



Secrétariat d'État
au Logement

Le guide du logement



Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

A qui vous adresser ?

- ▶ Direction départementale de l'Équipement (DDE)
- ▶ Centre d'information sur le logement (ADIL). Pour connaître l'adresse de ces centres, vous pouvez téléphoner au 01 42 02 65 95
- ▶ Centre des impôts, qui vous informera sur les avantages fiscaux
- ▶ Caisse d'allocations familiales ou caisse de mutualité sociale agricole pour connaître le montant de l'APL ou de l'AL qui peut vous être versé
- ▶ Etablissements bancaires et financiers

Minitel

3615 Infologement

Internet

<http://www.equipement.gouv.fr>
thème : logement



Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement

Etre locataire :

Page 4

Vous pouvez alléger vos dépenses de logement

- Avec l'aide personnalisée au logement (APL)
- Avec l'allocation de logement (AL)
- Avec le fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Vous pouvez effectuer des travaux

- Avec la subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)
- Avec la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH)
- Avec une disposition fiscale favorable

Devenir propriétaire :

Page 8

- Avec le prêt à 0 %
- Avec le prêt conventionné (PC)
- Avec le prêt à l'accession sociale (PAS)
- Avec les aides personnelles au logement (APL ou AL)
- Avec une disposition fiscale favorable

Faire des travaux chez soi : **Page 12**

- Avec le prêt conventionné et le prêt à l'accession sociale (PC et PAS)
- Avec la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH)
- Avec des dispositions fiscales favorables

Investir pour louer : **Page 14**

- Avec des dispositions fiscales favorables
- Avec le prêt conventionné locatif (PCL)
- Avec le prêt locatif intermédiaire (PLI)

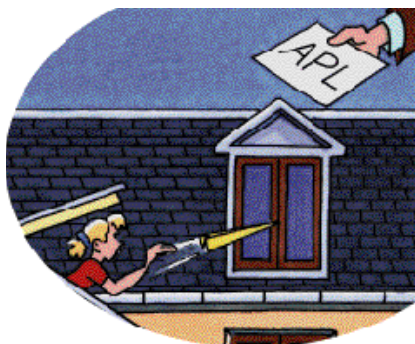
Faire des travaux chez son locataire : **Page 18**

- Avec le prêt conventionné (PC)
- Avec la subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)

*Les informations contenues dans cette brochure sont indicatives.
Elles n'ont pas valeur réglementaire.*

Vous êtes locataire, vous avez des difficultés à payer votre loyer ou vous devez effectuer des travaux dans le logement que vous occupez. Selon votre cas, vous pouvez bénéficier d'aides financières. Vous pouvez alléger vos dépenses de logement

AVEC L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT



Vous pouvez bénéficier d'une aide personnalisée au logement (APL) si vous occupez votre logement à titre de résidence principale (8 mois par an), si votre logement a fait l'objet d'une convention entre votre propriétaire et l'Etat, et si vos ressources ne dépassent pas un certain plafond déterminé en fonction de votre situation familiale.

L'aide est versée directement à votre propriétaire. Vous ne paierez que la différence entre le loyer augmenté des charges qui figurent sur votre quittance et l'aide personnalisée au logement.

Attention ! L'aide personnalisée au logement ne peut se cumuler avec l'allocation de logement (AL).

Où vous adresser ?

A la Caisse d'allocations familiales ou à la caisse de mutualité sociale agricole.

APL

AVEC L'ALLOCATION DE LOGEMENT

Vous pouvez bénéficier d'une allocation de logement (AL) si vous occupez votre logement à titre de résidence principale (8 mois par an) et si vos ressources ne dépassent pas un certain plafond déterminé en fonction de votre situation familiale.

Il existe deux sortes d'allocations de logement selon votre situation : l'allocation à caractère familial et l'allocation à caractère social.

En général, l'allocation de logement vous est versée directement.

Attention ! L'allocation de logement ne peut se cumuler avec l'aide personnalisée au logement (APL).

Où vous adresser ?

A la Caisse d'allocations familiales ou à la caisse de mutualité sociale agricole.



