



# LOGEMENT 9 MESURES CLÉS POUR 2009

Guide pratique







---

Le Plan de relance, le Grenelle Environnement et la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion ont renforcé les mesures de soutien à l'accession à la propriété et à la rénovation de l'habitat, particulièrement au profit du logement neuf et durable. Si vous avez envie de devenir propriétaire, si vous cherchez à faire un investissement dans la pierre, ou si par respect pour l'environnement et pour réduire vos charges, vous souhaitez réaliser des économies d'énergie,

**Profitez-en,  
c'est le moment !**

---



**LOGEMENT  
9 MESURES  
CLÉS POUR 2009**



**sommaire**

## Acheter un logement pour y vivre

**6-7**

Le prêt  
à 0%



**8-10**

Le  
PASS-  
FONCIER®



**11**

La maison  
pour 15 euros  
par jour



**12-13**

La location-  
accession à  
la propriété



**14-15**

Les  
éco-aides



Acheter  
un logement  
pour investir

**16-17**

La réduction  
d'impôt  
« Scellier »



## Éco-rénover son logement

**18-19**

L'Éco-prêt  
à taux zéro



**20-21**

Le crédit d'impôt  
développement  
durable



**22**

L'écosubvention  
de l'Anah



# Le prêt à 0%



Le prêt à 0%, ou prêt à taux zéro, vous aide à acheter ou construire votre résidence principale. Il finance une partie de votre projet et vient en complément des autres prêts dont vous avez besoin. Comme vous ne payez pas d'intérêts sur son montant, il allège vos mensualités de remboursement.

## Quel projet ?

- Vous souhaitez devenir propriétaire de votre résidence principale.
- Vous voulez acheter un logement neuf ou ancien, acheter un terrain et faire construire une maison, ou encore transformer un local en logement.

## Pour qui ?

- Vous n'avez pas été propriétaire de votre logement durant les deux dernières années.
- Les revenus de votre ménage ne dépassent pas un plafond fixé en fonction du lieu du logement et de la taille de votre famille.

### Par exemple

Vous êtes un couple dont le futur logement est situé à Mazamet : votre revenu fiscal de référence doit être inférieur à 31 588 €, soit environ 2 900 € de revenus nets par mois.

## Comment ?

- Le montant du prêt à 0% finance 20% du prix de l'opération, dans la limite d'un plafond.

Ce plafond dépend du lieu du logement, de la taille de votre famille, et du caractère neuf ou ancien du logement.

- Il réduit sensiblement vos remboursements mensuels.

### Par exemple

Vous avez deux enfants et décidez d'acheter une maison neuve dans la périphérie de l'agglomération de Poitiers. Le prêt à 0% peut atteindre 21 500 €, et ainsi faire baisser vos mensualités de 850 € à 770 €.

- Ce montant peut être majoré dans plusieurs situations : si votre logement est situé dans les DOM, en Zone Urbaine Sensible ou Zone Franche Urbaine, si vous recevez une aide d'une collectivité territoriale ou encore si votre logement est certifié Bâtiment Basse Consommation (BBC - voir les « éco-aides »).
- La durée de remboursement du prêt à 0% dépend de vos revenus. Plus vos revenus sont modestes, plus votre remboursement est étalé dans le temps, éventuellement avec un différé de paiement, afin que vous puissiez payer sereinement vos mensualités.

### Par exemple

Vous gagnez moins de 1 500 € par mois environ : rien n'est à rembourser sur le prêt à 0% pendant 18 ans, ce qui vous permet de rembourser vos autres prêts. Le prêt à 0% est ensuite remboursé en 4 ans, de la dix-neuvième à la vingt-deuxième année.

## A qui s'adresser ?

- A une agence bancaire
- A l'ADIL de votre département (coordonnées sur [www.anil.org](http://www.anil.org))



Le Plan de relance a prévu :

- le doublement du prêt à 0%
- l'augmentation de la durée de remboursement
- des conditions de remboursement plus favorables dans les zones les plus chères



**Profitez-en,  
c'est le moment !**



**Si vous achetez un logement neuf, vous pouvez profiter de mesures particulièrement intéressantes jusqu'au 31 décembre 2009 :**

● **Le montant du prêt à 0% est doublé.**

Le prêt peut couvrir 30% du prix de votre logement (au lieu de 20%) et le montant des plafonds est augmenté de 33% en moyenne.

**Par exemple**

Vous achetez un appartement neuf de 210 000 € à Thonon-les-Bains pour votre famille de 3 personnes. Auparavant, on retenait 20% du prix du logement plafonné à 125 000 €, soit 25 000 € de prêt à 0%. Avec le Plan de relance, on retient 30% du prix du logement dans la limite de 167 000 €, soit un prêt à 0% doublé de 50 100 €.

