



Direction de l'Intégration* Emploi/Logement

Service : Logement/Reloref

Réf. DIEL/LOG/FM/EA/09/991

Rédacteurs : CC ; VP

Date : 22/12/2009



* Avec le soutien du Ministère de l'immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire, du Fonds Européen pour les Réfugiés, du Ministère du Travail, des Relations sociales, de la Famille, de la Solidarité et de la ville et ses services déconcentrés.

FAQ N° 67 : L'ACCESSION A LA PROPRIETE : UNE SOLUTION POUR CERTAINS MENAGES REFUGIES ?

1. *L'accession à la propriété et le public réfugié*
2. *Quelles sont les démarches à suivre pour acheter un logement ?*
3. *Quels sont les dispositifs créés pour favoriser l'accession à la propriété ?*

Annexe 1 : le prêt à taux zéro, le prêt à taux majoré

Annexe 2 : le prêt d'accession sociale

Annexe 3 : le Pass-foncier

Annexe 4 : le crédit d'impôt

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.

1. 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



* Les activités de la Direction de l'Intégration sont soutenues par l'Union européenne (FER ou FSE), le Ministère de l'immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire, le Ministère du travail, des relations sociales et de la solidarité et ses services déconcentrés, par des collectivités territoriales (Mairie de Paris, Conseil Régional d'Île-de-France) et par l'ANPE Île-de-France.

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 peut faciliter l'accord et influencer 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.

2. 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*, ...).
- ✓ 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^{ère} 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 ainsi que les prestations sociales perçues.

✓ La 2^{ème} 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 (prêt principal, prêts complémentaires, prêts sociaux...). En fonction de vos ressources, de la nature de votre prêt, de la composition de votre famille et du nombre de personnes à charge, vous aurez peut-être droit à une aide au logement.

✓ La 3^{ème} étape consiste à prendre en compte l'ensemble des **frais annexes afin de les ajouter au prix du logement en tant que tel** : les frais liés à l'emprunt (ouverture du dossier, assurances, garanties...), les frais d'acquisition d'un logement ou d'un terrain (la rémunération du professionnel chargé de la transaction, les frais de mutation ou « frais de notaire », les impôts locaux (taxe foncière, taxe d'habitation etc.)...

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, propose un certain nombre d'outils de calcul portant sur différents aspects de l'accession à la propriété (diagnostic de financement, prêt à 0%, frais de notaire...).

3. Quels sont les dispositifs créés pour favoriser l'accession à la propriété ?

➤ **Le Prêt à Taux Zéro (PTZ), le Prêt à Taux Zéro majoré**

Conditions d'accès au PTZ :

- Financer sa **résidence principale**
- **Être primo-accédant** (ce qui signifie ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années)
- **Avoir des revenus en dessous d'un plafond** qui varie selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement et sa localisation.¹

Conditions tenant au logement :

- Neuf : construction ou achat
- Ancien : avec ou sans travaux

Montant du PTZ

Le montant de base du prêt à 0% varie suivant la nature de l'opération. Il est égal au plus petit des deux montants suivants :

- 100%, en neuf, ou 50%, en ancien, du montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération ;
- 30% du coût de l'opération en neuf ou 20% en ancien (si le logement est situé en zone franche urbaine ou en zone urbaine sensible : 40% en neuf ou 30% en ancien), dans la limite d'un montant maximum variable en fonction de la localisation du logement, du nombre de personnes destinées à occuper le logement et du caractère neuf ou ancien du logement

Le prêt à 0 % peut être majoré, en cas de **construction** ou acquisition d'un **logement neuf**, sous certaines conditions :

- les **ressources** de l'emprunteur et de celles des personnes destinées à occuper le logement ne doivent pas dépasser un **plafond** qui est inférieur à celui qui ouvre droit à un prêt à 0% de base².

¹ Voir tableau n°1 en Annexe 1

² Voir tableau n°3 en Annexe 1

- Une **aide**³, soit sous forme de subvention soit sous forme de bonification, doit avoir été attribuée par une ou plusieurs **collectivités territoriales** ou par un groupement de collectivités du lieu d'implantation du logement (commune, établissement public de coopération intercommunale, département, région, notamment).
- Si votre logement est certifié **Bâtiment Basse Consommation (BBC)**.
- si votre logement est situé en **Zone Urbaine Sensible** ou en **Zone Franche Urbaine**.

Le montant de la majoration du prêt à 0 % varie en fonction du nombre de personnes devant occuper le logement et de sa localisation.