AL

AVEC LE FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

Si vous avez des difficultés pour accéder à un logement locatif ou pour vous y maintenir, le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) peut, à titre exceptionnel et en complément de l'aide personnalisée au logement (APL) ou de l'allocation de logement (AL), vous venir en aide sur le plan financier. Cette aide est généralement accordée après instruction de votre dossier et enquête sociale.

Elle est directement versée à votre propriétaire, notamment pour les dettes locatives.

Où vous adresser ?

Aux secrétariats des FSL (pour obtenir la liste, sur Minitel : 3615 INFO-LOGEMENT, serveur télématique du ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement).

A la direction de l'Équipement de votre département (DDE).



FSL



Vous pouvez effectuer des travaux

AVEC LA SUBVENTION DE L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Vous pouvez bénéficier de la subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) si le logement que vous occupez est achevé depuis au moins quinze ans et si votre propriétaire a acquitté la taxe additionnelle au droit de bail (TADB).

Vous devez avoir reçu l'accord de votre propriétaire pour entreprendre les travaux. Ceux-ci peuvent être des travaux d'amélioration sur les parties privatives, des travaux d'amélioration sur les parties communes rendus nécessaires par l'état de l'immeuble ou des travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité.

Où vous adresser ?

A la direction de l'Équipement de votre département (DDE).


 The logo for ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) is displayed in large, light blue, serif capital letters. A black arrow points from the text 'Où vous adresser ?' towards this logo.

AVEC LA PRIME À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Vous pouvez bénéficier de la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH) si vous êtes ouvrier agricole ou exploitant agricole titulaire d'un contrat enregistré.

Le logement que vous occupez doit être construit depuis plus de vingt ans, sauf si vous faites effectuer des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou des travaux d'économie d'énergie.

Vos ressources ne doivent pas dépasser 70 % des plafonds prévus pour les anciens prêts aidés par l'État (PAP) ou 100 % si vous êtes une personne handicapée physique. Vous devez obtenir l'accord de votre propriétaire pour la réalisation des travaux.

Où vous adresser ?

A la direction de l'Équipement de votre département (DDE).


 The logo for PAH (Prime à l'Amélioration de l'Habitat) is displayed in large, light blue, serif capital letters. A black arrow points from the text 'Où vous adresser ?' towards this logo.

AVEC UNE DISPOSITION FISCALE FAVORABLE

Vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu pour les dépenses d'entretien et de revêtement des surfaces de votre résidence principale.

Votre logement doit être construit depuis plus de deux ans et les travaux réalisés entre le 1/1/1998 et le 31/12/2000.

Le crédit d'impôt est égal à 20 % du montant des dépenses facturées, dans la limite annuelle de 10 000 francs pour une personne seule et de 20 000 francs pour un couple, montants majorés de 1 000 francs par personne à charge, de 1 500 francs pour le deuxième enfant et de 2 000 francs à partir du troisième. Si vous n'êtes pas imposable, le crédit d'impôt vous est restitué.

Où vous adresser ?

Auprès de votre centre des impôts.

→ Crédit d'impôt



**Vous faites construire une maison,
vous achetez un logement neuf ou ancien
dans lequel vous faites de gros travaux.
Une solution s'offre pour chacun d'entre vous**

AVEC LE PRÊT À 0 %

Si vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années, vous pouvez bénéficier d'un prêt à 0 % pour construire ou acheter un logement neuf ou ancien à titre de résidence principale ou pour la transformation en logement de locaux non destinés à l'habitation, sous réserve de répondre à des plafonds de ressources.

Si vous achetez et que vous améliorez un logement, celui-ci doit avoir été construit depuis vingt ans au moins à la date de l'émission de l'offre de prêt.

Le montant des travaux de rénovation doit être alors au moins égal à 35 % du coût total de l'opération (achat + travaux), ce qui correspond à 54 % du prix de l'acquisition seule.

Le prêt à 0 % est une aide remboursable sans intérêt. Il se cumule avec tous les autres prêts : prêt à l'accession sociale, prêt conventionné, prêt d'épargne-logement, prêt bancaire... Toutefois, il ne peut être supérieur à 50 % du montant du ou des autres prêts souscrits pour l'opération, ni à 20 % du coût de l'opération, dans la limite d'un prix maximal.

