National pour le Logement, juillet 2006*
- 📄 *Le site de l'administration française : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)*