A Blois, vous achetez pour votre famille de 4 personnes une maison neuve de 180 000 €. Auparavant, on retenait 20% du prix du logement plafonné à 107 500 €, soit 21 500 € de prêt à 0%. Avec le Plan de relance, on retient 30% du prix du logement dans la limite de 159 000 €, soit un prêt à 0% doublé de 47 700 €.

● **La durée du remboursement est augmentée pour ne pas accroître vos mensualités.**

Elle était comprise entre 6 et 22 ans, elle est maintenant comprise entre 9 et 26 ans (voire 30 ans en cas de majoration).

**Par exemple**

Auparavant, vos revenus autorisaient un remboursement en 4 ans après un différé total de 18 ans : vous disposez toujours de 18 ans de différé, mais de 8 ans pour rembourser. Ainsi pour un prêt à 0% doublé de 50 100 €, vos mensualités sont les mêmes que pour un prêt à 0% non doublé de 25 000 €.

● **Dans les zones les plus chères, les conditions de remboursement ont été rendues plus favorables.**

**Par exemple**

Vous achetez à Saint-Quentin-en-Yvelines. Auparavant, vous deviez rembourser le prêt à 0% en 8 ans. Vous disposez maintenant de 19 ans, dont 15 ans de différé partiel.

**Pour en savoir plus**

[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) // [www.relance.gouv.fr](http://www.relance.gouv.fr)



# Le PASS-FONCIER®

Le PASS-FONCIER® est un dispositif d'accèsion populaire à la propriété mis en place par l'Etat et les partenaires sociaux du 1% Logement pour acheter un logement neuf : une maison ou un appartement.

Il permet de bénéficier de différentes aides publiques très importantes pouvant dépasser 60 000 € pour un même ménage. Le 1% Logement accompagne le ménage à toutes les étapes du projet. Il apporte également une garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie.



## Pour qui ?

- Vous n'avez pas été propriétaire de votre logement durant les deux dernières années.
- Vous voulez acheter un logement neuf (individuel ou collectif) ou acheter un terrain et faire construire une maison.
- Les revenus de votre ménage ne dépassent pas les plafonds du prêt à 0%.
- Vous bénéficiez d'une aide à l'accèsion à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement (commune, intercommunalité, département, région).

## Quel projet ?

- Le PASS-FONCIER® se décline sous deux formes :
  - > le PASS-FONCIER® pour les maisons individuelles neuves avec dissociation du terrain et de la maison,
  - > le prêt PASS-FONCIER® à remboursement différé, qui s'applique à tous les logements neufs, qu'ils soient collectifs ou individuels.
- Le prix du logement ne doit pas excéder un plafond par mètre carré, compris entre 2 100 et 4 100 euros, en fonction du lieu.

### Par exemple

Vous achetez à Orléans : le prix du logement doit être inférieur à 2 750 € par mètre carré de surface utile.

## Quels avantages ?

- Le PASS-FONCIER® vous permet de payer le logement en deux temps, et donc d'alléger fortement vos mensualités en les répartissant sur la durée de remboursement.
- L'opération bénéficie de la TVA au taux réduit de 5,5 % au lieu de 19,6 %.
- Vous bénéficiez d'un prêt à 0% doublé et majoré de 10 000 € à 15 000 €.
- Vous bénéficiez d'un Prêt à l'accèsion sociale (PAS) ouvrant droit à l'Aide personnalisée au logement (APL) qui prend en charge une partie de vos mensualités de remboursement.

## Et en cas d'aléas ?

En cas d'accident de la vie, si vous avez des difficultés pour rembourser, le « 1 % Logement » peut, si vous le souhaitez, racheter votre logement et se charger de vous reloger avec votre famille s'il ne parvient pas à vous maintenir dans les lieux.



**fitez-en,  
: le moment !**

## Le PASS-FONCIER® avec dissociation du terrain et de la maison : comment ?

Avec le PASS-FONCIER®, le « 1% Logement » achète le terrain à votre place, et le met à votre disposition pour y construire votre maison. Pour financer la maison, vous bénéficiez des prêts classiques : prêt à 0%, Prêt à l'accession sociale (PAS), prêts de votre banque.

● Le montant du PASS-FONCIER® est égal au prix du terrain, dans la limite d'un plafond variant de 30 000 € à 50 000 € en fonction du lieu du logement. Si le terrain est plus cher, vous payez la différence avec un prêt ou votre apport personnel.