Exemple :

Pour l'achat d'un logement ancien dont le prix est de 500 000 francs, les travaux à effectuer devront représenter 270 000 francs, soit 54 % de 500 000 francs et 35 % du montant de vos dépenses totales :

770 000 F (500 000 F + 270 000 F)

Où vous adresser ?

Après d'un établissement bancaire et financier.

AVEC LE PRÊT CONVENTIONNÉ

Vous pouvez bénéficier d'un prêt conventionné (PC) sans condition de ressources pour financer la construction ou l'achat d'un logement neuf ou existant, suivi ou non de travaux, ainsi que des travaux seuls.

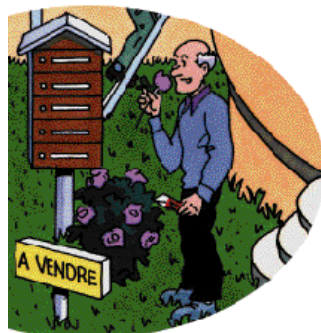
Le montant du prêt peut atteindre au maximum 90 % du prix de vente ou de revient de l'opération. Le prix de vente ou de revient doit respecter des prix plafonds au mètre carré, variant selon la localisation géographique du bien.

Ce prêt ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

Où vous adresser ?

A la direction de l'Équipement de votre département (DDE) et auprès d'un établissement bancaire et financier.

PC



AVEC LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE

Vous pouvez bénéficier d'un prêt à l'accession sociale (PAS), sous réserve de répondre à des plafonds de ressources, pour financer les mêmes opérations que le prêt conventionné (PC).

Le montant du prêt peut atteindre au maximum 90 % du prix de vente ou de revient de l'opération.

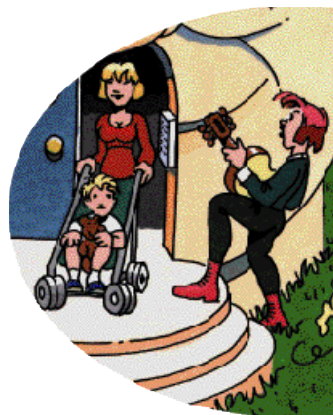
Dans le cas où vous êtes au chômage, ce prêt peut faire l'objet d'un abaissement temporaire des mensualités, avec un report gratuit en fin de prêt.

Son taux est de 0,6 point inférieur au taux du prêt conventionné.

Ce prêt ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

Où vous adresser ?

A la direction de l'Équipement de votre département (DDE) et auprès d'un établissement bancaire et financier.



PAS

AVEC LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Vous pouvez bénéficier d'une aide personnalisée au logement (APL), selon vos ressources, la composition de votre ménage, le montant des charges de remboursement de votre prêt, votre lieu de résidence.

Selon la nature de votre prêt principal, vous pouvez bénéficier soit de l'aide personnalisée au logement, soit de l'allocation de logement (AL). Ces aides vous permettent d'alléger vos échéances d'amortissement du ou des prêts consacrés à l'achat de votre résidence principale.

L'aide personnalisée au logement est versée à l'établissement de crédit dès que vous occupez effectivement le logement construit ou acquis. L'allocation de logement vous est versée directement.

Où vous adresser ?

A la Caisse d'allocations familiales ou à la caisse de mutualité sociale agricole.

→ *AL/APL*

AVEC UNE DISPOSITION FISCALE FAVORABLE

Pour un logement neuf, à usage de résidence principale, vous pouvez (sauf délibération contraire de la part de la commune) bénéficier d'une exonération de la taxe foncière pendant deux ans.

Où vous adresser ?

Après de votre centre des impôts.



Vous voulez effectuer des travaux dans le logement dont vous êtes propriétaire. Plusieurs possibilités vous sont offertes

AVEC LE PRÊT CONVENTIONNÉ ET LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE

Vous pouvez bénéficier, sous réserve de répondre à des conditions de ressources, d'un prêt conventionné (PC) ou d'un prêt à l'accession sociale (PAS), pour financer les travaux visant à mettre votre logement aux normes minimales d'habitabilité, à adapter votre logement pour les besoins d'une personne handicapée ou à réduire vos dépenses d'énergie. Le logement doit être construit depuis dix ans au moins. Le montant du prêt peut atteindre 90 % du prix de vente, limité par un prix plafond au mètre carré.

