

La primo accession

Vous allez devenir propriétaire pour la première fois ? Ou bien vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale depuis deux ans ? Alors vous répondez au nom désormais courant de primo-accédant, catégorie chouchoutée par les banques, les pouvoirs publics et, bien sûr, les constructeurs, pour leur potentiel de relance et d'acquisition. Voici un panorama des informations qui concernent notamment ceux qui, comme vous, ont fait le choix d'acquérir, dans le neuf, une maison individuelle qu'ils auront choisie et vue se construire sous leurs yeux.

Mettez toutes les chances de votre côté pour financer votre premier achat

Vous rêviez d'être propriétaire et vous avez fait le calcul : un remboursement vous coûtera autant que votre loyer actuel... Passez donc à l'action! Mais soyez malin et profitez de toutes les aides auxquelles vous avez droit :

- 1 Le prêt à taux zéro + (PTZ+)**, c'est-à-dire sans aucun frais de financement, c'est possible ! Un achat dans le neuf vous permet de bénéficier de tous les avantages du prêt à taux zéro, sans condition de ressources. Profitez-en ! Toutes les infos sur le prêt à taux zéro [ici](#). Ce prêt peut être cumulé à un prêt Accession Logement (anciennement Prêt 1% logement), un Prêt Epargne Logement ou un crédit bancaire classique.
- 2 Les aides locales** : en visitant les villages Domexpo, vos interlocuteurs chez les différents constructeurs vous renseigneront sur les aides spécifiques que proposent certaines communes : prêt à 0% financé par la commune, chèque installation, prêt bonifié. Ou bien renseignez-vous auprès du service logement de votre municipalité.

- 3 **Le prêt Accession Logement (ancien prêt 1% logement) :**
Son avantage est d'être cumulable avec le PTZ+. Son taux variable est égal à celui du livret A au 31 décembre de l'année n-1, soit 1,75% en 2011. Le montant maximum du prêt correspond à 30 % du coût total de l'opération dans une fourchette comprise entre 15 000 et 25 000 euros en zone A (Paris et l'essentiel de l'Ile-de-France), et 15 000 et 20 000 euros en zone B1 (la grande couronne autour de Paris).

- 4 **Le prêt à l'accession sociale :** tout à fait indiqué pour les jeunes ménages aux revenus moyens, il est également cumulable avec le PTZ+. Ce prêt aidé est intéressant pour les emprunteurs car il ouvre droit, sous certaines conditions, à l'Aide Personnalisée au Logement (APL). De plus, il est éligible au bénéfice de la sécurisation permettant un abaissement temporaire des mensualités en cas de chômage. Pour en profiter, il faut respecter un plafond de ressources et que le projet entre dans des catégories bien définies.

- 5 **L'apport personnel :** il n'est pas obligatoire puisque les banques peuvent financer jusqu'à 100% de votre bien, mais il est souhaitable, puisqu'il vous permet d'emprunter moins et d'obtenir de meilleures conditions financières. Renseignez-vous auprès de votre établissement bancaire, qui vous aidera aussi à choisir le type de taux qui vous convient.

- 6 **Bon à savoir :** le prêt Accession Logement est considéré par les banques comme un apport personnel.

Sur ces aspects, voir aussi notre [dossier financement](#).

Profitez-en pour passer au vert !

Opter pour une construction à basse consommation d'énergie ouvre droit à davantage d'aides financières. Voici ce dont vous pouvez bénéficier:

Le crédit d'impôt lié à l'équipement

Une majoration du prêt à 0%

Si vous remplissez les conditions pour bénéficier d'un prêt à 0%, et que vous êtes soucieux d'écologie, faites en sorte que le logement neuf que vous faites construire soit certifié Bâtiment Basse Consommation (BBC). Pour cela, il doit présenter une performance énergétique élevée : être bien isolé, être équipé d'un système de chauffage qui consomme peu d'énergie, etc. Il doit consommer au maximum 50 kWh d'énergie primaire, par m² et par an, soit deux à quatre fois moins que ne le prévoit la réglementation actuelle. En zone A, le montant de votre prêt couvrira alors 40% de votre acquisition (au lieu de 27% pour une construction neuve non BBC) ; en zone B1 (grande couronne autour de Paris), c'est 35% qui seront couverts contre 22% pour le non BBC. Renseignez-vous auprès d'un espace Info Energie.

Une exonération totale ou partielle de la taxe foncière

Vous faites construire dans une commune où les logements certifiés BBC sont exonérés en tout ou partie de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), par décision des collectivités locales concernées ? Dans ce cas, pendant 5 ans minimum, et selon la décision des assemblées locales, vous pouvez ne pas payer du tout la taxe foncière sur les propriétés bâties, ou n'en acquitter que la moitié. Renseignez-vous auprès du Service Logement de votre commune.

Sachez négocier

Et oui ! Même un financement peut se négocier. Certains établissements bancaires jugent intéressant le potentiel d'un emprunteur jeune et déjà actif, qui deviendra un client fidèle pendant 15, 20 ou 30 ans, toute la durée de son crédit...

Pensez à la revente

Votre famille va peut-être s'agrandir, vous allez éventuellement avoir besoin de déménager pour cause de mutation... Vérifiez que la maison individuelle qui vous comble aujourd'hui pourra faire le bonheur d'un nouveau ménage dans quelques années : le prix, la situation, la proximité des commerces, des écoles et des commodités. La valeur de revente est à considérer de très près dans le cas d'un premier achat immobilier...



Domexpo, la solution maison

4 Villages Exposition de maisons neuves en région Parisienne

Moisselles/Baillet-en-France (95), Mareuil-les-Meaux (77), Ville-du-Bois (91), Coignières (78)

Profitez de l'expertise Domexpo

En visitant l'un de nos villages, profitez-en pour poser toutes les questions avant de faire le choix de la maison qui correspondra le mieux à vos goûts et à vos rêves. Renseignez-vous des terrains disponibles auprès des constructeurs. Les villages Domexpo sont conçus comme de véritables expositions de maisons témoins toutes équipées, comme si vous étiez déjà chez vous !