● Le PASS-FONCIER® vous permet d'acheter en deux temps :

> Pendant la première période, vous ne remboursez que la maison. Quand vous avez fini, ou plus tôt si vous le souhaitez, dans la limite de 25 ans, vous achetez votre terrain. Le prix d'achat augmente chaque année au taux bonifié de :

- si vous êtes salarié du secteur assujéti au « 1% Logement » : 1,5 %,
- sinon : l'inflation (entre 2% et 4,5%), c'est-à-dire environ l'augmentation de la valeur de votre terrain.

> Pour acheter le terrain, vous pouvez utiliser votre épargne personnelle ou un prêt bancaire classique. Si vous ne pouvez pas le faire, vous rembourserez le « 1% Logement » sur une durée de 15 ans maximum au taux des emprunts d'État + 1%.

### Par exemple

A Charleville-Mézières, vous faites construire sur un terrain de 40 000 € et remboursez votre maison en 23 ans. Vous rachetez ensuite votre terrain pour 58 000 €, remboursés en 7 ans avec les mêmes mensualités.



Pour en savoir plus

[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) // [www.uesl.fr](http://www.uesl.fr) // Allo Service Public 39 39 (coût d'un appel local)

# Acheter un logement pour y vivre

## Le PASS-FONCIER® suite



**Profitez-en,  
c'est le moment !**

Le Plan de relance a prévu :

- de porter de 20 000 à 30 000 le nombre de PASS-FONCIER® que le « 1% Logement » pourra accorder dès 2009.
- une aide de 50 millions d'euros aux « maires bâtisseurs » pour les aider à distribuer les aides à l'accession à la propriété qui déclenchent cette mesure.

### Le prêt PASS-FONCIER® à remboursement différé : comment ?

- Le prêt PASS-FONCIER® est accordé par le 1% Logement. Il vient donc compléter vos autres prêts.
- Son montant est égal à 30% du coût de l'opération, dans la limite d'un plafond.
- Ce plafond dépend du lieu du logement.

#### Par exemple

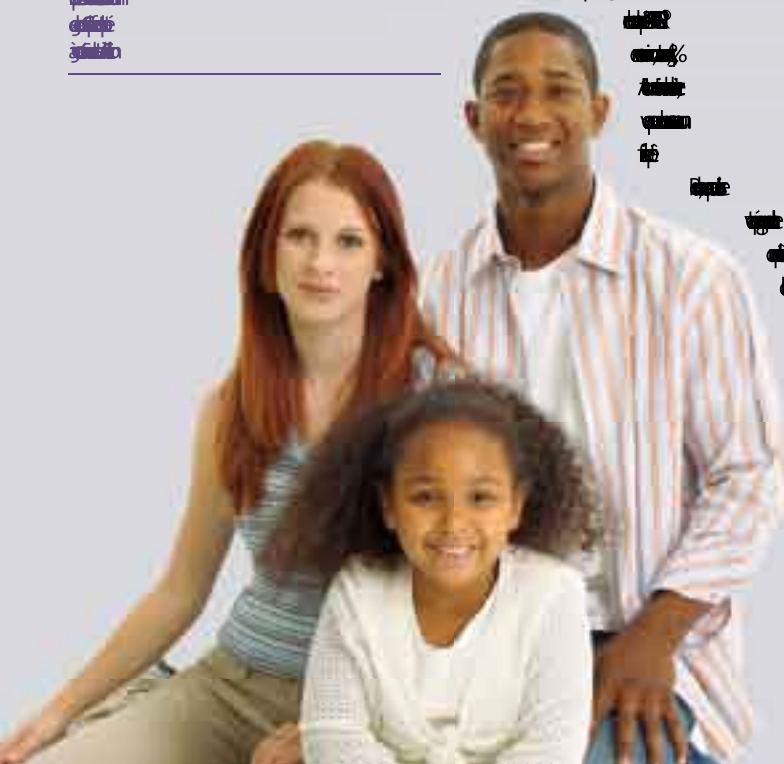
Vous achetez votre logement à Jarnac :

Le prêt PASS-FONCIER® est accordé pour un montant de 15 000 €, au taux de 4,5%.

