



Fédération des APAJH

au service de la personne en situation de handicap

Les aides financières pour l'aménagement du logement de la personne en situation de handicap

La notion d'accessibilité est née avec la loi du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées dans laquelle le législateur a imposé aux collectivités de favoriser l'accès de la ville à toute la population, quel que soit leur degré de mobilité. En juillet 1991 est promulguée la loi portant diverses mesures destinées à favoriser l'accessibilité aux personnes handicapées des locaux d'habitation, des lieux de travail et des installations recevant du public.

Puis la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, plaça l'accessibilité comme l'un des grands piliers de la nouvelle politique du handicap. Le principe essentiel de cette volonté d'accessibilité est « l'accès à tout pour tous », prenant en considération tous les types de handicap pour assurer la continuité de la chaîne de déplacement. Cet accent mis sur l'accessibilité a pour finalité la participation effective des personnes en situation de handicap à la vie sociale.

L'accessibilité se définit comme l'accès à tout bâtiment ou tout aménagement permettant à une personne en situation de handicap, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et aux équipements, d'utiliser ces derniers, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente. L'accessibilité s'impose tout particulièrement au cadre de vie le plus quotidien, le logement.

Toutefois, malgré les efforts du législateur, les logements restent en grande partie mal adaptés à la perte d'autonomie que subissent certaines personnes au cours de leur vie. Afin d'inciter et d'aider les personnes à rendre les logements plus accessibles, des mécanismes visent à l'allègement du coût des travaux : subventions, aides personnelles, crédits d'impôts, etc. Ces aides bénéficient notamment aux propriétaires, aux locataires ou aux organismes gestionnaires d'habitation.

Les solutions adaptées ne peuvent être mises en place qu'après une évaluation de la situation par des professionnels du handicap et à partir des devis des travaux. L'attribution des aides financières suppose une procédure assez longue (constitution et envoi du dossier, vérification et étude du dossier par l'organisme et la prise de décision), il convient alors de prévoir des délais importants.

Ce dossier évoque, à la fois les aides spécifiques au handicap et des aides non spécifiques mais qui peuvent contribuer à financer les travaux d'aménagement du logement.

Sommaire

1. Les aides à destination des particuliers	4
1. Les aides spécifiques au handicap ou à la perte d'autonomie	4
2. Possibilités de financements complémentaires	9
2. Les aides à destination des organismes gestionnaires d'habitation	11
3. Les documents annexes : prêts et subventions	12
Annexe 1 - Les subventions de l'ANAH pour l'adaptation ou l'accessibilité aux personnes en situation de handicap physique	12
Annexe 2 - Le prêt PAS	17
Annexe 3 - Le prêt conventionné	21
Annexe 4 - Le prêt 1 % employeur	24
Annexe 5 - Le prêt à taux zéro +	26
4. Les adresses et contacts utiles pour toute information complémentaire	29

I - Les aides à destination des particuliers

Les personnes en situation de handicap peuvent bénéficier d'aides à l'accessibilité des logements spécifiquement prévues pour elles ou d'aides générales qui comportent des avantages particuliers à destination des personnes en situation de handicap.

1. Les aides spécifiques au handicap ou à la perte d'autonomie :

Les aides financières directes :

- **La prestation de compensation du handicap (PCH)**

La prestation de compensation du handicap a été instaurée en vue de prendre en charge les surcoûts de toute nature liés au handicap dans la vie quotidienne. Son bénéficiaire doit être demandé auprès de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) compétente. **Un décret du 18 décembre 2012 relatif au fonctionnement des MDPH et à divers mesures en faveur des personnes handicapées a précisé la MDPH territorialement compétente pour examiner le dossier.** Ainsi, la MDPH compétente est celle du lieu de résidence de la personne dès lors qu'il est acquisitif du domicile de secours. Dans l'hypothèse où le domicile de secours ne peut être déterminé, la MDPH compétente sera celle du lieu de résidence.

A noter sur la recevabilité de la demande : Dès lors que la demande de prestation est accompagnée de l'ensemble des documents, elle est considérée comme recevable par la MDPH.

A droit à une prestation de compensation, toute personne en situation de handicap :

- Résidant de façon stable en France ;
- Dont l'âge est inférieur à 60 ans, sauf cas particuliers prévus par la loi ;
- Dont l'état nécessite une présence constante ou quasi constante due à un besoin de soins ou d'aide pour les gestes de la vie quotidienne ;
- Dont le handicap répond aux critères spécifiques prenant, notamment, en compte la nature et l'importance des besoins de compensation au regard de son projet de vie.

Nota : Tout bénéficiaire de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé peut prétendre en application du 2° du III de l'article L. 245-1 du Code de l'action sociale et des familles bénéficier de l'élément de la prestation de compensation lié à un aménagement du logement, du véhicule ou aux surcoûts résultant du transport dès lors que l'enfant remplit les critères de handicap.

A noter : La MDPH n'a pas à conditionner l'examen de votre dossier à des demandes de financement préalables auprès de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) ou de l'ALGI (Association d'aide pour l'adaptation du logement des personnes en situation de handicap).

La prestation de compensation du handicap comprend notamment des aides à l'aménagement du domicile pour les adapter aux personnes en situation de handicap.

A ce titre, peuvent être pris en compte les frais d'aménagements du logement, y compris consécutifs à des emprunts, qui concourent à maintenir ou améliorer l'autonomie de la personne en situation de handicap par l'adaptation et l'accessibilité du logement dans les conditions définies au référentiel figurant à l'annexe 2-5 du décret n° 2005-1591 du 19 décembre 2005, ainsi que les coûts entraînés par le déménagement et l'installation des équipements nécessaires lorsque l'aménagement du logement est impossible ou jugé trop coûteux au vu de l'évaluation réalisée par l'équipe pluridisciplinaire et que le demandeur fait le choix d'un déménagement dans un logement répondant aux normes réglementaires d'accessibilité (article D245-14 du Code de l'action sociale et des familles, CASF).

Ces aménagements doivent répondre à des besoins directement liés aux limitations d'activité de la personne, définitives ou provisoires. Dans les cas où les limitations d'activité sont provisoires, elles doivent avoir une durée prévisible d'au moins un an. Et en cas

d'évolution prévisible du handicap, le plan de compensation peut intégrer des travaux destinés à faciliter des adaptations ultérieures (article D245-15 du CASF). En revanche, ne sont pas retenues les demandes d'aménagement rendues nécessaires par un manquement aux règles d'accessibilité.

L'aménagement du domicile de la personne qui héberge la personne en situation de handicap peut également être pris en charge au titre de cet élément lorsque la personne en situation de handicap a sa résidence chez un ascendant, un descendant ou un collatéral jusqu'au 4^{ème} degré, ou chez un ascendant, un descendant ou un collatéral jusqu'au 4^{ème} degré de son conjoint, de son concubin ou de la personne avec laquelle elle a conclu un PACS (article D245-16 du CASF). En revanche, l'aménagement du domicile de l'accueillant familial ne peut pas être pris en compte.

Le montant maximal de la PCH pour l'aménagement du logement varie selon le montant des travaux à effectuer :

- Pour les travaux prévus entre 0 et 1 500 €, le taux de prise en charge est de 100 % ;
- Pour les travaux prévus au-delà de 1 500 €, le taux de prise en charge est de 50 %.

Le montant de la PCH attribuable sur 10 ans est toutefois plafonné à 10 000 €.

Bon à savoir : Les sommes versées par la Sécurité sociale ayant un objet similaire à l'un des volets de la PCH pourront être déduites des montants attribués.

En revanche, les MDPH n'ont pas à déduire les aides versées par les autres organismes (ALGI, ANAH,...) du montant qu'elles attribuent au titre de la PCH. Toutefois, vous n'avez pas le droit d'obtenir plus de financement que ce dont vous avez réellement besoin pour effectuer vos travaux. Dans cette hypothèse, la MDPH pourra prendre en compte les autres aides que vous allez percevoir pour calculer le montant de la PCH.

Pour l'aménagement du logement existant, les frais pris en compte sont le coût des équipements de second œuvre, le coût des équipements spécifiques liés au handicap et les frais liés à leur installation. Tandis que pour une extension ou une construction neuve, ne sont pas pris en compte les frais liés à leur installation.