Durée

L'emprunteur rembourse le prêt à 0% par mensualités constantes sur une durée de 6 à 22 ans en fonction de ses revenus (9 à 26 ans en cas de prêt à 0% majoré) : plus ses revenus sont élevés plus la durée du prêt est courte.

Où s'adresser ?

Auprès 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 Accession Sociale (PAS)

Avantages du PAS :

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.

- 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).

Conditions d'accès :

- Financer sa **résidence principale**
- Les **ressources** de l'emprunteur et des personnes destinées à occuper le logement ne dépassent pas un **plafond** inférieur à celui qui ouvre droit à un prêt à 0% de base⁴, variable en fonction du nombre d'occupants du logement et de sa localisation.

³ Voir tableau n°4 en Annexe 1

⁴ Voir tableau n°1 en Annexe 2

Objet du PAS

- Pour acheter un **logement neuf ou faire construire une maison**
- Pour acheter un **logement ancien**
- Pour financer des **travaux** dans le logement que vous occupez et dont vous êtes le propriétaire.

Caractéristiques du PAS

- Le PAS peut être accordé par la plupart des établissements de crédit. Ainsi, l'emprunteur peut choisir librement son établissement de crédit.
- Le PAS peut couvrir jusqu'à 100 % du coût de votre projet immobilier (hors frais de notaire)
- Vous pouvez compléter votre financement avec :
 - votre apport personnel,
 - un prêt à 0 %,
 - un prêt d'épargne logement,
 - un prêt aux fonctionnaires,
 - un prêt accordé par un organisme social et dont le taux d'intérêt ne dépasse pas 5%,
 - un prêt « 1 % logement ».
- La durée du PAS est comprise entre 5 et 30 ans. Le contrat de prêt peut prévoir la possibilité de rallonger la durée jusqu'à 35 ans maximum ou de la réduire sans limite.
- Vous pouvez choisir entre un prêt à taux fixe (variant selon la durée du prêt) ou un prêt à taux variable tous deux plafonnés. Ainsi, le taux du PAS varie selon les établissements de crédit, dans la limite d'un maximum réglementé, inférieur de 0,60 % à celui du prêt conventionné.

Il est donc important de se renseigner auprès de plusieurs établissements avant de vous engager.

➤ Le prêt conventionné (le PC)

Objet du prêt :

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.

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 m².

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

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

➤ Le prêt épargne-logement

Objets du prêt :

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.

Caractéristiques du prêt :

- Le 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),
- Le montant du prêt 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 quel que soit la durée du prêt immobilier demandé,
- Ce prêt peut intervenir en complément d'un prêt principal

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.

➤ Le prêt « 1% Logement » (Action Logement)

Sous le nom de « 1 % employeur » figurent deux types d'avantage fixés librement par l'employeur :

- des locations à des prix préférentiels,
- des prêts au taux de 1,5 %, hors assurance.

Objet du prêt :

Ce prêt vous permettra :

- d'acquérir un terrain en vue d'une construction de logement ;
- de financer la construction d'un logement ;
- de financer les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes d'habitabilité. Le montant du prêt peut couvrir la totalité de l'opération dans la limite de 8 000 €, ou 9 600 € pour les personnes dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds du prêt à taux zéro.
- de financer les travaux d'aménagement et l'agrandissement d'un logement dont vous êtes propriétaire ;
- d'acquérir un logement ancien sans travaux. Le logement devra être occupé en tant que résidence principale un an au plus tard après l'acquisition.

Conditions d'accès :

- Être **salarié des entreprises du secteur privé** non agricole (de 10 salariés au moins)
- Être **primo-accédant** (dans ce dispositif, cela implique de devenir pour la première fois propriétaire de sa résidence principale) ou en situation de mobilité professionnelle
 - 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 celle de son locataire.

Caractéristiques du prêt :

- Le **taux** d'intérêt du prêt s'élève à 1,5 %, auquel il faut ajouter les frais de dossier et d'assurance.

- La **durée** du prêt peut aller de 5 à 15 ans. Cet avantage n'est pas lié au contrat de travail : le fait de quitter l'entreprise n'entraîne pas la perte du logement.
- Si vous achetez un logement ancien en vue d'y effectuer des travaux, le logement doit avoir plus de 15 ans et le montant des travaux doit représenter au moins 25 % du prix de l'acquisition.