Où vous adresser ?

A la direction de l'Équipement de votre département (DDE).

PC/PAS

AVEC LA PRIME À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Vous pouvez bénéficier, sous réserve de répondre à des conditions de ressources, d'une prime à l'amélioration de l'habitat (PAH) si vous effectuez des travaux destinés à améliorer la sécurité, la salubrité et l'équipement de votre logement, à économiser l'énergie, à rendre accessible et à adapter votre logement aux personnes handicapées.

Celui-ci doit être construit depuis plus de vingt ans. Si vous êtes une personne handicapée, vous pouvez bénéficier de dispositions particulières. Cette prime est, en principe, de 20 % maximum du coût des travaux, dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 70 000 francs par logement.

Cependant, ce taux peut atteindre, selon vos ressources ou votre situation, jusqu'à 35 % maximum du coût des travaux, dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables.

Où vous adresser ?

A la direction de l'Équipement de votre département (DDE).

PAH

AVEC DES DISPOSITIONS FISCALES FAVORABLES

Le régime de la réduction d'impôt pour travaux

Depuis le 1^{er} janvier 1997 vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt pour l'ensemble des travaux de grosses réparations, d'amélioration et de ravalement réalisés par une entreprise dans votre résidence principale.

Valable sur la période 1997-2001, elle est égale à 20 % du montant des travaux, avec un plafond de 20 000 francs pour une personne seule et de 40 000 francs pour un couple. Ce plafond s'applique pour la période de cinq ans. Ces montants sont majorés de :

- 2 000 francs par personne à charge ;
- 2 500 francs pour le deuxième enfant ;
- 3 000 francs à partir du troisième enfant.

Crédit d'impôt pour travaux

Vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu pour les dépenses d'entretien et de revêtement des surfaces de votre résidence principale.

Votre logement doit être construit depuis plus de deux ans et les travaux réalisés entre le 1/1/1998 et le 31/12/2000.

Le crédit d'impôt est égal à 20 % du montant des dépenses facturées, dans la limite annuelle de 10 000 francs pour une personne seule et de 20 000 francs pour un couple. Ces montants sont majorés de :

- 1 000 francs par personne à charge ;
- 1 500 francs pour le deuxième enfant ;
- 2 000 francs à partir du troisième enfant.

Où vous adresser ?

Auprès de votre centre des impôts.



Vous voulez acheter un logement pour le louer. Vous pouvez investir

AVEC DES DISPOSITIONS FISCALES FAVORABLES

Statut du bailleur

A compter du 1^{er} janvier 1999, vous pouvez bénéficier du régime du statut du bailleur. Il concerne les personnes physiques et les membres des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés. Les logements doivent être situés en France ou dans les départements d'outre-mer.

Dans le neuf ou pour les transformations de logement, il consiste à déduire de vos revenus fonciers 8 % de votre investissement les cinq premières années, et 2,5 % les quatre années suivantes. Vous devez louer pendant neuf ans à usage d'habitation principale. Lorsque l'option est exercée, la déduction forfaitaire est ramenée à 6 %.

Dans l'ancien, pour les nouvelles locations, vous bénéficiez d'un taux de déduction forfaitaire sur les revenus fonciers porté à 25 % au lieu de 14 %. Vous êtes tenu de louer pendant six ans à usage d'habitation principale.

Dans le neuf comme dans l'ancien, le loyer et les ressources du locataire ne doivent pas excéder des plafonds, qui varient selon la localisation du bien. Le locataire doit être une personne autre que l'un de vos ascendants ou descendants. Enfin, l'allocation de logement familiale ou sociale – si votre locataire remplit les conditions pour en bénéficier – vous sera versée directement, et une garantie de loyer financée par la participation des employeurs à l'effort de construction peut vous être accordée.



Déduction de l'amortissement du revenu foncier

Si vous êtes une personne physique et souhaitez réaliser un investissement locatif de logements neufs situés en France (métropole ou départements d'outre-mer), entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 août 1999, vous pouvez bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement. Elle est égale à 10 % du prix de revient du logement pour les quatre premières années et à 2 % pour les vingt années suivantes.