A noter : Le formulaire de demande de PCH est disponible au lien suivant : <http://vosdroits.service-public.fr/R19993.xhtml>

Question pratique :

Quelle différence y a-t-il entre la possibilité de prendre en compte des travaux destinés à faciliter des aménagements ultérieurs et la possibilité d'anticiper des aménagements ?

Dans le 1^{er} cas, la personne a déjà besoin d'un aménagement de son logement. L'équipe pluridisciplinaire peut alors faire figurer dans le plan de compensation, en complément des aménagements jugés nécessaires lors de l'évaluation, des travaux destinés à faciliter des aménagements ultérieurs si le handicap est susceptible d'évolution.

Dans le 2^{ème} cas, l'évaluation ne fait pas apparaître de besoin d'aménagement, mais, si compte tenu d'un handicap lié à une pathologie évolutive, un médecin spécialiste (ou un centre de référence s'il s'agit d'une maladie rare) atteste que des aménagements seront nécessaires dans un délai inférieur à un an, le plan de compensation peut alors anticiper ce besoin et prévoir ces aménagements.

Pour l'aménagement du logement d'une personne en situation de handicap, outre l'utilisation de la prestation de compensation du handicap (PCH), plusieurs aides peuvent être obtenues pour financer les travaux et notamment :

- une subvention de l'ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat), accordée sous condition de ressources (plafonds majorés) ; une délégation de l'ANAH existe dans chaque département ;
- un prêt de la CAF (caisse d'allocations familiales), si la personne en situation de handicap perçoit l'AAH).

Certaines caisses de retraite accordent également des prêts ou subventions pour ces travaux

- **L'allocation personnalisée d'autonomie (APA)**

L'APA a été mise en place pour les personnes âgées résidant en France qui se trouvent dans l'incapacité d'assumer les conséquences du manque ou de la perte d'autonomie liés à leur état physique ou mental. Cette allocation peut alors concourir au financement de l'adaptation du logement. L'APA est une prestation en nature personnalisée : elle est donc affectée à des dépenses précisément adaptées aux besoins particuliers de chaque allocataire. C'est à l'usager de choisir d'utiliser la totalité ou une partie seulement du « plan d'aide » proposé, ce dernier regroupant l'ensemble des aides et des services proposés. Son montant dépendra du degré de perte d'autonomie du bénéficiaire.

Les conditions pour en bénéficier sont les suivantes :

- Etre âgé d'au moins 60 ans ;
- Justifier une résidence stable et régulière en France ;
- Avoir un degré de perte d'autonomie nécessitant une aide pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie et une surveillance régulière ;
- Pour les étrangers, être en séjour légal en France.

Son attribution n'est soumise à aucune condition de ressources. En revanche, les ressources pourront être prises en compte pour son calcul.

Il faut s'adresser au conseil général de son département pour en faire la demande.

- **Les subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) (cf. annexe 1)**

L'Agence nationale de l'habitat accorde des subventions pour la réhabilitation et l'amélioration des résidences principales de plus de 15 ans. Cette subvention ne peut se cumuler avec le prêt à taux zéro plus que pour les travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement aux besoins des personnes en situation de handicap, lorsque le handicap intervient après l'entrée dans les lieux.

Les personnes concernées sont :

- Les propriétaires occupants ;
- Les propriétaires bailleurs ou locataires avec l'accord express de leur bailleur ;
- Les syndicats de copropriétés ;

A titre exceptionnel, sont également concernés les locataires qui souhaitent réaliser des travaux de mise aux normes de décence, d'amélioration de l'accessibilité ou d'adaptation au handicap de leur logement.

Les travaux doivent être inscrits dans la liste des travaux subventionnables, dont font partie de nombreux travaux d'accessibilité (vous trouverez la liste sur le site internet de l'ANAH : <http://www.anah.fr/les-aides/>).

Le montant de ces travaux est de 1 500 € minimum (sauf pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes pour lesquels aucun seuil n'est exigé) et ils ne doivent pas

avoir été commencés avant le dépôt de la demande. Les travaux doivent également être réalisés par des professionnels du bâtiment.

Pour les propriétaires ou les locataires, la subvention correspond à un taux maximum de référence de 50 % pour les ménages aux ressources modestes et très modestes et de 35% pour les ménages aux ressources modestes avec un plafond majoré. Le montant total des travaux subventionnables est plafonné à 20 000 €. Cette subvention peut être cumulée avec les subventions dont peuvent bénéficier les propriétaires pour d'autres travaux réalisés dans le logement ou l'immeuble.

Pour les copropriétaires, le taux maximum de la subvention est de 70 % dans la limite d'un plafond de 15 000 € par accès aménagé.

Numéro azur : 0 820.15.15.15

- **L'aide financière pour les travaux d'amélioration de l'habitat versée par les caisses de retraites**

Pour bénéficier de cette aide, il faut remplir deux conditions cumulatives : être retraité du régime général de la Sécurité sociale ou de certains autres régimes et être locataire ou propriétaire disposant de ressources inférieures à un montant fixé par chaque caisse de retraite.

La subvention est destinée à des travaux de rénovation ou d'adaptation dans la résidence principale (ex : élargissement de portes, pose de barres d'appui). Il faut attendre la réponse de demande d'aide avant de commencer les travaux.

La demande est à adresser au centre PACT (Protection - Amélioration - Conservation - Transformation de l'habitat) de votre département.

A noter :

Vous pouvez également solliciter les organismes suivants qui peuvent fournir des aides facultatives à l'accessibilité du logement :

- Le Conseil Général de votre département ;
- La Caisse d'Allocations Familiales ;
- Votre Caisse Primaire d'Assurance Maladie ;
- Votre mutuelle ;
- Le Centre Communal d'Action Sociale de votre commune ;
- La caisse de prévoyance ;
- La caisse de retraite complémentaire ;
- Une aide des associations spécialisées ou fondations diverses.

Les aides fiscales :

- **La déduction de SHON**

La surface hors d'œuvre nette (SHON) est utilisée pour savoir si le recours à un architecte est obligatoire ou non, pour déterminer la surface maximum susceptible d'être bâtie au regard du coefficient d'occupant des sols (COS) et, surtout, il sert de base pour établir les taxes d'urbanisme perçues au moment de la construction.

La surface hors œuvre brute (SHOB) est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La SHON s'obtient en déduisant de la SHOB certaines surfaces de plancher, dont une surface de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes en situation de handicap.

Cette déduction est ainsi applicable à tous les bâtiments d'habitation collectifs et maisons individuelles neufs, et également à tous les bâtiments d'habitation existants faisant l'objet de travaux entraînant la création de surface hors œuvre nette.

Au vu de l'utilisation de la SHON, cette déduction est donc bénéfique aux personnes en situation de handicap qui aménagent leur logement en vue de le rendre accessible car elle permet une diminution des taxes d'urbanisme et une augmentation de la surface maximum susceptible d'être bâtie.

- **La TVA au taux réduit de 7%**

La TVA au taux réduit de 7% est réservée aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien achevés depuis plus de deux ans portant sur les logements d'habitation d'un propriétaire, locataire ou occupant. Une personne en situation de handicap peut donc en bénéficier lors de travaux pour favoriser son autonomie.

Ce taux s'applique depuis le 1^{er} janvier 2012 et remplace la TVA au taux de 5.5% en place précédemment.

Pour en bénéficier, vous devez présenter à l'entreprise une attestation qui confirme le respect des conditions d'application sur la période de 2 ans.

A noter : Certains équipements spécifiques continuent de se voir appliquer la TVA au taux réduit de 5.5% :

- les ascenseurs : article 30-0-C de l'annexe IV du code général des impôts
- les équipements spéciaux pour personnes en situation de handicap : article 278 quinquies du code général des impôts et article 30-0 B de l'annexe IV du code général des impôts

- **Le crédit d'impôt sur les équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou en situation de handicap**

Il concerne les dépenses de remplacement et d'installation d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées et pour les personnes en situation de handicap dans l'habitation principale de la personne qui supporte la dépense, quelle que soit la date d'achèvement de l'immeuble. Ces travaux doivent être effectués par un professionnel dont la facture servira de justificatif entre le **1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2014**.

(**Par exception** pour l'acquisition d'un ascenseur électrique à traction, la dépense doit obligatoirement avoir été effectuée entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2011.)