- Le prêt PASS-FONCIER® vous permet d'acheter en deux temps :
  - > Pendant la première période, vous ne payez que les intérêts du prêt PASS-FONCIER®, de manière à concentrer votre effort de remboursement sur le prêt principal. Le taux d'intérêt bonifié par le « 1% Logement » est de :
    - si vous êtes salarié du secteur assujéti au « 1% Logement » : 1,25 %,
    - sinon : 2,5%.
  - > A l'issue du remboursement de vos autres prêts, dans la limite de 25 ans, vous

pevez utiliser votre épargne personnelle ou un prêt bancaire si vous le souhaitez, boursé sans aucun

coût. Vous pouvez utiliser votre épargne personnelle ou un prêt bancaire si vous le souhaitez, boursé sans aucun



# La maison pour 15 euros par jour



La maison pour 15 euros par jour vous permet de devenir propriétaire, pour un montant proche d'un loyer, d'un logement de qualité. Grâce à la charte, les professionnels s'engagent.

## La maison pour 15 euros par jour

Pour l'achat d'une maison avec un PASS-FONCIER®, les remboursements s'élèvent à 15 € par jour pour un ménage de 4 personnes dont les revenus sont d'environ 2 000 € par mois. Ce montant varie en fonction de la taille de votre famille, de vos revenus, du prix de votre maison et de votre apport personnel.

## Une exigence de qualité grâce à la charte « ma maison pour 15 euros par jour »

Les signataires de la charte « ma maison pour 15 euros par jour » se sont engagés à construire :

- la maison de votre choix, sur le terrain de votre choix.
- une maison d'au moins 85 m<sup>2</sup>. Son terrain est nivelé, viabilisé et raccordé aux réseaux.
- une maison qui répond à des normes de confort, de qualité et de performances environnementales (énergie et consommation d'eau). Sa consommation en énergie est de 10% inférieure aux normes en vigueur.
- une maison pré-équipée pour l'internet à très haut débit.



## Pour en savoir plus

[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) // [www.maison-15euros.info](http://www.maison-15euros.info) // [www.uesl.fr](http://www.uesl.fr) // Allo Service Public 39 39 (coût d'un appel local)



# La location-accession à la propriété



La location-accession à la propriété vous permet de devenir propriétaire de votre logement neuf après une période en tant que locataire. Votre vendeur, qui sera d'abord votre bailleur, est un opérateur (organisme HLM, promoteur privé...) qui utilise le Prêt social de location-accession (PSLA) pour financer la construction ou l'acquisition du logement. Ce prêt est assorti d'avantages fiscaux et ouvre droit à l'Aide personnalisée au logement (APL) que vous soyez locataire ou propriétaire.

## Quel projet ?

- Vous souhaitez devenir propriétaire de votre résidence principale neuve.
- Vous souhaitez accéder à la propriété en douceur : vous disposez d'une période pour tester votre capacité de remboursement et vous constituer un apport personnel.

## Pour qui ?

- Les revenus de votre ménage ne dépassent pas un plafond fixé en fonction du lieu du logement et de la taille de votre famille.

### Par exemple

Vous êtes un couple avec deux enfants et votre futur logement se situe à Niort : votre revenu fiscal (après abattement de 10% pour frais professionnels) doit être inférieur à 40 488 €, soit environ 3 750 € de revenus nets par mois.

## Comment ?

- Vous êtes d'abord locataire, avant d'acheter votre logement (« levée d'option »).
- Pendant la location, vous payez une redevance, qui comprend une fraction locative (jouissance du logement) et une fraction acquisitive, qui sera déduite du prix de vente du logement : c'est donc un apport personnel qui se constitue dans le temps. La durée de cette phase dépend des dispositions du contrat de location-accession.

La fraction locative ne doit pas excéder un plafond mensuel qui dépend du lieu du logement.

### Par exemple

Si votre logement se situe à Aix-en-Provence, votre loyer mensuel doit être inférieur à 7,64 € par mètre carré de surface utile.

La fraction acquisitive est fixée dans le cadre du contrat de location-accession en fonction de vos capacités financières en accord avec l'opérateur vendeur.

- Vous disposez dès le départ de l'engagement d'une banque de vous proposer un ou plusieurs prêts conventionnés pour financer l'acquisition. Ainsi, lorsque vous décidez de racheter votre logement (« levée d'option »), vous êtes sûr de disposer d'une offre de prêt. Vous pouvez également récupérer ce qu'il reste du PSLA de l'opérateur, ou encore choisir toute autre offre de crédit.

Le prix de vente du logement ne doit pas excéder un plafond fixé dès le départ en fonction du lieu du logement. Chaque année, le prix de vente diminue.

### Par exemple

Si vous achetez à Arras, le prix de vente initial du logement doit être inférieur à 2 400 € par mètre carré de surface utile.



## Profitez-en, c'est le moment !

Après le rachat du logement, la somme des mensualités de vos prêts (hors primes d'assurance) ne doit pas dépasser la redevance payée au cours du mois précédant la « levée de l'option ». La phase locative vous permet donc de tester votre capacité de remboursement.