Vous devez vous adresser à votre employeur ou à l'organisme collecteur de cette cotisation pour votre employeur (CIL, Alliance, Procilia, Cplos, etc.) pour savoir si vous pouvez bénéficier du prêt « 1% employeur », et si oui, dans quelles conditions.

➤ L'accession avec le PASS-FONCIER®

Le Pass-Foncier existe sous deux formes :

- le Pass-Foncier sous forme de **bail à construction** qui concerne l'acquisition ou la construction de maisons individuelles,
- le Pass-Foncier sous forme de prêt à remboursement différé (**prêt Pass-Foncier**) qui concerne tous les logements neufs, aussi bien individuels que collectifs.

Caractéristiques :

- Sous forme de bail à construction, le Pass-Foncier consiste en une dissociation juridique entre l'acquisition du foncier et celle du bâti. Le terrain est acquis par un collecteur du 1 % Logement. Le bail, d'une durée minimum de 18 ans, prend fin une fois les prêts finançant le bâti remboursés, dans la limite de 25 ans. À la fin du bail, le ménage rachète le terrain. En cas d'impossibilité, il peut bénéficier d'une prorogation du bail, d'une durée maximale de 15 ans au cours de laquelle il rembourse le prix du terrain par acomptes mensuels.
- Sous forme de prêt à remboursement différé, un prêt est octroyé par un collecteur du 1% Logement. Le prêt comporte un différé d'amortissement, c'est-à-dire une période pendant laquelle l'emprunteur ne paie, chaque mois, que les intérêts. La phase de différé d'amortissement prend fin une fois les autres prêts finançant l'opération remboursés (hors prêt à 0%), dans la limite de 25 ans. Au terme de cette phase de différé, le ménage commence à rembourser le capital sur une durée ne pouvant excéder 10 ans. Le prêt Pass-Foncier ne recourant pas à un bail à construction, il fonctionne aussi pour les logements collectifs.

➤ En bail comme en prêt, l'accédant a la possibilité de racheter le terrain ou de rembourser par anticipation le capital restant dû, à tout moment, sans frais.

Conditions d'accès

- Etre primo-accédant de sa résidence principale (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années) ;
- Disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA⁵ ;
- Bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété (sous forme de subvention ou de bonification de prêt) d'une ou plusieurs collectivités territoriales⁶.

Objet du prêt :

- Acquisition ou construction d'un logement neuf

⁵ Voir tableau n°1 en Annexe 3

⁶ Voir tableau n°2 en Annexe 3

Caractéristiques du prêt :

- La durée du bail à construction correspond à la durée du prêt le plus long souscrit pour le financement de la construction par l'accédant. Elle ne peut être inférieure à 18 ans et supérieure à 25 ans.

- Paiement le cas échéant par l'accédant d'une avance correspondant au dépassement du coût du terrain par rapport au montant plafond du Pass-Foncier par zone.⁷

- Possibilité à tout moment pour l'accédant de lever l'option d'achat du terrain contenue dans le bail à construction au prix d'origine indexé aux taux de :

- 1,5 % chaque année pour les salariés des entreprises du secteur privé non-agricole,
- l'inflation (dans la double limite de 2 et 4,5 %) pour les autres ménages.

- Possibilité de prorogation du bail à l'issue de la période de portage, pendant 15 ans maximum, moyennant le paiement d'un acompte mensuel dont le montant est égal à la mensualité d'un prêt aux meilleures conditions de marché permettant, sur la durée du bail prorogé, de rembourser le prix du terrain.

- Pendant la période de portage, l'accédant bénéficie d'une double sécurisation en cas d'impayés de plus de 3 mois sur le remboursement du prêt principal "construction" ou en cas d'accident de la vie (décès, décès du conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant, chômage, invalidité...) :

- **une garantie de rachat** du logement : le prix de rachat garanti par l'opérateur est, pendant les 5 ans suivant le transfert de propriété, égal à 80 % du prix du logement. Pendant les années suivantes, le prix de rachat garanti est minoré de 1,5 % par an ;

- **une garantie de relogement**, sous conditions de ressources, dans l'hypothèse où le ménage ne peut rester dans les lieux.

➤ La maison à 15 euros par jour

Les conditions de financement :

La « maison à 15 euros par jour » s'appuie sur le dispositif du Pass-Foncier®. Les conditions d'obtention sont donc identiques :

- disposer de ressources inférieures aux plafonds de ressources du PSLA ;
- être primo accédant c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années ayant précédé l'offre de prêt.
- être bénéficiaire d'une aide à l'accession à la propriété attribuée par une collectivité territoriale. Cette aide prend la forme d'un prêt à taux zéro (ou à taux réduit) ou d'une subvention (3.000 euros à 5.000 euros selon la composition familiale et la zone géographique).