Les équipements permettant de bénéficier du crédit d'impôt sont limités à la liste suivante :

- Les équipements sanitaires (attachés à perpétuelle demeure) : éviers et lavabos à hauteur réglable ; baignoires à porte ; surélévateur de baignoire ; siphon dévié ; cabines de douche intégrales ; bacs et portes de douche ; sièges de douche muraux, w.-c. pour personnes en situation de handicap ; surélévateurs de w.-c.
- Les équipements de sécurité et d'accessibilité (attachés à perpétuelle demeure) : appareils élévateurs verticaux comportant une plate-forme aménagée en vue du transport d'une personne en situation de handicap et les élévateurs à déplacements inclinés spécialement conçus pour le déplacement d'une personne en situation de handicap, définis à l'article 30-0 C ; mains courantes ; barres de maintien ou d'appui ; appui ischiatique ; poignées de rappel de portes ; poignées ou barre de tirage de porte adaptée ; barre métallique de protection ; rampes fixes ; systèmes de commande, de signalisation ou d'alerte ; dispositifs de fermeture, d'ouverture ou systèmes de commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage ; mobiliers à hauteur réglable ; revêtement de sol antidérapant ; revêtement podotactile ; nez de marche ; protection d'angle ; revêtement de protection murale basse ; boucle magnétique ; système de transfert à demeure ou potence au plafond.

Le crédit d'impôt est de 25 % du coût des équipements et des frais de main-d'œuvre. Le montant des dépenses ouvrant droit à cet avantage fiscal ne peut pas dépasser 5 000 € pour une personne seule et 10 000 € pour un couple. Cette somme est majorée de 400 € par personne à charge (200 € par enfant en résidence alternée). Cette majoration pour tenir compte de la situation de famille, s'apprécie sur une période de cinq années consécutives comprises entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2014. Le coût de la pose est par ailleurs exclu du crédit d'impôt.

Un crédit d'impôt de 15 % peut être accordé pour les dépenses d'acquisition d'ascenseurs électriques spécifiques et les travaux de prévention des risques technologiques.

A noter : si le montant du crédit d'impôt est supérieur au montant de votre impôt, la différence sera remboursée. En cas de non imposition, la totalité du crédit d'impôt est remboursée.

2. Les possibilités de financements complémentaires :

- **L'aide personnalisée au logement pour l'amélioration versée par la CAF**

Cette aide concerne les travaux effectués dans la résidence principale lorsque le bénéficiaire doit rembourser un prêt aidé, un prêt conventionné ou un prêt d'accession sociale pour une opération de construction ou d'achat d'un logement neuf, d'achat d'un logement ancien avec ou sans travaux, d'agrandissement ou d'aménagement d'un local à usage d'habitation. Cette aide est versée à titre personnel.

Le montant de l'aide dépend de plusieurs éléments : ressources, situation familiale, lieu de résidence, nature du logement, date de signature du prêt, montant des remboursements, nombre d'enfants ou de personnes à charge. L'aide est versée mensuellement à l'organisme prêteur. Elle vient en déduction de l'échéance de prêt et doit être révisée au moins une fois par an.

Le droit à l'aide personnalisée au logement est ouvert le mois suivant la date d'entrée dans le logement. Et tout changement de situation peut entraîner un nouveau calcul à la hausse ou à la baisse.

- **Le prêt pour les travaux d'amélioration de l'habitat : versement de la CAF**

Ce prêt peut être délivré sous trois conditions : résider en France, percevoir au moins une allocation familiale et être locataire, sous-locataire, accédant à la propriété ou propriétaire. Aucune condition de ressources n'est nécessaire, mais les prêts étant limités, les ressources peuvent être malgré tout prises en compte pour établir un ordre de priorité entre les différents demandeurs.

Le prêt est destiné à financer des travaux de réparation, d'assainissement, d'agrandissement et d'amélioration au sein de la résidence principale.

Le montant du prêt est plafonné à 80 % du montant des travaux dans la limite de 1 067,14 €. Le versement est alors réalisé en deux fois : à la signature du contrat sur présentation d'un devis, puis dans le mois de production des factures justifiant l'exécution des travaux.

Son remboursement s'effectue en 36 mensualités au maximum à partir du 4^{ème} mois suivant le versement. Mais il est possible de rembourser tout ou partie de la dette avant la fin des échéances. Chaque mensualité est majorée de 1 % à titre d'intérêt.

- **Le prêt PAS (cf. annexe 2)**

Le prêt à l'accession sociale est un prêt conventionné qui bénéficie d'une aide de l'Etat : il est de ce fait accordé à un taux avantageux aux personnes qui acquièrent leur résidence principale ou aux propriétaires qui font des travaux, notamment d'amélioration, dans le logement qu'ils occupent. En outre, il ouvre droit à l'aide personnalisée au logement dans l'hypothèse de l'acquisition d'un logement et permet un abaissement temporaire des mensualités en cas de chômage.

- **Le prêt conventionné** (cf. annexe 3)

Le prêt conventionné est un prêt dont les taux sont plafonnés et aucune condition de ressources n'est requise pour en bénéficier.

Il sert à financer l'acquisition d'une résidence principale qu'il s'agisse d'une construction ou de l'achat d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux. Il peut être également accordé pour mener des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de l'habitat.

Les personnes qui peuvent en bénéficier sont les personnes occupant le logement ou souhaitant l'acquérir à titre de résidence principale et permanente. Il en va de même pour celles qui financent l'achat d'un logement neuf destiné à la location, à la condition que ce soit une résidence principale du locataire.

Le prêt conventionné ne peut dépasser 90% du prix de vente du logement et sa durée est de 30 ans maximum, voire 35 ans de manière exceptionnelle.

- **Le prêt « Action logement »** (cf. annexe 4)

Si vous êtes salarié ou retraité d'une entreprise privée employant 10 salariés au moins, vous pouvez dans certains cas, bénéficier du prêt 1 % logement. Ce prêt n'intervient qu'en tant que prêt complémentaire. Le salarié dépose sa demande de prêt auprès de son employeur, mais le prêt 1 % logement n'est pas lié au contrat de travail. L'emprunteur n'est donc dans l'obligation de rembourser par anticipation s'il quitte l'entreprise.

Ce prêt peut servir à financer des travaux précis et son montant maximum accordé est fonction de la zone géographique où se situe le logement.

Par ailleurs, selon le niveau de ressources du demandeur, le montant du prêt peut être majoré. Il existe également des majorations supplémentaires qui peuvent être obtenues dans des cas très spécifiques. Concernant les travaux d'aménagement pour les personnes en situation de handicap, la majoration est de 16 000 € dans la limite de 50 % du coût des travaux effectués.

- **Le prêt à taux zéro plus – PTZ+** (cf. annexe 5)

A compter du 1er janvier 2011, les conditions du prêt à **taux zéro +** (troisième génération du prêt à taux zéro) sont intégrées au code de la construction et de l'habitation dans les parties législatives et réglementaires et ont été précisées par l'arrêté du 30 décembre 2010.

Le PTZ+ est un prêt réservé aux personnes qui souhaitent acquérir une résidence principale, il vient en complément d'autres prêts et ne doit pas représenter plus de la moitié de l'achat du logement.

Son montant est modulé en fonction, du niveau de revenu, du type de logement, neuf ou ancien, de la zone géographique dans laquelle il est situé, de sa performance énergétique et de la composition de la famille. Les ressources de l'emprunteur déterminent les modalités de remboursement (durée et éventuel différé) Une seule demande de PTZ+ par ménage et par opération ne peut être accordée.

Le PTZ+ est accordé jusqu'au 31 décembre 2014 et des conditions spécifiques sont réservées aux personnes en situation de handicap.

II - Les aides à destination des organismes gestionnaires d'habitation

Les organismes gestionnaires d'habitation peuvent également bénéficier d'aides directes ou fiscales pour les travaux d'accessibilité du logement, ce qui peut ainsi les inciter à rendre les logements accessibles.

- **La subvention PALULOS** (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale)

C'est une subvention à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale, dont fait partie l'adaptation aux besoins des personnes en situation de handicap.

Alors qu'en règle générale, le taux de subvention est de 10 % du coût des travaux, les travaux d'accessibilité aux personnes en situation de handicap peuvent se voir appliquer un taux de subvention maximal de 40 % dans la limite d'une dépense subventionnable de 13 000 €, sauf dérogation du préfet

Les bénéficiaires de cette aide sont les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés chargées de réaliser ou de gérer des logements, les collectivités locales et les associations agréées, etc.

