

Devenir propriétaire de son logement



= pourquoi pas vous ?

Publieis Consultants | © Photos Patrick Modé



www.logement.gouv.fr



www.cohesionsociale.gouv.fr

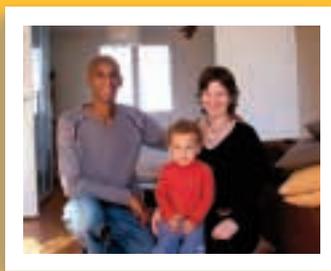


www.anah.fr



**Accession à la propriété.
Les règles ont changé. Pour vous, ça peut tout changer.**





Les solutions qui peuvent vous aider à devenir propriétaire

Vous êtes de plus en plus nombreux à pouvoir devenir propriétaires.

Comme beaucoup de ménages, vous pensez sûrement que devenir « propriétaire » ce n'est pas pour vous. Ou que vos revenus ne vous donnent pas droit aux mesures d'aide à l'accession...

Il est peut-être temps de changer d'avis et de reconsidérer les choses.

Avec le nouveau Prêt à Taux Zéro, la TVA à 5,5 %, la maison à 100 000 euros, l'achat de votre logement en 2 temps...

**Les règles ont changé.
Pour vous, ça peut tout changer.**

Sommaire

P. 4 - 5	.....	<i>Le nouveau Prêt à Taux Zéro</i>
P. 6 - 7	.....	<i>La TVA à 5,5 %</i>
P. 8 - 9	.....	<i>L'achat de votre logement en 2 temps</i>
P. 10 - 11	.....	<i>La maison à 100 000 euros</i>
P. 12 - 13	.....	<i>Le guichet unique</i>
P. 14 - 15	.....	<i>Lexique et liens utiles</i>

LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO

Pour qui ?

- Vous souhaitez acquérir votre résidence principale.
- Vous n'avez pas été propriétaire de votre logement principal pendant les deux dernières années.
- Les revenus de votre ménage ne dépassent pas un plafond fixé en fonction du lieu où vous allez habiter.

Comment ?

- Le Prêt à Taux Zéro peut financer jusqu'à 20 % du coût total de votre opération immobilière.
- Pas d'intérêts : ce prêt allège d'autant vos frais de remboursement.

À qui vous adresser ?

- Renseignez-vous auprès des banques et établissements de crédits ayant conclu une convention de Prêt à Taux Zéro avec l'État.

Le Prêt à Taux Zéro (appelé aussi le Prêt à 0 %) : pour acheter un logement ancien ou neuf, acheter un terrain et faire construire votre maison et même transformer un local en logement ou rénover un logement ancien...

Et nouveauté, pour les ménages à revenus modestes, le montant du prêt est augmenté si la commune apporte une aide complémentaire. Pour vous, ça peut tout changer.

Pour voir les conditions de revenus, rendez-vous P. 14.



le taux zéro + nos revenus
= pourquoi pas propriétaire ?

Pour un couple avec deux enfants :

- disposant de 1 800 € de revenu mensuel net et de 10 000 € d'apport personnel ;
- cherchant à acquérir un logement neuf de 85 m² à un prix de 140 000 € ;
- en empruntant sur 25 ans à un taux effectif global de 4,5 %.

Sans aide publique, la mensualité serait de 715 € (soit un taux d'effort de 40 %).

Avec le Prêt à Taux Zéro majoré, une aide de la commune à hauteur de 5 000 €, et l'aide personnalisée au logement, la mensualité est réduite à 484 € (soit un taux d'effort de 27 %).

LA TVA À 5,5%

Pour qui ?

- Le quartier où vous désirez construire est situé en ZUS (voir lexique) qui bénéficie d'un programme de rénovation urbaine, ou votre projet se situe à moins de 500 mètres d'une de ces zones.
- Les revenus de votre ménage ne dépassent pas le plafond fixé en fonction du lieu où vous allez habiter.

Comment ?

- Vous faites construire une maison ou vous achetez un logement neuf à usage d'habitation principale dans ces zones géographiques.
- Vous pouvez aussi bénéficier du Prêt à Taux Zéro.

À qui vous adresser ?

- Renseignez-vous auprès de la mairie ou rendez-vous sur <http://sig.ville.gouv.fr> pour savoir quelles villes et zones géographiques bénéficient de cette mesure.

Le taux de TVA passe à 5,5% pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf dans les zones bénéficiant d'un programme de rénovation urbaine...

Pour favoriser l'accès social, la TVA passe de 19,6% à 5,5% dans ces zones et à proximité (à moins de 500 mètres), que le logement soit construit par un bailleur social ou un promoteur privé, si vous remplissez les conditions de ressources.

