

Plafonds de ressources du prêt à taux zéro

Pour bénéficier d'un prêt à taux zéro de base (sans majoration), les ressources du ménage ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B ou C
1 personne	31 250 EUR	23 688 EUR
2 personnes	43 750 EUR	31 588 EUR
3 personnes	50 000 EUR	36 538 EUR
4 personnes	56 875 EUR	40 488 EUR
5 personnes et plus	64 875 EUR	44 425 EUR

Les zones A, B et C sont définies par décret.

Principe

Un prêt à taux zéro s'applique aux prêts émis à compter du 1er avril 2007 par les établissements prêteurs ayant passé une convention avec l'Etat.

Ce prêt sans intérêt permet de financer en partie la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou ancien (avec ou sans travaux).

Attention : pour la seule année 2009 et pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, le montant du prêt à taux zéro est renforcée et peut, dans certains cas être doublé. Nos fiches d'information qui suivent précisent ces effets chaque fois qu'ils modifient un point de droit.

Bénéficiaires

Les bénéficiaires du prêt à taux zéro sont des personnes physiques qui accèdent à la propriété pour la première fois.

L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale, au cours des 2 dernières années précédant l'offre de prêt.

Cette condition n'est toutefois pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement à titre principal est :

- titulaire d'une carte d'invalidité correspondant au classement dans la 2ème ou 3ème catégorie,
- bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé (AAH) ou de l'allocation d'éducation spéciale (AES),
- victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale (catastrophe naturelle ou technologique par exemple).

Plafonds de ressources

Le bénéfice du prêt est déterminé en fonction :

- du montant total des ressources et du nombre de personnes destinées à occuper à titre principal la résidence,
- de la localisation et du caractère neuf ou ancien du logement.

Revenus pris en compte

Les ressources de l'emprunteur sont appréciées en prenant en compte son revenu fiscal de référence. Sont ajoutées à ce montant, les ressources des personnes non rattachées au foyer fiscal, mais devant occuper le logement à titre de résidence principale.

Depuis le 1 avril 2008, les revenus pris en compte sont ceux de :

- l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de prêt pour les offres émises entre le 1er janvier et le 31 mai,
- l'année précédant celle de l'offre de prêt pour les offres émises entre le 1er juin et le 31 décembre.

Opérations financières

Le prêt à taux zéro sert à financer l'acquisition d'une résidence principale.

Est considéré comme résidence principale, un logement occupé au moins 8 mois par an, sauf en cas d'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle, de raison de santé ou en cas de force majeure.

Il s'agit de :

- la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, jamais occupé,

- l'acquisition et l'aménagement, ou l'aménagement seul d'un local non destiné à l'habitation (bureau par exemple) en logement,
- l'acquisition d'un logement ancien, avec ou sans travaux, qui doivent avoir pour objet la mise aux normes de surface et d'habitabilité du logement ou ceux prévus lors de l'acquisition du logement. Les travaux doivent être réalisés dans un délai de 3 ans à compter de la date d'émission de l'offre du prêt et il n'y a pas de pourcentage minimal de travaux à financer,
- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession.

Respect des normes de surface et d'habitabilité

Le logement doit répondre à des normes de surface et d'habitabilité précises. Le respect de cette condition est apprécié au jour de l'entrée dans les lieux de l'emprunteur.

Lorsque l'acquisition porte sur des immeubles achevés depuis plus de 20 ans, un état des lieux relatif à la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité doit être établi par un professionnel indépendant de la transaction. Si des travaux de mise aux normes sont nécessaires, le prêt à taux zéro peut les financer à condition qu'il serve à leur réalisation.

Conditions d'occupation du logement

Pour obtenir un prêt à taux zéro, l'occupation du logement doit être effective dans un délai de 1 an maximum suivant :

- soit la déclaration d'achèvement des travaux,
- soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure.

Montant du prêt à taux zéro

Caractéristiques financières du prêt

Le montant du prêt accordé est limité par les 2 plafonds suivants :

- Pour les opérations servant à financer l'acquisition d'un logement ancien :
 - 20 % du coût de l'opération, (porté à 30 % dans les zones urbaines sensibles ou dans les zones franches urbaines),
 - 50 % du ou des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans finançant la même opération.
- Pour les opérations servant à financer l'acquisition ou la construction d'un logement neuf :
 - 30 % du coût de l'opération (porté à 40 % dans les zones urbaines sensibles ou dans les zones franches urbaines) pour les prêts émis du 15 janvier au 31 décembre 2009,
 - 100 % du ou des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans finançant la même opération.