### A qui s'adresser ?

- A un opérateur qui propose un programme en PSLA
- A l'ADIL de votre département (coordonnées sur [www.anil.org](http://www.anil.org))

#### Le Plan de relance a prévu :

- Lors de la « levée d'option » vous pouvez bénéficier du prêt à 0%, doublé si vous êtes le premier occupant (logement neuf). Ainsi, vos mensualités ou la durée du prêt utilisé sont réduits.
- Les plafonds de ressources à respecter pour bénéficier du PSLA sont augmentés. Ils sont maintenant égaux à ceux du prêt à 0%.

Par exemple, vous êtes un couple sans enfants à Antibes : le plafond de revenus passe de 35 525 € à 43 750 €.

### Quels avantages ?

- Le PSLA vous permet d'acquérir votre logement neuf, en testant votre capacité de remboursement, et en vous constituant une épargne personnelle.
- Le PSLA bénéficie d'une TVA à 5,5% au lieu de 19,6% (si l'acquisition a lieu dans les 5 ans), ainsi que d'une exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 15 ans à compter de l'achèvement du logement.
- Une fois le logement acquis, l'opérateur accorde une garantie de rachat et une garantie de relogement.

### Et en cas d'aléas ?

- Une fois que vous avez acquis votre logement, le vendeur vous offre deux garanties, l'une de rachat, l'autre de relogement.
  - > En cas d'accident de la vie, vous pouvez utiliser la garantie de rachat dans les quinze ans à compter de la levée de l'option. L'opérateur vous rachète le logement à un prix déterminé à l'avance.
  - > Vous pouvez ensuite demander à être relogé : l'opérateur doit vous proposer trois offres de relogement correspondant à vos besoins et à vos possibilités si vos revenus n'excèdent pas un certain plafond.
- Si le logement n'est pas acquis, l'opérateur doit vous rendre les fractions acquisitives que vous avez versées, et peut décider de votre maintien dans les lieux, comme locataire.

Pour en savoir plus

[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) // [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org) // [www.relance.gouv.fr](http://www.relance.gouv.fr)

Acheter un logement pour y vivre

# Les éco-aides



Si vous construisez ou achetez un logement neuf économe en énergie, vous pouvez bénéficier d'aides mises en place en 2009 par le Grenelle Environnement pour favoriser l'habitat durable : une majoration du prêt à 0%, une majoration du crédit d'impôt sur vos intérêts d'emprunt et une exonération possible de la taxe foncière.

## Quel projet ?

Le logement neuf que vous faites construire ou que vous achetez est certifié Bâtiment basse consommation (BBC), c'est-à-dire qu'il présente une performance énergétique élevée : il est bien isolé, son système de chauffage consomme peu d'énergie, etc.

C'est un logement qui consomme au maximum 50 kWh d'énergie primaire, par m<sup>2</sup> et par an, c'est-à-dire : deux à quatre fois moins que la réglementation actuelle. Cette exigence est déclinée en fonction de la zone géographique et de l'altitude : elle est plus stricte pour un logement à Bordeaux que pour un logement à Lille ou à La Plagne.

**Majoration  
du prêt à 0% :  
jusqu'à + 20 000 €**

## Pour qui ?

Vous remplissez les conditions pour bénéficier d'un prêt à 0%.

## Comment ?

Le montant du prêt à 0% sera majoré à hauteur de 20 000 € au maximum. La majoration correspond au surcoût moyen d'acquisition d'un logement certifié BBC par rapport à un logement aux performances énergétiques courantes.

## A qui s'adresser ?

- A une agence bancaire
- A un espace Info Energie  
(coordonnées sur [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)  
ou 0810 060 050 – prix d'un appel local)
- A l'ADIL de votre département  
(coordonnées sur [www.anil.org](http://www.anil.org))





**Profitez-en,  
c'est le moment !**

**Crédit d'impôt  
sur les intérêts  
d'emprunt :  
40 % par an  
pendant 7 ans**

## Pour qui ?

Vous construisez ou achetez votre résidence principale neuve certifiée BBC.

## Comment ?

- Chaque année, pendant 7 ans, vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt égal à 40 % de vos intérêts d'emprunt. Cette majoration est significative par rapport au dispositif fiscal normal (40 % la première année et 20 % les 4 années suivantes).
- Si le crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt que vous devez acquitter ou si vous n'êtes pas imposable, l'excédent vous est remboursé.
- En vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, cette disposition concernera votre déclaration d'impôt sur les revenus de 2009 (que vous remplirez en 2010).