Vous prenez l'engagement de louer le logement pendant neuf ans.

Sont concernés les biens :

- acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ;
- transformés en logement, lorsque les locaux étaient affectés à un autre usage (bureaux, locaux commerciaux, etc.) avant l'acquisition ;
- construits si la déclaration d'ouverture de chantier est antérieure au 31 décembre 1998.

Lorsque l'option est exercée, le taux de la déduction forfaitaire est ramené de 14 à 6 %.

Où vous adresser ?

Auprès de votre centre des impôts.

→ Investissement



AVEC LE PRÊT CONVENTIONNÉ LOCATIF

Vous pouvez bénéficier d'un prêt conventionné locatif (PCL) sans condition de ressources et quelle que soit la localisation géographique de votre logement.

Que vous soyez une personne physique ou morale, ce prêt vous permet de financer des opérations d'acquisition de logements neufs ou existants, ou de travaux seuls visant des logements destinés à la location.

Le montant du prêt peut atteindre au maximum 90 % du prix de vente ou de revient de l'opération, limité par des prix plafonds calculés au mètre carré.

Si vous achetez un logement neuf, vous pouvez obtenir un prêt conventionné locatif (PCL) sans passer une convention d'aide personnalisée au logement (APL), ce qui n'est pas le cas si votre prêt finance l'achat d'un logement existant.

Où vous adresser ?

A la direction de l'Équipement de votre département (DDE).

PCL



AVEC LE PRÊT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

Que vous soyez une personne physique ou morale, vous pouvez bénéficier d'un prêt locatif intermédiaire (PLI) pour financer la construction ou l'acquisition d'un logement en vue de le louer. Le loyer pratiqué devra être intermédiaire entre ceux des logements sociaux et ceux du marché libre.

Vous devez louer le logement financé par ce prêt pendant une période minimale variable selon que vous êtes un bailleur social ou non. Ainsi, si vous êtes un bailleur social, vous vous engagez à louer ce logement pendant toute la durée du prêt. Si ce n'est pas votre cas, la durée de l'engagement est de six ans.

Les loyers pratiqués et les ressources des locataires sont soumis à des plafonds.

Ce prêt n'ouvre pas droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour votre locataire.

Où vous adresser ?

A la direction de l'Équipement de votre département (DDE).



PLI



Vous voulez faire des travaux chez votre locataire. Vous pouvez les réaliser

AVEC LE PRÊT CONVENTIONNÉ

Vous pouvez bénéficier d'un prêt conventionné (PC) sans condition de ressources et quelle que soit la localisation géographique de votre logement.

Ce prêt vous permet de financer la réalisation de travaux de mise aux normes, de travaux de maîtrise de l'énergie et de travaux d'adaptation aux besoins de personnes handicapées physiques. Cependant, l'octroi du prêt dépend uniquement d'un montant de travaux minimal, toutes taxes comprises, qui est égal à 25 000 francs.

Le logement doit être achevé depuis plus de dix ans.

Où vous adresser ?

A la direction de l'Équipement de votre département (DDE).

PC



AVEC LA SUBVENTION DE L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Vous pouvez bénéficier d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). Cette aide vous permet d'améliorer des logements. Vous vous engagez en contrepartie à louer pendant dix ans ce logement.

Les logements doivent être achevés depuis plus de quinze ans au 1^{er} octobre précédant la date de la demande.

Vous devez avoir acquitté la taxe additionnelle au droit de bail (TADB) pendant tout ou partie des deux ans précédant votre demande.

Peuvent faire l'objet d'une subvention les travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, aux économies d'énergie, à l'isolation acoustique ou à l'accessibilité et à l'adaptation aux personnes handicapées physiques et réalisés dans les parties privatives ou communes des logements ou immeubles.

Le taux de la subvention est en général de 25 %. Toutefois, ce taux peut être supérieur, suivant l'utilisation qui sera donnée au logement subventionné.

Où vous adresser ?

A la direction de l'Équipement de votre département (DDE).

→ ANAH