La liste des travaux éligibles est précisée par l'arrêté du 30 décembre 1987 (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000297214&fastPos=1&fastReqId=2145567264&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte>).

A noter : Cette subvention peut être cumulée avec un financement de l'Etat pour l'acquisition du logement ou de l'immeuble. En revanche, elle ne l'est pas si les travaux d'amélioration font déjà l'objet d'une subvention de l'ANAH. La subvention PALULOS ne peut pas non plus être accordée pour des travaux dans des logements ou immeubles qui ont bénéficiés d'une subvention de l'ANAH depuis moins de 5 ans.

Contact : l'ANIL, <http://www.anil.org/>

- **La déduction de la taxe foncière sur le bâti**

Les dépenses engagées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou par les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation ou la gestion de logements pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap sont déductibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties versée aux collectivités territoriales.

A noter : Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son état de santé ou de son handicap (article 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

III - Les documents annexes : prêts et subventions

Annexe 1

LES SUBVENTIONS DE L'ANAH POUR L'ADAPTATION OU L'ACCESSIBILITE DU LOGEMENT AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP PHYSIQUE

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) est susceptible, sous conditions, d'accorder des subventions aux propriétaires qui réalisent des travaux pour améliorer le confort dans des logements qu'ils occupent ou qui sont loués ou destinés à être loués à titre de résidence principale.

Qui peut bénéficier des subventions ?

Les subventions de l'ANAH peuvent être attribuées :

- aux propriétaires pour les logements qu'ils occupent eux-mêmes dans les conditions prévues à l'article R. 321-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- aux propriétaires pour les logements qu'ils donnent en location et qui sont occupés dans les conditions visées à l'article R. 321-20 du CCH qui assurent la charge effective des travaux dans des logements occupés dans certaines conditions par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint, de leur concubin ou de leur partenaire d'un PACS dès lors que ces personnes ont la qualité de propriétaires ou de titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux ;
- aux locataires qui effectuent des travaux en application des articles 1 et 4 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 modifiée ;
- aux communes ou à leurs groupements qui se substituent aux propriétaires défaillants et effectuent d'office des travaux sur un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. Le propriétaire est alors tenu, à l'achèvement des travaux, de rembourser à l'ANAH les sommes versées au titre de la subvention (à moins de conclure avec elle une convention, si celle-ci la lui propose, par laquelle il s'engage à ce que le logement soit occupé dans certaines conditions) ;
- aux organismes agréés qui contribuent au logement des personnes défavorisées dans le cadre d'un bail à réhabilitation ou aux organismes agréés qui louent ou sous-louent des logements à titre temporaire à des personnes en difficulté ;
- aux syndicats de copropriétaires lorsque les travaux portent sur les parties communes et équipements communs d'un immeuble en copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde et situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (copropriété dégradée) visant à la mise en œuvre du droit au logement, ainsi qu'aux copropriétaires à titre personnel. Dans ce cas, l'attribution de la subvention peut être cumulée, pour les mêmes travaux, avec des aides individuelles aux copropriétaires. Le montant total des aides versées ne peut dépasser le montant maximum qui peut être versé au seul syndicat des copropriétaires.

A noter : La loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et son décret d'application du 9 novembre 1968 permettent au locataire d'exécuter lui-même les travaux sans que son propriétaire puisse s'y opposer, sauf motif légitime et déterminent les conditions du remboursement que le locataire pourra exiger en fin de bail.

Quels sont les immeubles concernés ?

Les logements concernés par les subventions de l'ANAH sont ceux construits depuis plus de 15 ans. Après travaux, ils devront être loués pendant 9 ans ou occupés, à titre de résidence principale pendant 6 ans.

La résidence principale est le logement où les contribuables résident habituellement et effectivement avec leur famille et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels. Vous ne pouvez pas avoir plusieurs résidences principales.

Si la profession de l'un des conjoints l'oblige à se déplacer fréquemment ou à louer un logement dans la ville du lieu de travail éloigné de son domicile, la résidence principale est constituée par le logement où résident effectivement et en permanence l'autre conjoint et ses enfants.

Enfin, si vous avez un logement de fonction, c'est celui-ci qui constitue la résidence principale.

Quels travaux ouvrent droit à subvention ?

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1^{er} de la loi du 12 juillet 1967 sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux loués en conformité avec les dispositions des articles 1 à 4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Il s'agit des travaux effectués dans les parties privatives ou communes, destinés à améliorer l'accessibilité du logement et à l'adapter au handicap.

Ainsi :

- les travaux d'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de confort, de salubrité ou d'équipement des immeubles ou des logements (dispositif d'assainissement individuel, lutte contre l'humidité, création d'ouvertures...)
- les travaux **d'accessibilité** ou l'adaptation des immeubles ou des logements aux personnes âgées, aux personnes à mobilité réduite ou aux personnes en situation de handicap physique (installation d'un ascenseur, **création d'une rampe d'accès**...)

Les aides de l'ANAH peuvent être accordées pour différents types de travaux, nous ne nous intéressons ici qu'aux travaux spécialement destinés à améliorer l'adaptation et l'accessibilité des immeubles et logements aux personnes en situation de handicap physique.

Pour bénéficier d'une subvention de l'ANAH, le montant des travaux doit atteindre un seuil minimal de 1 500 € hors taxe par dossier.

Quelles démarches effectuer ?

Pour obtenir des subventions de l'ANAH, constituer un dossier complet (devis et plans). Afin de connaître la procédure à suivre, vous rendre à la délégation départementale de l'ANAH de votre lieu de domicile : elle vous apportera toutes les précisions sur les niveaux de loyers, les niveaux de ressources des locataires, et sur les travaux recevables.

Une délibération n°2010-51 du 22 septembre 2010 du conseil d'administration de l'ANAH relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants et aux personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants, apporte des précisions sur les travaux pour l'autonomie de la personne et les pièces justificatives qui doivent accompagner le dossier de demande de subvention.

Ainsi, le dossier de demande de subvention doit comporter :

d'une part, l'un des justificatifs de handicap ou de perte d'autonomie suivants :

- décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), à l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou à la prestation de compensation du handicap (PCH) ;
- décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité ;
- évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressources (GIR) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (CARSAT, CRAM ou autre structure exerçant une mission de service public équivalente) ou le conseil général, ou par toute personne mandatée par eux, mettant en évidence l'appartenance à un GIR de niveau 1 à 6 ;

d'autre part, l'un des documents suivants, permettant de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins :

- l'évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de PCH à domicile, lorsque la demande concerne des aides liées au logement ;
- un rapport d'ergothérapeute ;
- un diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ou un technicien compétent. Cette compétence s'apprécie en fonction notamment des formations reçues en matière d'ergothérapie ou d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées, âgées ou à mobilité réduite. Le rapport d'ergothérapeute ou le diagnostic « autonomie », qui peut être réalisé dans le cadre d'une mission de suivi-animation en opération programmée ou d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pouvant donner lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur, comprend :
 - une description sommaire des caractéristiques sociales du ménage et de ses capacités d'investissement ;
 - une présentation des difficultés rencontrées par la (les) personne(s) dans son (leur) logement ;
 - un diagnostic de l'état initial du logement ainsi que des équipements existants ;
 - les préconisations de travaux permettant d'adapter le logement aux difficultés rencontrées par la(les) personne(s) ;
 - une hiérarchisation des travaux.

Pour retrouver l'intégralité de cette délibération de l'ANAH de septembre 2010, voir le lien internet suivant, http://www.bulletinofficiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO201019/met_20100019_0100_0024.pdf

Vous trouverez les coordonnées de votre délégation en consultant le site Internet www.anah.fr ou en appelant le **0820.15.15.15 du lundi au vendredi de 8h à 19h.**

IMPORTANT : pour visualiser les guides pratiques de l'ANAH, veuillez cliquer sur le lien suivant : <http://www.anah.fr/les-publications/les-guides-pratiques.html>

Pour obtenir les subventions vous devrez souscrire un certain nombre d'engagements :

- ♣ attendre d'avoir l'autorisation pour commencer les travaux
- ♣ faire réaliser des travaux conformes à ceux qui ont été présentés dans le projet soumis à autorisation dans le délai de 3 ans suivant la date de décision de subvention
- ♣ habiter ou louer le logement visé à titre de résidence principale pour au moins 9 ans

A noter : Dans la réponse à la question écrite n°43365 du 29 juin 2010, il a été énoncé que les propriétaires bailleurs ne sont plus contraints de louer le logement pendant neuf ans si le locataire en situation de handicap est parti avant ce terme.

