

Vous faites construire ou vous achetez un logement neuf pour l'habiter



Pour information : Les collectivités locales, le conseil général et le conseil régional peuvent apporter des aides complémentaires.

Crédit d'impôt pour l'acquisition ou la construction de son habitation principale

■ Déduction des intérêts d'emprunt

Désormais, vous pouvez bénéficier de la déduction des intérêts d'emprunt supportés pour l'achat de votre habitation principale.

Cet avantage fiscal consiste en un crédit d'impôt sur les emprunts immobiliers contractés pour l'acquisition de sa résidence principale.

En achetant votre logement, vous bénéficiez d'une déduction des intérêts d'emprunt, dans un plafond annuel d'intérêts de 3 750 € pour une personne seule, 7500 € pour un couple soumis à une imposition commune avec 500 € de majoration par personne à charge, montant porté à 7500 € pour une personne handicapée seule ou 15 000 € pour un couple dont l'un des membres est handicapé.

Le taux du crédit d'impôt est de 40 % pour les intérêts versés au titre de la première annuité, puis de 20 % pour les quatre ans suivants.

Pour les logements neufs qui répondent aux conditions d'attribution du label « Bâtiment Basse Consommation, BBC 2005 », le crédit d'impôt s'applique au taux de 40 % pour les 7 premières annuités.

Cet avantage s'applique même si vous bénéficiez du prêt à taux zéro, et si vous êtes non imposable à l'impôt sur le revenu, le crédit d'impôt vous sera restitué.

Principaux prêts

■ Prêt à taux zéro

Le prêt à taux zéro :

- > est ouvert aux ménages accédant pour la 1^{ère} fois à la propriété (« primo accédants ») ou bien n'ayant pas été propriétaires de leur logement dans les deux dernières années précédant l'offre de prêt,
- > est octroyé sous conditions de ressources qui varient selon la composition de votre ménage et la localisation de votre bien,
- > est remboursable sans intérêt, avec un différé dont la durée varie selon votre niveau de ressources (de 6 à 22 ans).

Sommaire

Crédit d'impôt pour l'acquisition ou la construction de son habitation principale

Déduction des intérêts d'emprunt ■

Principaux prêts

Prêt à taux zéro ■

Prêts conventionnés ■

Prêt d'épargne logement ■

Prêts spécifiques

Prêt du 1 % logement ■

Pass foncier ■

VERSION DE JUIN 2009

¹ Zone A agglomération parisienne, genevois français et côte d'azur ;

Zone B agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes chères aux franges de l'agglomération parisienne, zones frontalières ou littorales ;

Zone C : reste du territoire.

Consultez la liste des communes du zonage Robien.



Conditions de ressources

(montants applicables aux offres de prêt à compter du 1^{er} avril 2007)

Nombre de personnes par foyer	Revenus fiscaux de référence	
	Zone A	Zones B C
1 personne	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 +	64 875 €	44 425 €

Le montant du prêt à taux zéro, varie selon la localisation du logement (zones A, B et C¹) et la taille du ménage.

Montant de l'aide

(montants applicables aux offres de prêt à compter du 15 janvier 2009)

Le montant de base de l'avance est égal à la moins élevée des sommes résultant des deux calculs suivants :

- 30 % du coût de l'opération retenu dans la limite d'un montant maximum. Dans les zones urbaines sensibles et dans les zones franches urbaines, ce taux est porté à 40 %,
- 100 % du montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération.

Montant maximum du prêt

Nombre d'occupants	Zone A	Zone B	Zone C
1	32 100 €	26 400 €	20 700 €
2	45 000 €	37 950 €	30 900 €
3	50 100 €	42 900 €	35 700 €
4	55 050 €	47 700 €	40 350 €
5	60 150 €	52 650 €	45 000 €
6 et +	65 100 €	57 450 €	49 650 €

Majoration

Trois cas permettent de bénéficier d'une majoration du PTZ.

Tout d'abord le **Plan de relance** bonifie le PTZ en :

- > doublant son montant : c'est 30 % (contre 20% normalement) du coût de l'opération qui est retenu, dans la limite d'un plafond maximum réévalué de 33 %,
- > allongeant la durée maximale du prêt : celle-ci est portée à 30 ans (contre 24 normalement),
- > en allongeant le différé de remboursement : en zone tendue, le différé de remboursement est allongé pour faciliter les conditions de remboursement.

Cette bonification est possible du 15 janvier au 31 décembre 2009.

Plus de détails sur le site du Secrétariat d'Etat chargé du Logement

Le PTZ peut ensuite être majoré pour financer des logements neufs présentant une performance énergétique globale élevée. Le logement doit répondre au moins à la norme Bâtiment Basse Consommation (BBC). Le montant de la majoration varie selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement et est au maximum de 20 000 euros.

Le PTZ peut enfin être majoré en cas d'aide d'une collectivité territoriale. Trois conditions doivent être remplies :

- > le ménage doit être éligible au PTZ (conditions de ressources),
- > le logement doit être neuf,
- > le ménage doit bénéficier d'une aide à la propriété d'une ou plusieurs collectivités territoriales (subvention, bonification de prêt...)

Cette majoration peut aller de 10 000 à 15 000 euros selon la taille du ménage et la localisation du projet.

² 30 % si l'opération est située en Zone Urbaine Sensible ou bien en Zone Franche Urbaine.



Pour plus d'informations sur le prêt à taux zéro, consultez le [site du Secrétariat d'Etat chargé du Logement](#)

Plus de détails sur la majoration du prêt à taux zéro sur le [site du Secrétariat d'Etat chargé du Logement](#)

■ Prêts Conventionnés (PC)

Prêt Conventionné (PC)

Le Prêt Conventionné peut financer, l'achat ou la construction d'une maison ou d'un appartement neufs, les annexes, le garage et peut couvrir l'intégralité du coût de l'opération (honoraires de négociation, coût des assurances, coût des taxes, frais d'état des lieux...).

