

Cette aide doit prendre la forme :

- soit d'une mise à disposition du terrain sur lequel sera implantée la construction par bail emphytéotique ou bail à construction (bail de longue durée) pour un loyer limité (inférieur à 15 € par an) ;
- soit d'une subvention ;
- soit d'une bonification permettant l'octroi d'un prêt à 0 % ou d'un prêt à un taux inférieur à ceux du marché.

Le montant de la **subvention** ou de la **bonification** doit atteindre un montant minimum variable suivant le nombre d'occupants du logement et sa localisation géographique :

| 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 €     |

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

| 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 €    |

Si le logement est situé dans une ZUS ou une ZUF, cette majoration est cumulable avec celle prévue dans ces zones.

■ 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 ; cette majoration s'appliquera après la publication d'un décret (à paraître). Renseignements auprès de l'ADIL.

Un seul prêt à 0 % est accordé par ménage et par opération.

Les zones A,B,C sont fixées par l'arrêté du 19.12.03 modifié :

- **Zone A** : l'agglomération parisienne, une partie de la Côte d'Azur, le Genevois français ;
- **Zone B** : les agglomérations de plus de 50 000 habitants, le reste de l'Île de France, les autres zones frontalières ou littorales, les départements Outre-mer, la Corse ;
- **Zone C** : le reste du territoire.

## POUR QUELLE DURÉE ?

L'emprunteur rembourse le prêt à 0 % par mensualités constantes, en fonction de ses revenus, de la localisation du logement et de la nature de l'opération (ancien ou neuf), sur une durée de 6 à 30 ans : plus ses revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte. En fonction de ses revenus, l'emprunteur bénéficie ou non d'un différé de remboursement total ou partiel : pendant cette période il ne rembourse pas le prêt à 0% ou seulement une fraction de son montant.

## QUI ACCORDE LE PRÊT À 0 % ?

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. L'établissement prêteur fait une seule offre de prêt à 0 % que celui-ci soit majoré ou non.

■ **Garanties et assurances exigées.**

C'est l'établissement prêteur qui apprécie sous sa responsabilité, la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par les ménages demandant l'octroi du prêt à 0 %, comme il le fait pour tout autre prêt. Il n'a pas l'obligation d'accorder le prêt à 0 %.

## QUELS PRÊTS PEUVENT COMPLÉTER LE PRÊT À 0 % ?

■ Le prêt à 0% peut se cumuler avec tout autre prêt : PAS / prêt d'accession sociale, prêt conventionné, prêt d'épargne logement, prêt bancaire, prêt 1 % logement, PASS-FONCIER ®, PSLA...

■ Lorsque l'accédant a droit à l'APL au titre d'un PAS ou d'un prêt conventionné, les mensualités du prêt à 0 % sont prises en compte dans le calcul de l'APL. Le prêt à 0 % n'ouvre pas droit, en tant que tel, à l'APL. Dans les autres cas, (prêt bancaire, prêt d'épargne logement) l'accédant peut bénéficier de l'allocation logement, sous réserve de remplir les conditions d'obtention. Dans les DOM, seule l'allocation logement peut être accordée.

DES DISPOSITIONS SPECIFIQUES S'APPLIQUENT AUX LOGEMENTS SITUÉS DANS LES DOM (renseignements à l'ADIL).



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL. L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement. Elle établit à votre demande un diagnostic financier pour vous aider à bâtir votre projet. Elle vous informe sur les prêts et aides accordés au plan national ou local.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

**Construisez votre projet avec votre ADIL**

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le : **08 20 16 75 00**  
(0,12 € la minute au 1.2.2009)  
Internet : **www.anil.org**

# Le nouveau Prêt à 0 %

2010

Pour construire ou acheter un logement

EDITION ANIL - RÉALISATION GRAPHIQUE : ARZIMUT.COM - JANVIER 2009



**L'ADIL vous conseille gratuitement, consultez-la !**

**AVANT DE VOUS DÉCIDER, PRENEZ CONSEIL AUPRÈS DE VOTRE ADIL**



## Un prêt aidé par l'Etat peut être accordé pour construire ou acheter un logement en France (métropole et DOM).

Pour les offres de prêt à 0% signées entre le 15 janvier 2009 et le 30 juin 2010, le montant du prêt à 0% est doublé en cas d'acquisition d'un logement neuf (ou de construction d'une maison).