En plus, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) peut apporter selon le cas jusqu'à 10 000 euros d'aide supplémentaire. Cette mesure est cumulable avec les autres dispositifs et aides financières pour l'accès à la propriété.

Pour voir les conditions de revenus, rendez-vous P. 14.



TVA à ~~19,6%~~ 5,5% à l'achat
= pourquoi pas propriétaire ?



Une maison de 125 000 € pour le prix de	100 000 € :
Une maison qui coûterait	125 000 €
moins la TVA à 5,5 %	- 15 000 €
moins l'aide de l'ANRU	- 10 000 €
coûte ici :	100 000 €

ACHETER EN 2 TEMPS

Pour qui ?

- Vous avez les moyens de payer un loyer, mais acheter directement le logement dont vous avez besoin représente une charge trop importante.
- Les revenus de votre ménage ne dépassent pas le plafond fixé en fonction du lieu où vous allez habiter.

Comment ?

- Soit avec le foncier différé: vous achetez d'abord votre habitation en bénéficiant du Prêt à Taux Zéro, puis vous achetez le terrain.
- Soit avec l'acquisition en location-accession (PSLA): vous êtes d'abord locataire puis vous devenez propriétaire.

À qui vous adresser ?

- Après de votre mairie, votre agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL).

Acheter en 2 temps ? Deux formules pour acquérir sa maison et bénéficier de garanties.

Avec le foncier différé, le terrain est mis à votre disposition par la commune ou un opérateur au moyen d'un bail à construction assorti d'une option d'achat. Selon le cas, le bail peut être gratuit ou assorti d'un loyer et vous pouvez acheter le terrain à tout moment.

Avec le dispositif de location-accession, un bailleur social vous propose d'entrer dans un logement neuf comme locataire et d'en devenir propriétaire ensuite en bénéficiant de garanties contre les accidents de la vie, d'une TVA à 5,5%, d'un prix d'achat qui sera diminué de 1,5% par année de location et d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans.



Pour voir les conditions de revenus, rendez-vous P. 14.



acheter en 2 temps
= pourquoi pas
propriétaire ?

Une maison de 95 000 € avec un terrain de 30 000 €: trop cher? Vous pouvez acheter la maison seule avec un terrain mis à disposition le temps que les enfants finissent les études et s'installent, revendre la maison ou acheter le terrain dans 20 ans...

LA MAISON À 100 000 EUROS

Pour qui ?

- Vous êtes dans une commune qui a décidé de lancer un programme de maisons à 100 000 euros.
- Vous remplissez les conditions de priorité et de ressources du dispositif choisi par le conseil municipal de votre commune.

Comment ?

- Avec une TVA à 5,5 % et une aide de l'ANRU dans les quartiers en rénovation urbaine et 500 mètres alentour.
- Ou avec un programme de logements neufs construits en location-accession par un bailleur social.
- Ou encore avec le nouveau système de « foncier différé », vous pourrez acquérir votre maison en deux temps en achetant d'abord le bâtiment, puis le terrain plusieurs années après.

À qui vous adresser ?

- Apprès du maire de votre commune qui vous fera parvenir un dossier s'il a décidé de réaliser un tel programme et si vous pouvez en bénéficier.



La commune a décidé de réaliser un programme de maisons à 100 000 €. L'architecte du projet a imaginé des maisons de ville accolées qui permettent de dégager un joli jardin à l'arrière sans gaspiller d'espaces sur la parcelle de 450 m². Avec l'aide de la commune (5 000 €) et la TVA à 5,5 %, la maison (avec son terrain) qui coûte théoriquement 125 000 € revient en fait à 105 000 €.

L'organisme HLM qui réalise le programme de location-accession me loue la maison et me la vendra 100 000 € dans 4 ans.

La maison à 100 000 euros ? Une maison (ou un appartement) de qualité, clés en mains. Si votre commune a adhéré à ce programme, elle vous conseillera et vous aidera pour les formalités, le choix de votre maison et de son constructeur.

La maison à 100 000 euros type ? Une surface habitable d'au moins 85 m² qui permet de réaliser trois chambres, livrée « prête à vivre », sans finition restant à la charge de l'acquéreur. Une maison économe en énergie.

Pour voir les conditions de revenus, rendez-vous P. 14.

la maison
à 100 000 €
= pourquoi pas
propriétaire ?



LE GUICHET UNIQUE D'INFORMATION

Qu'est-ce que c'est ?