**Exonération  
de la taxe foncière :  
50 % ou 100 %  
pendant 5 ans**

## Pour qui ?

Vous achetez ou construisez une habitation dans une commune où les logements certifiés BBC sont exonérés en tout ou partie de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), par décision des collectivités locales concernées (commune, intercommunalité, département, région).

## Comment ?

- Pendant 5 ans au minimum, et selon la décision des assemblées locales, soit vous ne payez pas du tout la taxe foncière sur les propriétés bâties, soit vous n'en acquittez que la moitié.
- Cette exonération concernera votre taxe foncière à partir de l'année 2009.

## A qui s'adresser ?

- A votre commune, intercommunalité, département ou région
- A votre centre des impôts
- A votre ADIL (coordonnées disponibles sur [www.anil.org](http://www.anil.org))

## Pour en savoir plus

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) // [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) // [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) // [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)



# La réduction d'impôt « Scellier »



Si vous investissez dans un logement neuf pour le louer, vous pouvez déduire de votre impôt sur le revenu 25% de votre investissement. L'avantage fiscal est encore plus important si votre locataire a des revenus modestes. Applicable dès 2009, la réduction d'impôt « Scellier » se substituera aux dispositifs « Robien » et « Borloo populaire » en 2010.

## Quel projet ?

- Vous faites construire ou vous achetez un bien neuf pour le louer pendant 9 ans comme résidence principale, à un loyer plafonné proche des prix du marché.
- Vous réalisez votre opération dans une zone présentant une demande de logement importante (zones A, B1 et B2).

## Pour qui ?

- Vous devenez propriétaire du logement ou vous déposez une demande de permis de construire entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012.
- Vous avez signé la promesse de vente après le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

## Comment ?

- La réduction « Scellier » s'applique dès la première déclaration de revenus suivant votre investissement.
- Votre investissement est pris en compte jusqu'à 300 000 €. Vous pouvez investir dans un seul logement par an.
- Si vous louez votre bien à un loyer plafonné proche du prix du marché :
  - vous déduisez de votre impôt sur le revenu 25% de votre investissement,en étalant cette somme à parts égales sur 9 ans.

### Par exemple

Pour un appartement de 60 m<sup>2</sup> à Antibes, que vous achetez neuf à 270 000 € et louez à moins de 1 300 € par mois : il est possible de réduire vos impôts de 7 500 € chaque année pendant 9 ans.





**Profitez-en,  
c'est le moment !**

- Si vous louez votre bien à un loyer plafonné inférieur d'environ 20% à celui du marché et à un ménage aux revenus modestes :
  - vous déduisez de votre impôt sur le revenu 37% de votre investissement sur 15 ans : 25% étalés sur 9 ans, puis 2% par an pendant 6 ans,
  - et vous déduisez chaque année de votre revenu imposable 30% du loyer, et ce pendant 15 ans.

#### Par exemple

Vous achetez un appartement neuf de 65 m<sup>2</sup> à Lille pour 210 000 € et vous le louez à un couple gagnant moins qu'un plafond d'environ 4 400 € par mois et pour un loyer inférieur à 780 € par mois. Votre taux marginal d'imposition est de 30%.

Il est possible de déduire jusqu'à 6 675 € de vos impôts chaque année pendant 9 ans puis jusqu'à 5 042 € par an pendant 6 ans.

- En 2009, vous avez le choix entre la réduction « Scellier » et les dispositifs « Robien » et « Borloo populaire ».

### A qui s'adresser ?

- A votre centre des impôts
- A l'ADIL de votre département (coordonnées sur [www.anil.org](http://www.anil.org))

### La réduction

**« Scellier » est de 25 % jusqu'au 31 décembre 2010. Après, elle passera à 20 %.**



### Pour en savoir plus

[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) // [www.relance.gouv.fr](http://www.relance.gouv.fr) // [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

# L'Éco-prêt à taux zéro



L'Éco-prêt à taux zéro est une mesure du Grenelle Environnement qui vous aide à rendre votre logement plus économe en énergie ou plus écologique. D'un montant de 30 000 euros maximum, et sans intérêts, il vous permet d'entreprendre des travaux importants pour mieux isoler votre habitation, moderniser son système de chauffage ou recourir aux énergies renouvelables.