## QUI PEUT BÉNÉFICIER DU PRÊT À 0 % ?

L'acquéreur d'une résidence principale dont les revenus ne dépassent pas un plafond variable en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de sa localisation :

| Nombre d'occupants  | Plafond de ressources pour un prêt à 0 % de base |             |
|---------------------|--|-------------|
|                     | Zone A   | Zone B ou C |
| 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 €    |

Ces plafonds de ressources sont à comparer avec la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur :

- au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2) pour les offres de prêt à 0% émises entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mai, - et au titre de l'année précédant celle de l'offre de prêt (année n-1) pour les offres de prêt émises entre le 1<sup>er</sup> juin et le 31 décembre.

Lors de la demande de prêt, l'emprunteur doit fournir à l'établissement prêteur, ses avis d'imposition correspondants, ainsi que le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal.

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

Toutefois cette 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 (catastrophe naturelle indemnisée en vertu de la loi du 13 juillet 1982 ; dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones : code des assurances art. L.122-7 ; dommages dus à des catastrophes technologiques : code des assurances art.L.128-1,1<sup>er</sup> alinéa). La demande de prêt doit être présentée dans un délai de 2 ans suivant la publication de l'arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle ou la survenance du sinistre.

■ Si l'emprunteur vend le logement précédemment acquis avec un prêt à 0 % et achète une nouvelle résidence principale, il peut demander à l'établissement prêteur le transfert de son prêt à 0 % initial sur sa nouvelle résidence.

## UN PRÊT À 0 % POUR QUOI FAIRE ?

■ **Construire et acheter le terrain ou acquérir un logement neuf** qui n'a jamais encore été occupé.

■ **Acquérir un logement existant**, quel que soit son âge, et financer, le cas échéant, les travaux rendus nécessaires par la mise aux normes réglementaires ou prévus par l'emprunteur lors de l'acquisition du logement.

Lors de l'entrée dans les lieux de l'emprunteur, le logement ancien doit, le cas échéant après travaux, répondre aux **normes minimales** de surface et d'habitabilité réglementaires. Lorsque l'acquisition porte sur un logement achevé depuis **plus de 20 ans**, un état des lieux constatant la conformité du logement à ces normes doit être établi par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle. Cet état des lieux est conservé au

dossier de prêt. Si des travaux de mise aux normes sont nécessaires, l'octroi du prêt est subordonné à leur réalisation.

■ **Transformer un local** (bureau, grange...) dont l'emprunteur est déjà propriétaire en logement, ou acquérir et transformer un tel local.

■ Un prêt à 0 % peut être accordé pour financer l'une de ces opérations réalisée dans le cadre d'un contrat de **location accession** (loi du 12 juillet 1984 modifiée). Dans ce cas, le prêt à 0 % est accordé au vu des ressources de l'accédant à la date de la levée levée d'option. Le prêt à 0 % peut être obtenu lorsqu'il s'agit d'une opération de construction ou d'acquisition d'un logement neuf pour laquelle le vendeur a bénéficié d'un prêt social location-accession (PSLA).

■ Simultanément à l'acquisition ou la construction, le prêt à 0 % peut financer certaines **annexes**, notamment : garages, emplacements de stationnement, jardins, loggias, balcons, vérandas, caves d'une surface d'au moins 2 mètres carrés, combles accessibles.

■ Le logement doit être la **résidence principale** de l'emprunteur dans le délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement. Toutefois un acquéreur peut obtenir un prêt à 0 % pour financer un logement destiné à devenir sa résidence principale au moment de sa **retraite**, sous réserve que celle-ci intervienne dans un délai maximum de 6 ans. Dans ce cas, comme lorsque l'emprunteur est appelé à déménager pour des raisons professionnelles, familiales, d'invalidité notamment, le logement doit être loué à un locataire dont les ressources sont inférieures au plafond ouvrant droit au prêt à 0 % ; les loyers annuels ne doivent pas excéder 5 % du coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond réglementaire révisé régulièrement.