- ♣ ne pas louer ou nu-propiétaire, à l'un des indivisaires ou à l'un des associés d'une société civile immobilière propriétaire
- ♣ informer l'ANAH par écrit dès qu'a lieu une modification relative à la propriété ou aux conditions d'occupation des logements visés
- ♣ Nous précisons en outre que les professionnels autorisés à procéder à ces travaux doivent être inscrits au répertoire des métiers ou au registre du commerce et des sociétés.

Comment sont calculées les subventions ?

Le montant des subventions est calculé à partir des devis des entreprises, lorsque la délégation de l'ANAH reçoit votre demande de paiement. Vous devez accompagner cette demande des pièces justificatives suivantes :

- les factures d'entreprises
- la note d'honoraires de maîtrise d'œuvre
- les factures des études techniques et les diagnostics

Attention : Toute fausse déclaration à l'ANAH entraîne le retrait de la subvention, le remboursement des sommes indûment perçues, l'interdiction de déposer un nouveau dossier de subvention auprès de l'Agence et le risque de poursuites judiciaires. Le non respect des engagements souscrits entraîne seulement le remboursement de la subvention reçue.

Pour les travaux à caractère social tels que les travaux d'adaptation pour les personnes âgées ou en situation de handicap, le taux de la subvention **est de 50 % pour les ménages aux ressources modestes et très modestes et de 35% pour les ménages aux ressources modestes avec un plafond majoré**. Le plafond de travaux subventionnables est de 20 000 €.

Les aides de l'ANAH sont attribuées sous les conditions de ressources suivantes :

Ile de France

Valeurs en euros à compter du **1^{er} janvier 2013**

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources des ménages aux ressources modestes	Plafond de ressources des ménages « modestes/plafond majoré »	Plafond de ressources des ménages aux ressources « très modestes »
1	17 057 €	22 744 €	11 371 €
2	25 037 €	33 381 €	16 692 €
3	30 069 €	40 091 €	20 046 €
4	35 109 €	46 812 €	23 407 €
5	40 167 €	53 554 €	26 777 €
Par personne supplémentaire	5 047 €	6 731 €	3 367 €

Province

Valeurs en euros à compter du 1^{er} janvier 2013

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources des ménages aux ressources modestes	Plafond de ressources des ménages « modestes/plafond majoré »	Plafond de ressources des ménages aux ressources « très modestes »
1	11 811 €	18 170 €	9 086 €
2	17 273 €	26 573 €	13 288 €
3	20 775 €	31 957 €	15 979 €
4	24 269 €	37 336 €	18 669 €
5	27 779 €	42 736 €	21 370 €
Par personne supplémentaire	3 500 €	5 382 €	2 691 €

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes qui occupent le logement. Pour une demande de subvention faite en 2013, les revenus concernés sont ceux de 2011.

Toutefois, si les revenus du demandeur ont baissé de 2011 à 2012, il est possible de prendre en compte les ressources de 2012 (N-1), à condition que l'avis d'imposition correspondant soit disponible.

Cumul de la subvention

La subvention ANAH peut se cumuler avec différents prêts : conventionné, épargne logement, bancaire, « action logement » ou un prêt locatif social.

La subvention ne se cumule pas avec le prêt à taux zéro, sauf pour les travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement aux besoins des personnes en situation de handicap, si le handicap intervient après l'entrée dans les lieux.

Vous trouverez la documentation et la réglementation sur l'accessibilité dans tous secteurs en cliquant sur le lien suivant : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Accesibilite-des-batiments-.html>.

Annexe 2

LE PRET PAS

Objet :

Le prêt à l'accession sociale est un prêt conventionné qui bénéficie d'une aide de l'Etat et est de ce fait accordé à un taux avantageux aux personnes qui acquièrent leur résidence principale ou aux propriétaires qui font des travaux dans le logement qu'ils occupent.

En outre, il ouvre droit à l'aide personnalisée au logement en cas d'acquisition d'un logement, et à l'allocation logement en cas de travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie. Il permet un abaissement temporaire des mensualités en cas de chômage.

Les prêts visés sont ceux accordés par les établissements de crédit adhérant à un fonds intitulé « fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété ». Ils sont qualifiés de prêts PAS (prêts à l'accession sociale).

Bénéficiaire et conditions d'attribution :

Peut être un bénéficiaire, toute personne majeure dont les revenus sont inférieurs à des **plafonds de ressources** fixés par l'Etat.

Les critères retenus sont la composition du ménage, le nombre de personnes à charge (si la concubine ou la conjointe est enceinte au moment de la demande du prêt, un certificat de grossesse sera à fournir afin de justifier d'une personne à charge) et le lieu d'implantation du logement.

Plafonds applicables pour les offres de prêt PAS émises à partir du 1^{er} janvier 2013 :

Composition du ménage	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	25 500 €	21 500 €	20 000 €	18 500 €
2 pers.	35 700 €	30 100 €	28 000 €	25 900 €
3 pers.	43 350 €	36 550 €	34 000 €	31 450 €
4 pers.	51 000 €	43 000 €	40 000 €	37 000 €
5 pers.	58 650 €	49 450 €	46 000 €	42 550 €
6 pers.	66 300 €	55 900 €	52 000 €	48 100 €
7 pers.	73 950 €	62 350 €	58 000 €	53 650 €
8 pers. et plus	81 600 €	68 800 €	64 000 €	59 200 €

Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français

Zone B1 : Agglomération de plus de 250.000 habitants, certaines communes d'île de France et de Côte d'Azur, DOM, Corse

Zone B2 : Agglomération de plus de 50 000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales et frontalières

Zone C : reste du territoire

Concernant la prise en compte des plafonds de ressources, l'article 2 de l'arrêté du 21 octobre 2008 (modifiant l'arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés) dispose que « les plafonds de ressources d'éligibilité aux prêts conventionnés garantis par l'Etat au titre du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété prévus au premier alinéa de l'article R. 312-3-1 du code de la construction et de l'habitation sont fixés en tenant compte du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la localisation du logement selon les zones A, B ou C telles que définies par l'arrêté du 19 décembre 2003 susvisé.

Pour les offres de prêt émises jusqu'au 31 décembre 2009, les plafonds de ressources à prendre en compte sont ceux définis à l'annexe I (page 15 et 16).

Pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2010, les plafonds de ressources à prendre en compte sont déterminés en fonction des plafonds de ressources annuelles prévus aux articles L. 441-3, R. 331-12 et R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation applicables aux logements autres que ceux mentionnés au II de l'article R. 331-1 fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 susvisé : pour la zone A, les montants à retenir sont égaux à ceux de la zone " Paris et communes limitrophes " ; pour la zone B ou C, les montants à retenir sont égaux à ceux de la zone " Autres régions " ; au sens du présent arrêté, les catégories de ménages sont égales au nombre de personnes destinées à occuper le logement. »

Ces plafonds sont à comparer avec :

- les revenus fiscaux de référence de l'année n-2 de l'ensemble des personnes constituant le ménage (pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} janvier et le 31 mai d'une année N)
- les revenus fiscaux de référence de l'année n-1, pour l'ensemble des personnes constituant le ménage (pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} juin et le 31 décembre d'une année N)

Le « ménage » est constitué de l'ensemble des personnes vivant au foyer du bénéficiaire du PAS.

Pour les personnes soumises au régime du forfait agricole, les ressources à prendre en considération sont celles de l'avis d'imposition complémentaire reçu au cours de l'année de l'émission de l'offre de prêt ou, s'il n'est pas disponible, celui reçu au cours de l'année précédant celle de l'émission de l'offre.

Outre la condition de ressources, le bénéfice du prêt PAS est soumis aux conditions suivantes:

♣ **Si vous achetez un logement ancien**

Le logement ancien doit correspondre, le cas échéant après travaux, à des normes de conformité de surfaces minimales.