Ces conditions sont cumulatives.

A noter que sont principalement concernés, les ménages d'au moins 4 personnes dont les revenus nets sont compris entre 1.500 € et 2.000 € par mois.

⁷ Voir tableau n°3 en Annexe 3

L'opération est éligible au Pass-Foncier :

Ce dispositif vous permet de financer votre accession à la propriété en deux phases :

1ère phase :

Vous remboursez les emprunts correspondant à l'achat de la maison pendant 18 à 25 ans.

Votre mensualité ne peut excéder 15 euros par jour, soit 450 euros par mois - après déduction éventuelle de l'APL.

Pendant cette période, l'achat du terrain est réalisé grâce aux interventions du 1% Logement par « portage foncier » : le terrain est mis à votre disposition dans le cadre d'un bail à construction.

2ème phase :

Vous achetez le terrain, après remboursement des emprunts consentis au titre de la maison. Le terrain peut être financé sur une période variant de 10 ans à 15 ans.

Le Pass-foncier vous garantit en cas de difficultés :

- le rachat de la maison par le 1% Logement

- le relogement si vous ne pouvez vous maintenir dans la maison.

A tout moment de l'opération, vous pouvez lever l'option vous permettant de devenir propriétaire du terrain.

Le financement peut être complété par un Prêt d'Accession Sociale (PAS). Le PAS ouvre droit à l'APL (Aide Personnalisée au Logement).

Types d'opérations concernées :

Le projet doit respecter un « cahier des charges immobilier » en matière de confort, qualité, performances environnementales (énergie et consommation d'eau).

Se renseigner auprès des nombreux partenaires participant à l'opération :

- Communes (ou éventuellement agglomération, communauté urbaine ou de communes)
- Collecteurs du « 1% logement »
- A l'ADIL de votre département...

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

➤ 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

Objets du prêt :

- Logement neuf (construction ou achat), ou ancien.

Caractéristiques du prêt :

- 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...).

-

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.

Conditions d'apport personnel :

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

➤ La location-accession

Présentation :

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 :

- 1^{ère} 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^{ème} 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, à un prêt conventionné et bénéficier 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'accès 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 nouveau 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.

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

➤ 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 (foyer ou lieu de séjour principal, activité professionnelle, centre de leurs intérêts économiques en France).

Les logements concernés :

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 ⁸:

- 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

⁸ Voir tableau n°1 en Annexe 4

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.

Sources :

- 📄 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) et contact téléphonique avec l'ADIL 93
- 📄 Site du ministère du logement et de la ville : www.logement.gouv.fr
- 📄 Site du Sénat
- 📄 Site de « UESL » quand aux prêts « 1% employeur »
- 📄 Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale
- 📄 Loi Engagement Nationale pour le Logement, juillet 2006

ANNEXE 1

Le Prêt à Taux Zéro, le Prêt à Taux Majoré

1) Tableau n°1 : Plafonds de ressources pour un prêt à 0%

Nombre de personnes vivant dans le logement	Plafond de ressources*	
	Zone A**	Zone B ou C**
	en euro	en euro
Isolé	31 250 €	23 688 €
2 personnes	43 750 €	31 588 €
3 personnes	50 000 €	36 538 €
4 personnes	56 875 €	40 488 €
5 personnes et plus	64 875 €	44 425 €

* Le revenu pris en considération est le « revenu fiscal de référence » figurant sur le ou les avis d'imposition. Si le prêt est émis entre le 1^{er} Janvier et le 31 Mai, le revenu fiscal de référence est l'année n-2. Si le prêt est émis entre le 1^{er} Juin et le 31 Décembre, le revenu fiscal de référence est l'année n-1.

** Zone A : agglomération parisienne, Côte-d'Azur et le Genevois français.
 Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants.
 Zone C : reste du territoire.

 Arrêté du 21 octobre 2008 (publié au JO du 28 octobre)

2) Tableau n°2 : Montant maximum du prêt à 0%

Nombre de personnes vivant dans le logement	Montant maximum du prêt à 0 % (en euros)					
	Logement neuf			Logement ancien		
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
1 personne	32 000	26 400	20 700	14 400	8 800	8 250
2 personnes	45 000	37 950	30 900	20 250	13 200	12 375
3 personnes	50 100	42 900	35 700	22 500	15 200	14 250
4 personnes	55 050	47 700	40 350	24 750	17 200	16 125
5 personnes	60 150	52 650	45 000	27 000	19 200	18 000
6 personnes et plus	65 100	57 450	49 650	29 250	21 200	19 875

Ces montants peuvent être majorés de 50 % si votre logement est situé en zone urbaine franche (ZUF) et en zone urbaine sensible (ZUS), si vous recevez une aide d'une collectivité territoriale ou si votre logement est certifié « Bâtiment basse consommation » (BBC).