Certaines mairies vous proposent un guichet unique d'information pour simplifier vos demandes et vos démarches. Vous y trouverez toute l'information nécessaire sur :

- les projets de ventes de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux,
- les opérations d'accèsion sociale,
- les dispositifs de prêts pour l'accèsion sociale à la propriété,
- les plafonds et conditions de ressources permettant de bénéficier de ces mesures,
- et bien sûr, des conseils pour vos démarches.

Où les trouver ?

- En mairie ou auprès de votre Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL).



QUELQUES CONSEILS POUR FAIRE CONSTRUIRE OU BIEN ACHETER VOTRE LOGEMENT

- **Renseignez-vous avec précision** sur les aides dont vous pouvez bénéficier : les Agences Départementales d'Information pour le Logement sont des organismes indépendants créés à l'initiative des pouvoirs publics et chargés notamment de vous aider de façon objective à évaluer la faisabilité de votre projet d'accèsion.

- **Faites vos comptes** : appréciez correctement vos revenus et aussi les nouvelles dépenses induites par votre projet d'accèsion (charges de copropriété ou de lotissement, travaux à réaliser, frais d'emprunt, de mutation, de déménagement, taxe foncière) et comparez les charges avec celles de votre logement actuel (chauffage, déplacements domicile-travail...).

- **Souscrivez une assurance « dommage-ouvrage »** qui vous garantit pendant 10 ans contre les malfaçons, et faites appel à des professionnels pour réaliser votre opération d'accèsion.

- **Permis de construire** : la demande est à déposer à la mairie du lieu de construction.

- **Certains promoteurs réalisent des constructions respectant des normes environnementales renforcées** : label « Haute Performance Énergétique », « Habitat et Environnement », « NF Maison individuelle démarche Haute Qualité Environnementale », ... Exigez le détail des performances qui vous sont garanties et comparez.



PETIT LEXIQUE

ADIL

- Agences Départementales pour l'Information sur le Logement.

ANAH

- Agence Nationale de l'Habitat.

Bail à construction

- Bail de longue durée qui permet au locataire du terrain d'édifier des constructions sur celui-ci sans en être propriétaire. Les conditions d'achat ultérieur du terrain ou de revente de la construction sont définies par le bail.

Conditions de ressources

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence. À titre indicatif, ils correspondent pour les salaires, traitements, pensions... au revenu net après déduction des frais professionnels (réels ou abattement de 10 %) et après abattement de 20 %. Au cours de l'année 2007, les plafonds de ressources seront rehaussés pour tenir compte de la suppression de l'abattement de 20 % sur les revenus (réforme de l'impôt sur le revenu).

- Exemples de plafonds de ressources

Plafonds de ressources pour le Prêt à Taux Zéro (Revenu fiscal de référence avec l'abattement actuel de 20 % pour les salariés) :

Nombre de personnes par foyer	Revenus fiscaux de référence Zone A	Revenus fiscaux de référence Zones B et C
1 personne	25 000 €	18 950 €
2 personnes	35 000 €	25 270 €
3 personnes	40 000 €	29 230 €
4 personnes	45 500 €	32 390 €
5 personnes et +	51 900 €	35 540 €

La zone A comprend l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur et le Genevois français.

La zone B comprend les agglomérations de plus de 50 000 habitants et les agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières.

La zone C correspond au reste du territoire.

- Retrouvez tous les plafonds de ressources sur :
www.logement.gouv.fr



Taxe foncière

- La taxe foncière est un impôt local sur les propriétés bâties ou non bâties. Elle est due par les propriétaires ou usufruitiers. (À ne pas confondre avec la taxe d'habitation due par l'occupant d'un logement).

Taux d'effort

- Part de vos revenus que vous consacrez au remboursement des prêts. Il est recommandé de ne pas dépasser un taux d'effort de 33 %.

TVA

- La Taxe sur la Valeur Ajoutée pour l'immobilier se calcule à partir du prix de cession du bien, au taux de 19,60 %. Sous certaines conditions, vous pouvez bénéficier du taux réduit de TVA à 5,5 %.

Zone Urbaine Sensible (ZUS)

- Dans les ZUS qui font l'objet d'une convention de rénovation urbaine, les ménages respectant des plafonds de ressources peuvent acquérir un logement neuf avec un taux de TVA réduit à 5,5 %. Retrouvez la carte des ZUS sur <http://sig.ville.gouv.fr/> et les conventions de rénovation urbaine sur www.anru.fr



LIENS ET ADRESSES UTILES

- Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement : www.cohesionsociale.gouv.fr ou www.logement.gouv.fr
- Agence nationale pour l'information sur le logement : www.anil.org
- Agence Nationale de l'Habitat : www.anah.fr
- Votre DDE
- Votre mairie