Exemples : 16m² pour 2 personnes, 34 m² minimum pour 4 personnes, 52 m² pour 6 personnes. Si le logement a plus de 20 ans, un état des lieux doit être établi obligatoirement par un professionnel indépendant de la transaction, qui vérifiera que le logement respecte les normes minimales de confort et de surface réglementaires. Cet état des lieux est réalisé par un professionnel aux frais de l'acquéreur.

L'établissement prêteur vous fournira la liste des experts qui peuvent dresser un état des lieux.

Toutefois, depuis le 1^{er} juillet 2010, l'attribution du prêt n'est plus conditionnée au respect des normes de surface habitable et d'habitabilité, ni à la production d'un état des lieux pour les logements de plus de 20 ans, normes qui n'étaient déjà plus exigées pour les logements neufs.

♣ ***Si vous achetez un logement neuf ou faites construire une maison***

Vous pouvez financer l'achat d'un logement neuf à un promoteur ou la construction d'une maison, ainsi que le terrain sur lequel vous construisez.

♣ ***Si vous êtes propriétaire et que vous effectuez des travaux dans le logement que vous occupez***

Vous pouvez financer des travaux d'amélioration, d'économie d'énergie, d'agrandissement ou transformation en logement d'un local non destiné auparavant à l'habitation.

- Les travaux doivent atteindre un montant minimum de 4 000 €.
- En cas d'agrandissement, la surface créée doit être d'au moins 14 m².

Avantages du PAS :

- les frais de dossier pour l'ouverture d'un PAS sont limités à 500 €. Il n'y a pas de frais supplémentaires en cas de prêt modulable.
- les émoluments du notaire sur le contrat de prêt sont réduits.

Montant du PAS :

- Le prêt accordé peut aller jusqu'à 100 % du montant de l'opération envisagée selon les organismes prêteurs.
- Pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf : le montant accordé est au minimum de 4 500 euros.
- Pour des travaux d'amélioration, le montant du prêt ne peut être inférieur à 1500 euros.
- Dans le cas de travaux effectués dans un logement ayant au moins 10 ans ou en cas de réalisation de travaux d'économie d'énergie existant au 1^{er} juillet 1981, le montant minimum des travaux TTC doit atteindre 4 000 euros.

Durée du prêt :

Elle varie entre 5 et 30 ans. Exceptionnellement la durée peut être rallongée au cours de la période de remboursement jusqu'à un maximum de 35 ans, ou réduite sans durée minimale.

A noter : À la fin de la dernière année de prolongement, l'emprunteur est dégagé du règlement de toutes charges financières, à l'exception de dettes résultant d'un arriéré éventuel (CCH, article. R. 331-76 modifié. en dernier lieu par Décret. n° 2004-386 du 26 mars 2004, JO du 27).

Le taux d'intérêt du PAS :

Vous pouvez choisir entre un prêt à taux fixe ou à taux révisable ou un PAS modulable. Le taux est fixé à compter de la souscription du prêt et ne peut ensuite être modifié. Le taux est plafonné par l'Etat et varie selon les établissements de crédit.

Pour consulter les taux plafond d'intérêt, veuillez cliquer sur le lien suivant :

<https://www2.sfgas.fr/presentation/Taux/Historique%20des%20taux%20plafonds%20PAS.htm>

La mise en place du prêt :

Dès que le montant du PAS dépasse les 15 000 euros, des garanties obligatoires seront exigées pour l'obtention du PAS (une hypothèque ou privilège).

Les prêts complémentaires possibles :

Ce prêt est cumulable avec d'autres prêts :

- un prêt à 0% ;
- un prêt d'épargne logement ;
- une subvention ANAH ;
- un prêt 1 % logement, sous réserve de remplir les conditions d'obtention relatives à l'opération ;
- un crédit à court terme consenti dans l'attente de la vente du précédent logement ;
- un complément de prêt accordé aux français rapatriés d'outre mer titulaires d'un titre d'indemnisation ;
- un prêt à taux fixe dont le taux est inférieur ou égal à celui des prêts des comptes d'épargne logement en vigueur à la date de l'émission de l'offre de prêt ;
- un prêt complémentaire aux fonctionnaires.

NB : Le prêt PAS peut, sous conditions, être cumulé avec les subventions de l'ANAH.

Annexe 3

LE PRET CONVENTIONNE

Le prêt conventionné est un prêt dont les taux sont plafonnés et, à la différence du prêt 1%, aucune condition de ressources n'est requise pour en bénéficier.

Les caractéristiques générales

Le prêt conventionné sert à financer l'acquisition d'une résidence principale qu'il s'agisse d'une construction ou de l'achat d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux. Il peut être également accordé pour mener des travaux d'agrandissement ou **d'amélioration de l'habitat**.

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

Les bénéficiaires du prêt conventionné

Les personnes occupant le logement ou souhaitant l'acquérir à titre de résidence principale et permanente peuvent bénéficier d'un prêt conventionné. Il en va de même pour celles qui **financent l'achat d'un logement neuf destiné à la location, à la condition que ce soit une résidence principale du locataire**.

L'occupation à titre de résidence principale doit être effective dans le délai maximal d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition si celle-ci est postérieure à la déclaration d'achèvement des travaux. Ce délai est porté à 6 ans lorsque le bénéficiaire destine le logement à sa résidence principale dès sa mise à la retraite ou dès son retour des DOM-TOM ou de l'étranger.

A noter : L'accédant doit occuper sa résidence principale à titre personnel ou la faire occuper par son conjoint, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Lorsque le bénéficiaire du prêt ne peut plus destiner le logement à sa résidence principale, il peut le louer pour une période maximale de 6 ans. Il doit informer l'établissement de crédit de ce changement de destination et, le cas échéant, l'organisme payeur de l'APL.

Par dérogation à la règle générale, il est possible de louer le logement pour l'accueil de personnes âgées ou de personnes en situation de handicap en application de l'article 6 de la loi du 10 juillet 1989.

L'emprunteur doit également s'engager à ne pas transformer le logement en local commercial ou professionnel, à ne pas l'affecter à la location saisonnière ou meublée plus de 4 mois par an, à ne pas l'utiliser comme résidence secondaire ou comme logement de fonction.

A noter : Le non-respect des conditions d'occupation entraîne le remboursement du prêt.

Les conditions de surface et de prix

Surface habitable :

Depuis le 6 août 2010, l'attribution des prêts conventionnés n'est plus subordonnée au respect des normes de surface et d'habitabilité (décret n°2010-913 du 3 août 2010 relatif aux prêts conventionnés des établissements de crédit pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements).

De plus, la production d'un état des lieux pour les logements de plus de 20 ans n'est plus exigée lors de la demande de prêt (décret nos 2010-912 du 3 août 2010 relatif aux avances remboursables sans intérêts pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété).

A titre d'exemple : pour un couple avec un enfant, la surface minimale habitable d'un logement existant est de 54 m². Cette surface est ramenée à 60 m² pour une construction.

Prix du logement :

Pour bénéficier du prêt conventionné, il faut également que le prix au m² du logement que l'on souhaite acquérir ou construire ne dépasse pas un prix plafond. Ce prix plafond varie en fonction de la localisation de l'habitation.

La durée, le montant et le taux

Le montant :

Le prêt conventionné permet de financer la totalité de l'opération, sans aucun apport personnel. Le coût total de l'opération inclut : le prix d'acquisition, les assurances de responsabilité ou de dommages, ainsi que les différentes taxes.

La durée :

Elle varie entre 5 et 30 ans. Exceptionnellement la durée peut être rallongée au cours de la période de remboursement jusqu'à un maximum de 35 ans, ou réduite sans durée minimale. A noter : À la fin de la dernière année de prolongement, l'emprunteur est dégagé du règlement de toutes charges financières, à l'exception de dettes résultant d'un arriéré éventuel (article R 331-76 du CCH modifié en dernier lieu par le décret n° 2004-386 du 26 mars 2004, JO du 27).

Le taux :

Il est fixe ou variable mais ne peut dépasser un taux plafond fixé par décret.

Le taux d'intérêt est fixé à partir d'un taux de référence déterminé par la SGFGAS (Société de gestion du Fonds de garantie à l'accession sociale à la propriété) auquel les établissements financiers peuvent ajouter une marge :

- de 2,30 % pour les prêts d'une durée inférieure ou égale à 12 ans,
- de 2,50 % pour les prêts d'une durée comprise entre 12 et 15 ans,
- de 2,65 % pour les prêts d'une durée comprise entre 15 et 20 ans,
- de 2,75 % pour les prêts d'une durée supérieure à 20 ans.