 Site de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement : www.anil.org

3) Tableau n°3 : Plafonds de ressources pour un prêt à 0% majoré

Nombre d'occupants	Plafonds de ressources pour un prêt à 0 % majoré		
	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Ile de France	Autres régions
1	23 553€	23 553€	20 477€
2	35 200€	35 200€	27 345€
3	46 144€	42 314€	32 885€
4	55 093€	50 683€	39 698€
5	65 548€	60 000€	46 701€
6	73 759€	67 517€	52 630€
Par pers. supplémentaire	8 218€	7 523€	5 871€

Montants applicables aux offres de prêt émises à compter du 28 juillet 2008

📄 *Décret n°2008-734 du 25 juillet 2008 modifiant l'article R 318-31 du Code de la construction et de l'habitation*

4) Tableau n°4 : Montant minimum de la subvention ou de la bonification

Nombre d'occupants	Montant minimum de la subvention ou de la bonification	
	Zone A	Zone B et C
3 et moins	4 000 €	3 000 €
4 et plus	5 000 €	4 000 €

📄 *Site de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement : www.anil.org*

5) Tableau n°5 : Montant de la majoration du prêt à 0%

Nombre d'occupants	Montant de la majoration du prêt à 0%	
	Zone A	Zone B et C
3 et moins	12 500 €	10 000 €
4 et plus	15 000 €	12 500 €

En cas d'acquisition d'un logement neuf à haut niveau de performance énergétique, que l'emprunteur devra justifier, le prêt à 0 % pourra être majoré de 20.000 € maximum. Renseignements auprès de l'ADIL.

📄 *Site de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement : www.anil.org*

📄 *Décrets n° 2009-344, 2009-345 et 2009-346 du 30 mars 2009 parus au JO du 31 mars 2009*

ANNEXE 2

Le Prêt Accession Sociale (PAS)

1) Tableau n°1 : Plafond de ressources pour un PAS

Plafonds de ressources PAS * à compter du 1er novembre 2008		
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	zone A (en euros)**	zone B ou C (en euros)**
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

* Ces plafonds sont à comparer avec :

- les revenus fiscaux de référence de l'année n-2 (de l'ensemble des personnes constituant le ménage) pour les offres de prêt émises entre le 1er janvier et le 31 mai d'une année N.
- les revenus fiscaux de référence de l'année n-1 (de l'ensemble des personnes constituant le ménage) pour les offres de prêt émises entre le 1er juin et le 31 décembre d'une année N.

** Zone A : agglomération parisienne, Côte-d'Azur et le Genevois français.

Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants.

Zone C : reste du territoire.

 Arrêté du 21 octobre 2008 (publié au JO du 28 octobre) – (Plafonds applicables à compter du 01.11.2008 jusqu'au 31.12.2009)

ANNEXE 3 Le PASS-FONCIER

1) Tableau n°1 : Plafonds de ressources PSLA

Plafonds de ressources PSLA		
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en euros)	Zones B ou C (en euros)
.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 €

 Arrêté du 21 octobre 2008 (publié au JO du 28 octobre) – (Plafonds applicables à compter du 01.11.2008 jusqu'au 31.12.2009)

2) Tableau n°2 : Montant de l'aide à l'accèsion sociale à la propriété des collectivités territoriales

Seuil minimum de l'aide de la collectivité	Zone A	Zones B et C
3 personnes et moins	4000 €	3000 €
4 personnes et plus	5000 €	4000 €

 Site de l'UESL, fiche produit n°12- aides aux accédants et propriétaires – PASS-FONCIER

3) Tableau n°3 : Montant plafond du PASS-FONCIER par Zone

Zones	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Montant plafond du Pass-Foncier	50 000 €	45 000 €	40 000 €	30 000 €

 www.logement.gouv.fr : les aides financières au logement - p.43

ANNEXE 4 Le Crédit d'impôt

1) Tableau n°1 : Plafonds du crédit d'impôt

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

 Site de l'ANIL : www.anil.org