Le logement doit être votre résidence principale.

Dans le cas d'une construction de maison individuelle, il permet également de financer l'achat du terrain si ce dernier a été acquis depuis moins de 3 ans.

La durée de remboursement varie de 5 à 25 ans avec possibilité d'allongement jusqu'à 30 ans.

Son taux d'intérêt oscille, selon la durée, entre 6,25 % et 6,70 % et il peut ouvrir droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Le prêt conventionné peut être complété par un PTZ, par un prêt principal d'épargne logement, par un prêt 1 % logement...

Pour plus d'informations, consultez :

- [le site du Secrétariat d'Etat chargé du Logement](#)

- [le site de l'ANIL](#) (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement)

Prêt d'Accession Sociale (PAS)

Le Prêt d'Accession Sociale est une variante de prêt conventionné accordé dans les mêmes conditions mais si vos ressources sont inférieures à certains plafonds.

Ces plafonds varient en fonction de la taille du ménage et des zones A, B et C. Le prêt bénéficie de la garantie de l'Etat.

Son taux d'intérêt oscille, selon la durée, entre 5,65 % à 6,10 % et il peut ouvrir droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Pour plus d'informations, consultez le [site du Secrétariat d'Etat chargé du Logement](#)

Prêt Social Location Accession (PSLA)

Le Prêt Social Location Accession est un prêt spécifique qui ne s'adresse pas directement à vous. Il est consenti à des personnes morales (organismes HLM, Sociétés d'Economie Mixte, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession.

Il vous permet ensuite d'acquérir, auprès de ces personnes morales, un logement en « location-accession » c'est-à-dire en deux temps :

- > d'abord une phase locative (le bailleur est la personne morale) pendant laquelle vous louez votre logement (vous vous acquittez d'une redevance composée pour partie d'une indemnité d'occupation et pour une autre partie d'une épargne qui constituera l'apport personnel),
- > puis dans un second temps une phase d'acquisition du bien.

Accordé sous conditions de ressources, il vous permet de bénéficier d'une TVA à 5,5 % et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 15 ans.

Le prêt peut financer jusqu'à 100 % de l'opération et sa durée ne peut excéder 30 ans.

Le prêt social location accession est cumulable avec les autres prêts complémentaires aux prêts conventionnés (prêt principal d'épargne logement, prêt 1 % logement...) à l'exception du PTZ.

A noter que vous pouvez utiliser le PSLA pour acquérir une « maison à 100 000 € ».

Pour plus d'informations, consultez :

- [le site du Secrétariat d'Etat chargé du Logement](#)

- [le site de la maison à 100 000 euros](#)



■ Prêt d'Épargne Logement (PEL)

Vous pouvez bénéficier d'un Prêt d'Épargne Logement à la condition que le logement soit votre résidence principale.

Après une phase d'épargne (dont la durée et le montant placé sont variables selon qu'il s'agit d'un plan épargne ou d'un compte épargne), vous pouvez obtenir un crédit avec la possibilité de bénéficier d'un prêt à taux avantageux.

La durée du prêt va de 2 à 15 ans.

Le taux d'intérêt du prêt varie selon la date de dépôts effectués de 2,75 % à 4,25 % pour le Compte d'Épargne Logement et de 4,20 % à 6,32% pour le Plan d'Épargne Logement. Ils varient de 2,75 % à 1,75 % auxquels il faut ajouter 1,5 % (maximum fixé par arrêté) de frais de gestion et de frais financiers de l'organisme prêteur.

Le prêt d'épargne peut intervenir soit en prêt principal soit être en prêt complémentaire à un prêt bancaire ou un prêt conventionné.

Pour plus d'informations, consultez le site du Secrétariat d'Etat chargé du Logement.

Prêts spécifiques

■ Prêt du 1 % Logement

Le prêt est accordé aux ménages accédant pour la 1^{ère} fois à la propriété ou bien n'ayant pas été propriétaires de leur logement dans les deux dernières années précédant l'offre de prêt.

Il faut être salarié d'une entreprise assujettie, c'est-à-dire une entreprise du secteur privé non agricole occupant plus de 10 salariés.

Pour plus d'informations, consultez :

- **le site de l'UESL** (Union d'Economie Sociale pour le Logement)

- **le site du Secrétariat d'Etat chargé du Logement**

■ Pass foncier

C'est un dispositif qui permet, depuis le 1^{er} janvier 2007 de limiter le coût initial de l'opération au seul coût de la construction ou de l'acquisition, en neutralisant le prix du terrain.

L'achat du terrain est réalisé par un organisme (système du « portage foncier ») qui vous le loue ensuite au travers d'un bail à construction et qui s'engage à vous le céder ultérieurement. Le prix de cession du terrain est celui défini au jour du début du portage foncier.

Il est également possible de remplacer le bail à construction par un prêt à remboursement différé du collecteur 1 % (CIL ou CCI).

Ce dispositif permet d'accéder à la propriété tant en maison individuelle qu'en logement collectif.

Pour être éligible au dispositif il vous faut impérativement :

- > être primo accédant,
- > avoir des revenus inférieurs à un plafond (qui varie en fonction de la composition du ménage et de la situation géographique : zones A, B ou C),
- > et bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales.

La durée du prêt peut aller jusqu'à 25 ans.

Pour plus d'informations, consultez :

- **le site de l'UESL** (Union d'Economie Sociale pour le Logement)

- **le site de la maison à 100 000 euros**