Le taux de base est fixé à **2,15% à compter du 1^{er} avril 2013**. Les taux proposés sont donc actuellement fixés à **4,45%, 4,65 %, 4,80 % et 4,90 %** selon la durée du prêt.

Pour les prêts à taux variable ou révisable, **le taux maximum est de 4,45 %** quelle que soit la durée du prêt.

Pour consulter les taux maximum d'intérêt, veuillez cliquer sur le lien suivant :

<https://www2.sfgas.fr/presentation/Taux/Historique%20des%20taux%20plafonds%20PC.htm>

Pour toute information vous pouvez vous adresser à l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement).

Prêts complémentaires possibles :

Un prêt conventionné est exclusif de tout autre prêt. Toutefois, un prêt conventionné peut, par exception, être cumulé avec (article R 331-72 CCH) :

- un prêt à taux zéro ;
- des prêts d'épargne-logement ;
- des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction (prêts « Action logement ») ;

- des prêts complémentaires aux fonctionnaires ;
- des prêts à taux fixe dont le taux est inférieur ou égal à celui d'un prêt obtenu au titre d'un compte d'épargne-logement à partir d'intérêts acquis au taux de rémunération des dépôts en vigueur à la date d'émission de l'offre de ces prêts ;
- des prêts à court terme consentis dans l'attente de la vente du précédent logement ;
- des compléments de prêts accordés aux Français rapatriés d'outre-mer.

En cas de remboursement partiel anticipé du prêt conventionné, le recours à un prêt n'entrant pas dans cette liste entraîne une déqualification du prêt conventionné, et donc la perte de l'aide personnalisée au logement.

Annexe 4

LE PRET « ACTION LOGEMENT » (ex 1% logement)

Si vous êtes salarié ou retraité (depuis moins de 5 ans) d'une entreprise privée non agricole, employant au moins 10 salariés, vous pouvez dans certains cas bénéficier du prêt « action logement » afin de vous aider à acquérir un bien immobilier destiné à être votre résidence principale. Le prêt Action logement n'intervient qu'en prêt complémentaire. Le salarié dépose sa demande de prêt auprès de son employeur.

Le prêt Action logement peut participer à la constitution de l'apport personnel.

Le prêt Action logement n'est pas lié au contrat de travail. L'emprunteur n'est donc pas dans l'obligation, s'il quitte l'entreprise, de rembourser par anticipation.

Les caractéristiques générales

L'emprunteur doit être salarié ou retraité d'une entreprise privée composée au moins de dix salariés. La demande de prêt Action logement se fait auprès de l'employeur. Aucune condition de ressources n'est nécessaire, mais le montant octroyé est fonction des revenus.

L'obligation d'occupation :

Le logement doit constituer la résidence principale de l'emprunteur ou celle de ses ascendants (parents) ou descendants (enfants). L'occupation des lieux doit alors se faire dans un délai d'un an après l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement.

L'emprunteur ne pourra pas louer son logement sauf :

- s'il est obligé de quitter sa résidence principale pour des raisons professionnelles ou familiales,
- s'il achète son logement pour s'y installer au moment de sa retraite,
- s'il réside à l'étranger et qu'il achète sa résidence principale dans le but d'y habiter à son retour en France.

Quelles opérations peut-on financer grâce à ce prêt ?

- la construction d'une maison individuelle ou l'achat d'un logement neuf ;
- l'achat d'un terrain nu à condition que l'habitation soit construite dans un délai de 4 ans ;
- l'acquisition d'un logement ancien avec travaux pour mettre le logement aux normes d'habitabilité. Le logement doit avoir plus de 20 ans et le montant des travaux doit alors représenter au moins 20 % du prix de revient final (achat + travaux) ;
- l'acquisition d'un logement ancien de plus de 20 ans sans travaux si le salarié accède à la propriété d'une résidence principale pour la 1^{ère} fois ou s'il est contraint de changer de résidence principale pour des raisons professionnelles, et que ses revenus sont inférieurs au plafond de ressources applicable pour l'octroi d'un prêt d'accession sociale (PAS) ;
- la transformation d'un local en habitation.

Le détail du prêt « action logement »

La durée : elle est de 10 ans maximum.

Le taux : il est de 2.25 % hors assurance.

Le montant accordé

Selon la réglementation en vigueur, le montant maximum accordé est fonction de la zone géographique où se situe le logement.

- Zone A : 25000 € (Paris, certaines communes d'Ile de France et de Côte d'Azur)
- Zone B1 : 20 000€ (Villes de plus de 250.000 habitants, certaines communes d'Ile de France et de Côte d'Azur, DOM, Corse)
- Zone B2 : 15 000€ (Villes de plus de 50.000 habitants, certaines communes littorales ou frontalières, pourtour d'Ile de France)
- Zone C : 10 000 (Reste du territoire)

Le montant du prêt ne peut excéder 30 % du coût des opérations. Cependant, dans le cas de travaux d'amélioration et d'agrandissement, la limite peut être portée à 60% pour les propriétaires dont les ressources sont inférieures aux plafonds du prêt à l'accession sociale (PAS).

Le saviez-vous ?

Le prêt « action logement » pour l'acquisition ou la construction doit être au minimum de :

- 15 000 en Zone A
- 15 000 euros en Zone B1
- 7 000 euros en Zone B2
- 7000 euros en Zone C

Les majorations :

Par ailleurs, selon le niveau de ressources du demandeur, le montant du prêt peut être majoré de :

- Majoration de 1 600 € si vos ressources sont supérieures à 170 % des plafonds de ressources du prêt à l'accession sociale ;
- Majoration de 3 200 € si vos ressources sont comprises entre 100 % et 170 % des plafonds de ressources du prêt à l'accession sociale ;
- 4 800 € si vos ressources sont inférieures ou égales au plafond de ressources du prêt à l'accession sociale.

Des **majorations supplémentaires** peuvent être obtenues dans des cas très spécifiques :

- 1 600 € pour un logement conforme à des normes de qualité (label Qualitel)
- 16 000 € pour des travaux pour personnes en situation de handicap dans la limite de 50 % du coût des travaux effectués.

Bon à savoir :

La vente du logement ou tout changement de lieu de résidence principale sans raison professionnelle ou familiale peut entraîner le remboursement du solde restant dû.

Annexe 5

LE PRÊT A TAUX ZERO PLUS : PTZ+

L'intérêt du prêt à taux zéro+

La réforme du Prêt à taux zéro plus 2012 a été mise en place par le décret n°2011-2059 du 31 décembre 2011. Désormais, le PTZ+ 2012 est soumis à condition de ressources et est limité aux **seuls acquéreurs de logements neufs**.

Il comporte des **avantages pour les personnes en situation de handicap**.

Le prêt à taux zéro + est un **prêt complémentaire sans intérêts, sans frais de dossier**, pour l'achat **d'une première résidence principale** (réservé aux personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale depuis au moins deux ans).

Vous pouvez effectuer une simulation en cliquant sur le lien suivant : <http://www.anil.org/outils-de-calcul/votre-pret-a-taux-zero/>

A noter : En cas de déménagement, le PTZ + précédemment acquis peut être transféré sur demande de la personne qui en a bénéficié.

Le prêt à taux zéro + c'est pour qui ?

L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de prêt. Toutefois, cette condition n'est pas exigée lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du logement financé avec le PTZ est considéré comme un primo-accédant.

Le PTZ+ est un prêt complémentaire sans intérêts destiné aux seuls ménages primo-accédants sauf cas particuliers (invalidité, handicap ou catastrophe).

- Les primo-accédants (sauf cas exceptionnels : invalidité, handicap ou catastrophe) Est considéré comme primo-accédant un ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de prêt, condition non exigée lorsque le bénéficiaire du prêt est :
 - titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une activité professionnelle ;
 - ou bénéficiaire de l'allocation pour adultes handicapés (AAH) ou d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) ;
 - ou victime d'une catastrophe (par exemple : catastrophe naturelle, technologique) ayant conduit à rendre son logement inhabitable de manière définitive. Dans ce cas, la demande de prêt doit être présentée dans les 2 ans qui suivent la publication de l'arrêté constatant le sinistre.