## Quel projet ?

- Vous ou la copropriété faites réaliser des travaux de rénovation énergétique dans une résidence principale avant le 31 décembre 2013.
- C'est un logement individuel ou collectif, construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990.
- Ces travaux constituent un « bouquet » d'au moins deux améliorations parmi les suivantes :
  - > isolation thermique des toitures,
  - > isolation thermique des murs extérieurs,
  - > isolation thermique des vitres et /ou des portes donnant sur l'extérieur,
  - > installation d'un système de chauffage plus performant,
  - > installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable,
  - > installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

### Par exemple

Votre famille habite une maison individuelle de 100 m<sup>2</sup> construite dans les années 80 dans la Vienne. Elle est moyennement isolée et chauffée par convecteurs électriques, ce qui la situe en classe énergie E du diagnostic de performance énergétique. Votre facture énergétique est d'environ 270 € par mois. En réalisant un « bouquet » de travaux consistant à remplacer l'isolation des combles par une isolation très performante et à remplacer l'ancien système de chauffage par une pompe à chaleur, vous pouvez

diviser par deux la consommation d'énergie de votre maison, soit une économie de 135 € par mois.

- Les travaux éligibles à l'Éco-prêt à taux zéro peuvent aussi être ceux qui vous ont été préconisés par un bureau d'études thermique.

### Par exemple

Le bureau d'études préconisera les travaux les mieux adaptés pour votre logement et votre copropriété, comme par exemple procéder à une isolation performante de la toiture de l'immeuble, et remplacer votre vieille chaudière individuelle par une chaudière à condensation.

## Pour qui ?

- Vous êtes un particulier ou une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, éventuellement en copropriété.
- Vous êtes propriétaire occupant ou bailleur. Le prêt est accordé sans conditions de ressources.

## Comment ?

- L'Éco-prêt à taux zéro couvre l'intégralité des travaux d'économie d'énergie ainsi que les frais ou travaux associés qui leur sont directement liés, dans la limite d'un plafond. Si votre bouquet se compose de deux améliorations, vous avez droit à 20 000 € au maximum.

### Pour en savoir plus

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) // [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) // [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)





**Profitez-en,  
c'est le moment !**

Si vous allez jusqu'à trois améliorations ou plus, ou si vos travaux ont été préconisés par un bureau d'études thermique, vous avez droit à 30 000 € au maximum.

#### Par exemple

Le « bouquet » de deux améliorations du premier exemple vous revient à 18 000 €. L'Éco-prêt à taux zéro peut donc financer la totalité des travaux. Sur 10 ans, vos mensualités se montent à 150 €, au lieu de 200 € avec un prêt classique.

- Ce prêt est sans intérêts et sans frais de dossier.
- La durée de remboursement est de 10 ans. Vous pouvez décider de la réduire jusqu'à un minimum de 3 ans. Exceptionnellement, elle peut être portée à 15 ans avec accord de la banque, pour alléger vos charges de remboursement.

#### Par exemple

Vous et votre conjoint gagnez 2 400 € par mois au total, et remboursez le prêt principal pour votre maison, à hauteur de 667 € par mois. Pour un Éco-prêt de 20 000 €, vos mensualités totales seraient de 833 € avec un Éco-prêt de 10 ans, ou 778 € avec un Éco-prêt de 15 ans. En augmentant à 15 ans la durée de l'Éco-prêt, votre banque peut faire baisser votre taux d'effort de 35% à 32%.

- Si les travaux coûtent plus chers que prévu et si votre situation le permet, votre banquier pourra augmenter le montant de votre Éco-prêt à taux zéro, dans la limite de 30 000 €, sans frais.
- Il est cumulable avec le prêt à 0%, si vous remplissez les conditions pour en bénéficier.

## A qui s'adresser ?

- A une agence bancaire
- A un espace Info Energie (coordonnées sur [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) ou 0810 060 050 – prix d'un appel local)
- A l'ADIL de votre département (coordonnées sur [www.anil.org](http://www.anil.org))
- Au SPANC, dans votre mairie

**En 2009 et 2010, il vous est possible de cumuler l'Éco-prêt à taux zéro avec le crédit d'impôt développement durable, si le revenu fiscal de votre foyer n'excède pas 45 000 €.**

**A noter : l'Éco-prêt à taux zéro peut aussi financer à hauteur de 10 000 € les travaux d'assainissement requis par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).**



# Le crédit d'impôt développement durable



Jusqu'au 31 décembre 2012, vous pouvez déduire de votre impôt sur le revenu entre 25 et 50 % des dépenses pour diminuer la consommation d'énergie de votre logement ou rendre son système de chauffage plus écologique. C'est une aide mise en place par le Grenelle Environnement pour favoriser l'habitat durable.

## Quel projet ?

- Vous souhaitez rendre votre logement plus économe en énergie ou recourir aux énergies renouvelables.
- Votre logement est achevé depuis plus de 2 ans et les travaux portent sur :
  - > l'isolation thermique,
  - > l'amélioration et la régulation du chauffage (programmateurs, chaudières à condensation...),
  - > la pose d'équipements utilisant des énergies renouvelables (solaire, bois), des pompes à chaleur ou raccordés à un réseau de chaleur,
  - > la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (s'il n'est pas obligatoire).