■ Tant que le prêt à 0 % n'est pas intégralement remboursé il ne peut être loué que dans certaines conditions réglementées : mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 Km, décès, divorce, dissolution d'un pacte civil de

solidarité, invalidité ou incapacité reconnue, chômage de plus d'un an.

## POUR QUEL MONTANT ?

Le montant de base du prêt à 0 % varie suivant la nature de l'opération.

■ **Il ne peut dépasser un double plafond :**

■ il ne peut être supérieur à 100 % en neuf et 50 % en ancien du montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération ;

■ il ne peut pas non plus être supérieur à 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 et 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 :

| Nombre d'occupants | Montant maximum du prêt à 0 % <sup>(1)</sup> |          |          |                                |          |          |
|--------------------|--|----------|----------|--------------------------------|----------|----------|
|                    | <sup>(2)</sup> logement neuf                 |          |          | <sup>(2)</sup> logement ancien |          |          |
|                    | Zone A                                       | Zone B   | Zone C   | Zone A                         | Zone B   | Zone C   |
| 1                  | 32 100 €                                     | 26 400 € | 20 700 € | 14 400 €                       | 8 800 €  | 8 250 €  |
| 2                  | 45 000 €                                     | 37 950 € | 30 900 € | 20 250 €                       | 13 200 € | 12 375 € |
| 3                  | 50 100 €                                     | 42 900 € | 35 700 € | 22 500 €                       | 15 200 € | 14 250 € |
| 4                  | 55 050 €                                     | 47 700 € | 40 350 € | 24 750 €                       | 17 200 € | 16 125 € |
| 5                  | 60 150 €                                     | 52 650 € | 45 000 € | 27 000 €                       | 19 200 € | 18 000 € |
| 6 et +             | 65 100 €                                     | 57 450 € | 49 650 € | 29 250 €                       | 21 200 € | 19 875 € |

<sup>(1)</sup> Ce montant est majoré en zone urbaine franche (ZUF) et en zone urbaine sensible (ZUS).

<sup>(2)</sup> Ces montants s'appliquent à toute offre de prêt à 0 % signée à compter du 15.1.09. Sont qualifiés de «neufs» pour l'obtention du prêt à 0 %, les logements construits ou

acquis en vue de leur première occupation, y compris dans le cadre d'un contrat de location-accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option, l'aménagement à usage de logement d'un local utilisé auparavant à un autre usage. Les autres logements sont considérés comme « anciens ».

■ **Majorations possibles du prêt à 0 % en cas d'acquisition d'un logement neuf**

Le montant de base du prêt à 0 % peut être majoré - en cas d'aide de la collectivité locale à des acquéreurs à revenus modestes ; - ou si le logement présente un niveau élevé de performance énergétique.

Ces deux majorations peuvent se cumuler lorsque ces deux conditions sont réunies.

■ **Le prêt à 0 % peut être majoré**, en cas de **construction** ou acquisition d'un **logement neuf**, sous une double réserve :

■ Les **ressources** de l'emprunteur et de celles des personnes destinées à occuper le logement ne dépassent pas un **plafond** inférieur à celui qui ouvre droit à un prêt à 0 % de base :

| Nombre d'occupants  | Plafond de ressources pour un prêt à 0 % majoré |                          |                                  |
|---------------------|---|--------------------------|----------------------------------|
|                     | Paris & communes limitrophes                    | Reste de l'Île-de-France | Autres régions y compris les DOM |
| 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 personne suppl. | 8 218 €   | 7 523 €                  | 5 871 €                          |

■ Une **aide** est attribuée par une ou plusieurs **collectivités territoriales** ou par un groupement de collectivités de lieu d'implantation du logement (commune, établissement public de coopération intercommunale, département, région, notamment).