Un bénéficiaire qui vend son logement pour en acheter un nouveau peut demander à l'établissement prêteur le transfert de son PTZ+ sur son nouveau logement, dans la limite du capital restant dû. Il faut cependant que le nouveau logement soit éligible au PTZ+.

L'obtention du PTZ+ n'est pas de droit : l'établissement prêteur vérifie la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par le ménage.

Le prêt à taux zéro + c'est pour quoi ?

- construire et acheter le terrain ou acquérir un logement neuf qui n'a jamais encore été occupé ;
- acquérir un logement ancien dans lequel ont été effectués, ou sont effectués lors de l'acquisition, des travaux d'une importance telle qu'il est assimilé après travaux à un logement neuf ;
- transformer (ou acheter pour transformation) un local, neuf ou ancien, en logement ;
- acquérir un logement social ancien vendu par un bailleur social à ses occupants ou aux gardiens d'immeuble qu'il emploie.

Le logement doit devenir la résidence principale de l'emprunteur au plus tard un an après la fin des travaux ou l'achat du logement. Toutefois cette condition n'est pas exigée :

- pour les personnes souhaitant acquérir un logement destiné à devenir leur résidence principale au moment de leur retraite, sous réserve que celle-ci intervienne dans un délai maximum de 6 ans,
- en cas de mutation professionnelle,
- en cas de divorce ou de dissolution d'un Pacs,
- en cas d'invalidité ou d'incapacité reconnue par la délivrance d'une carte d'invalidité,
- en cas de chômage d'une durée supérieure à 1 an attestée par l'inscription au Pôle emploi.

Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur et ne peut être affecté ni à la location saisonnière ou meublée, ni utilisé comme résidence secondaire ou à titre d'accessoire du contrat de travail.

Où puis-je me renseigner sur le prêt à taux zéro plus ?

Vous pouvez vous renseigner :

- auprès de votre organisme bancaire,
- auprès de l'Agence départementale d'information sur le logement la plus proche de votre domicile (conseils gratuits sur rendez-vous),
- auprès de Service-public.fr (par mél ou par téléphone).
- auprès de l'ANAH

Conditions de ressources

Le PTZ + est accordé **sous condition de ressources**.

Les ressources de l'acquéreur ne doivent pas dépasser un plafond variable en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de sa localisation.

Plafonds de ressources au **1^{er} janvier 2013** :

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	36 000 €	26 000 €	20 000 €	18 500 €
2	50 400 €	36 400 €	28 000 €	25 900 €
3	61 200 €	44 200 €	34 000 €	31 450 €
4	72 000 €	52 000 €	40 000 €	37 000 €
5	82 800 €	59 800 €	46 000 €	42 550 €
6	93 600 €	67 600 €	52 000 €	48 100 €
7	104 400 €	75 400 €	58 000 €	53 650 €
8 et plus	115 200 €	83 200 €	64 000 €	59 200 €

Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant :

- 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, au titre de l'avant dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2) ;
- le coût total de l'opération divisé par 10.

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.

Le montant total des ressources de l'emprunteur et de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement sont prises en compte pour **déterminer les conditions de remboursement** du prêt.

Le plafond du coût de l'opération (montants à compter du 1^{er} janvier 2011, toujours en vigueur au 1^{er} janvier 2013)

- D'un logement neuf : montants maximaux du prêt à taux zéro+

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 pers	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €
2 pers	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €
3 pers	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €
4 pers	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €
5 pers et +	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €

- D'un logement ancien : montants maximaux du prêt à taux zéro+

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 pers	124 000 €	93 000 €	86 000 €	79 000 €
2 pers	174 000 €	130 000 €	120 000 €	111 000 €
3 pers	211 000 €	158 000 €	146 000 €	134 000 €
4 pers	248 000 €	186 000 €	172 000 €	158 000 €
5 pers et +	285 000 €	214 000 €	198 000 €	182 000 €

Qui contacter pour en bénéficier ?

- votre banque ;
- un organisme de crédit ;
- l'ANIL (Agence Nationale d'information sur le logement) départementale.

IV - Les adresses et contacts utiles pour toute information complémentaire :

Délégation ministérielle à l'accessibilité

Tour Voltaire - 3ème étage - 92055 La Défense CEDEX

Téléphone : 01 40 81 21 22

Email : dma.sg@developpement-durable.gouv.fr

Site internet : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Accessibilite-.html>

COLIAC – Comité de liaison pour l'accessibilité des Transports, du Cadre Bâti et du Tourisme

34, Avenue Marceau - 75008 PARIS

Téléphone : 01 53 23 85 85

Fax : 01 53 23 85 80

ANAH – Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

8 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Téléphone : 08 20 15 15 15

Site internet : <http://www.anah.fr>

ANIL – Agence nationale pour l'information sur le logement

Site internet : <http://www.anil.org>

MDPH – Maison départementale des personnes handicapées

Site internet : www.cnsa.fr

UESL – Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement

66 avenue du Maine - 75682 Paris cedex 14

Téléphone : 01 44 85 81 00

Site internet : <http://www.actionlogement.fr/>

Caisse nationale d'assurance vieillesse

Site internet : <http://www.cnav.fr/>

CICAT – Centres d'information et de conseil en aides techniques

Centre des impôts

Téléphone : 08 10 46 76 87

Site internet : <http://www.impots.gouv.fr>

Pour vous guider dans vos démarches et obtenir toutes les précisions utiles sur les normes et règles d'accessibilité, vous pouvez consulter les ouvrages suivants :

- « Accessibilité pour tous : nouvelle réglementation », aux éditions du Puits Fleuri, 29 €
- "Handicap et constructions" de Louis Pierre GROSBOIS, aux éditions Le moniteur, 8^e édition, 75 €

QUELQUES ADRESSES UTILES POUR OBTENIR DES INFORMATIONS ET CONSEILS GRATUITS EN MATIERE DE LOGEMENT

L'ADIL

Présentes sur tout le territoire national, les agences départementales d'information sur le logement (Adil) délivrent des conseils complets et gratuits. Aussi bien des informations financières (les différentes sortes de crédit) que juridiques (droit des locataires, règlements d'urbanisme...) ou fiscales (déduction et crédit d'impôt, taxe...). La construction et l'acquisition de logement ont également de leur compétence. Nombre d'entre elles disposent de fichiers sur les logements neufs en vente ou en location et sur les lotissements (elles n'assurent aucune fonction commerciale et restent en dehors de tout contentieux). Chacune organise des permanences notamment dans les mairies et les centres communaux d'action sociale :

Tél : 0 820 16 75 00 ; site : www.anil.org

Caue : Conseil d'architecte

Si pour la construction de votre maison ou la réalisation de travaux d'importance, vous ne recourez pas au service d'un architecte, vous pouvez soumettre votre projet à un professionnel du bâtiment. Sur rendez-vous (obligatoire), vous obtiendrez gratuitement un avis auprès de conseils d'architecture d'urbanisme et d'environnement (Caue) notamment sur le choix d'un terrain, l'insertion d'un projet dans le site environnant (urbain ou rural). Il est conseillé de venir avec une esquisse du projet de construction ou d'amélioration d'un habitat existant.

Tél : 01.43.22.07.82

Pactarim : l'interlocuteur travaux

Il s'agit d'un réseau de 145 associations et organismes répartis sur tout le territoire national au service des personnes et de leur logement. Le but de cette organisation ? Adapter le logement aux besoins des usagers, combattre l'habitat insalubre. En s'adressant à l'un de ces centres, quel que soit votre statut (propriétaire, copropriétaire, bailleur, locataire, en activité, retraité, accédant à la propriété...), vous pouvez obtenir une assistance administrative et financière pour réaliser un projet d'amélioration de l'habitat. Le Pactarim vous aidera, par exemple, à diagnostiquer les besoins de travaux, à constituer des dossiers pour obtenir des aides de l'Etat, de l'Anah, des caisses de retraite, et pourra même vous accompagner jusqu'à la réalisation du projet. Parmi leurs interventions, citons notamment l'adaptation du logement d'une personne âgée ou d'une personne en situation de handicap.

Fédération nationale des Pact-Arim

27, rue de la Roche-Foucauld - 75009 Paris

Téléphone : 01 42 81 97 70

Site internet : www.pact-arim.org

Tél : 01.42.81.97.70