Le montant de l'opération retenu est lui-même plafonné en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la zone géographique A, B ou C (dont la liste figure sur l'arrêté du 19 décembre 2003), et de l'ancienneté du logement.

Opérations financées par le prêt

Le prêt à taux zéro peut être accordé pour financer les opérations suivantes :

- la construction d'un logement, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement,
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation,
- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation,
- l'acquisition d'un logement acquis dans le cadre d'un contrat de location-accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option.

Les logements qui n'entrent pas dans ces catégories sont qualifiés de logements anciens au sens de la réglementation qui nous intéresse ici.

Montant maximum accordé par le prêt pour le financement des logements anciens

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B	Zone C
1 personne	14 400 EUR	8 800 EUR	8 250 EUR
2 personnes	20 250 EUR	13 200 EUR	12 375 EUR

3 personnes	22 500 EUR	15 200 EUR	14 250 EUR
4 personnes	24 750 EUR	17 200 EUR	16 125 EUR
5 personnes	27 000 EUR	19 200 EUR	18 000 EUR
6 personnes et plus	29 250 EUR	21 200 EUR	19 875 EUR

Ces montants sont applicables aux offres de prêt émises depuis le 1er avril 2007.

Montant maximum accordé par le prêt pour le financement d'un logement neuf

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B	Zone C
1 personne	32 100 EUR	26 400 EUR	20 700 EUR
2 personnes	45 000 EUR	37 950 EUR	30 900 EUR
3 personnes	50 100 EUR	42 900 EUR	35 700 EUR
4 personnes	55 050 EUR	47 700 EUR	40 350 EUR
5 personnes	60 150 EUR	52 650 EUR	45 000 EUR
6 personnes et plus	65 100 EUR	57 450 EUR	49 650 EUR

Ces montants sont applicables aux offres de prêt émises pour la période du 15 janvier au 31 décembre 2009.

Remboursement du prêt à taux zéro

Principe

Les modalités de remboursement sont déterminées à la date d'émission du prêt en fonction des ressources de l'emprunteur et tiennent compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis, pour la même opération.

A compter du 15 janvier 2009, les conditions de remboursement sont également fonction de la localisation du logement et de son caractère neuf ou ancien.

Période de remboursement

Le remboursement peut s'effectuer soit :

- en une seule période lorsque l'amortissement ne donne lieu à aucun différé,
 - en deux périodes lorsqu'il y a un différé sur une fraction ou sur la totalité du montant du prêt.
- Pour chaque période le remboursement se fait par mensualités constantes.

Durée de remboursement

Le prêt à taux zéro est remboursable sur une période qui ne peut excéder :

- 22 ans, pour les prêts servant à l'acquisition d'un logement ancien,
- 26 ans, pour les prêts servant à l'acquisition ou la construction d'un logement neuf,
- 30 ans, pour les prêts avec majoration servant à l'acquisition ou la construction d'un logement neuf (aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales) ou situé en zones franches urbaines ou en zones sensibles urbaines.

Cas de remboursement partiel

Tant que le prêt à taux zéro n'est pas intégralement remboursé, le logement acquis ne peut être :

- ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels,
- ni affecté à la location saisonnière ou en meublé,
- ni utilisé comme résidence secondaire,
- ni utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail.

Par ailleurs, l'emprunteur ne peut proposer le logement à la location que dans des conditions et cas particuliers notamment lorsque survient un des faits suivants : mobilité professionnelle entraînant un trajet plus important entre le nouveau lieu de travail et le logement financé, divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité.

En cas de destruction du logement avant le remboursement intégral du prêt, le maintien du prêt est subordonné à sa reconstruction dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.

La vente ou la donation du logement entraînent le remboursement intégral du capital restant dû au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

METTRE DANS LE GUIDE CONCRETISER SON PROJET DIAGNOSTIC

Le diagnostic DPE : Diagnostic Performance Energétique

S'inscrivant dans le Plan Climat, le DPE a pour but de renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

1er juillet 2007 : à partir de cette date, le diagnostic de performance énergétique doit également être annexé à tout contrat de location et à toute livraison de bâtiment neuf. Le maître d'ouvrage d'une construction devra ainsi faire établir le diagnostic au plus tard à la réception des travaux. Dans le cas d'une location, le diagnostic sera établi aux frais du bailleur.