- Votre logement est neuf et les travaux concernent des équipements utilisant des énergies renouvelables, des pompes à chaleur ou le raccordement à un réseau de chaleur utilisant en majorité les énergies renouvelables ou la cogénération.
- Vous faites réaliser des travaux de rénovation thermique avant le 31 décembre 2012.

## Pour qui ?

- Vous êtes locataire, propriétaire ou occupant à titre gratuit d'un logement qui est votre résidence principale.
- Vous êtes propriétaire de logements (3 au maximum peuvent donner droit au crédit d'impôt) que vous louez pendant 5 ans.
- Vous êtes fiscalement domicilié en France.
- Vous êtes imposable ou non.





**Profitez-en,  
c'est le moment !**

## Comment ?

- Le crédit d'impôt s'applique au vu d'une facture. Il est calculé sur le coût total TTC des équipements et matériaux utilisés, hors coût de main-d'œuvre (sauf pour l'isolation thermique des parois) et déduction faite des aides et subventions reçues par ailleurs.
- Suivant les équipements installés, vous déduisez de votre impôt sur le revenu 25% à 50% de vos frais, dans la limite d'un plafond.
- Le plafond des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt est de 8 000 € pour une personne seule et 16 000 € pour un couple, majoré de 400 € par personne à charge. Ce plafond est valable pour un même contribuable et une même habitation. Si vous faites des dépenses à plus de 5 ans d'intervalle, vous pouvez bénéficier de ce plafond à 2 reprises.
- Si le crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt que vous devez acquitter ou si vous n'êtes pas imposable, l'excédent vous est remboursé.

## A qui s'adresser ?

- A votre centre des impôts
- A un espace Info Energie (coordonnées sur [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) ou 0810 060 050 prix d'un appel local)

**En 2009 et 2010, il vous est possible de cumuler le crédit d'impôt développement durable avec l'Éco-prêt à taux zéro, si le revenu fiscal de votre foyer n'excède pas 45 000 €. Si votre logement est neuf, le crédit d'impôt développement durable est aussi cumulable avec les éco-aides.**



## Pour en savoir plus

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) // [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) // [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) // [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

# L'écosubvention de l'Anah



Vous êtes propriétaire de votre logement et vous souhaitez réduire vos factures énergétiques. Dans le cadre du Plan de relance, vous pouvez bénéficier d'une écosubvention pour vos travaux de rénovation thermique. Cette aide peut vous être attribuée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), sous conditions de ressources.

## Quel projet ?

- Votre logement est achevé depuis au moins 15 ans.
- Vous envisagez des travaux de rénovation énergétique de votre logement.
- Vos travaux ne sont pas commencés et seront réalisés par des professionnels du bâtiment.

## Pour qui ?

- Vous êtes propriétaire et vous devez occuper votre logement comme habitation principale pendant au moins 6 ans après la fin des travaux.
- Les revenus de votre ménage ne doivent pas dépasser un plafond fixé en fonction du lieu du logement et de la taille de votre famille.
- Vous pouvez cumuler cette aide avec le crédit d'impôt et, le cas échéant, l'Éco-prêt à taux zéro.

## Pour quel montant ?

- Les travaux que vous entreprenez sont d'un montant de 1 500 € (minimum) à 13 000 € (maximum).
- La subvention est de 20 à 35 % selon vos ressources.

## Quelles démarches ?

L'Anah vous accompagne dans toutes vos démarches.

Les téléconseillers Anah vous apportent une première information gratuite, et, si vous le souhaitez, vous adressent le formulaire de demande de l'écosubvention.

Les opérateurs, partenaires de l'Anah, peuvent également vous aider à compléter votre dossier et à trouver les artisans susceptibles de répondre à vos demandes.

Téléconseillers Anah : 08 20 15 15 15 (n° indigo, 0,15€/mn)

Du lundi au vendredi de 8h à 19h

Pour en savoir plus sur l'écosubvention : [www.ecosubvention.fr](http://www.ecosubvention.fr)



Pour en savoir plus

[www.anah.fr](http://www.anah.fr) // [www.ecosubvention.fr](http://www.ecosubvention.fr) // [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) // [www.relance.gouv.fr](http://www.relance.gouv.fr)

éco  
subvention





---

## Pour en savoir plus

[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

[www.relance.gouv.fr](http://www.relance.gouv.fr)

[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

Allo Service Public 39 39 (coût d'un appel local)

---