



Dossier Accéder à la propriété

Les fiches ont été créées pour vous permettre de mieux appréhender les fondamentaux de l'immobilier. Dans cette partie, retrouvez les prêts et les dispositifs d'aides à l'accession.

→ L'Accession à Prix Maîtrisé (APM)	p.2
→ La TVA réduite à 5,5%	p.3
→ Le Bail Réel Solidaire (BRS)	p.4
→ Les offres en BRS	p.5
→ Le Prêt à Taux Zéro	p.6
→ Le Prêt Action Logement	p.7



LES AIDES À L'ACCESSION

L'Accession à Prix Maîtrisé (APM)

Dispositif d'Accession Sociale pour faciliter l'accès à la propriété, l'Accession à Prix Maîtrisé offre de réels avantages pour les acquéreurs, mais également pour les villes.

Ce dispositif est à l'initiative des collectivités locales qui s'associent avec un promoteur.

Pour ce faire, la collectivité vend au promoteur une partie du terrain à prix réduit et en contrepartie le promoteur répercute cette économie sur les logements neufs, qu'il vend à un prix inférieur à celui du marché, à des acquéreurs éligibles à l'Accession à Prix Maîtrisé.

Les conditions d'acquisition

Pour bénéficier du dispositif d'Accession Sociale à Prix Maîtrisé, il y a certaines conditions à respecter pour le futur acquéreur :

- Ne pas dépasser un certain **plafond de revenus en N-2** et acheter un **logement dédié à une résidence principale**
- Être **primo-accédant** ou **ne pas avoir été propriétaire au cours des 2 dernières années**
- Acquérir un bien neuf ou **en cours de construction**
- Acheter un bien qui respecte **la réglementation thermique en vigueur**

Les avantages du dispositif

Pour les familles aux revenus intermédiaires : elle leur permet de réaliser leur premier achat immobilier et ainsi de se constituer un patrimoine, à un coût plus faible que le prix du marché.

Pour les communes : ces programmes ont de vrais atouts pour redynamiser certains quartiers et assurer une mixité sociale.

Vous pouvez bénéficier, « sous certaines conditions », d'une sécurisation en cas d'accidents de la vie :

- + Une garantie de relogement,
- + Une garantie de rachat du logement durant 15 ans,
- + Une assurance revente (indemnisation de la moins-value en cas de revente à perte).

Les plafonds

La France entière a été segmentée en différentes zones, auxquelles sont attribuées des plafonds de revenus à ne pas dépasser. Le calcul du prix total du logement se fait sur la surface utile, elle inclut la surface habitable du logement et la moitié des surfaces annexes (caves, celliers, combles, balcons, vérandas et terrasses).

Tableau de plafonds de revenus :

Taille du foyer*	ZONE A & ABIS	ZONE B1	ZONE B2 & C
Personne seule	38 508 €	38 508 €	33 479 €
2 pers. (hors jeune ménage)	57 555 €	57 555 €	44 710 €
3 pers. ou pers. seule +1 pers. à charge ou jeune ménage	75 447 €	69 183 €	53 766 €
4 pers. ou pers. seule + 2 pers. à charge	90 078 €	82 871 €	64 910 €
5 pers. ou 1 pers. seule + 3 pers. à charge	107 173 €	98 101 €	76 357 €
6 pers. ou 1 pers. seule + 4 pers. à charge	120 598 €	110 396 €	86 055 €
Pers. supplémentaire	13 440 €	12 301 €	9 599 €

* Nombre de personnes destinées à occuper le logement

Plafonds de prix (Hors TVA)

ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
6 170 €/m ²	4 675€/m ²	3 744 €/m ²	3 269 €/m ²	2 857 €/m ²

Toulouse & son agglomération

Toulouse fait partie des villes qui ont décidé d'inclure le dispositif d'Accession à Prix Maîtrisé (en zone A) dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU).



LES AIDES À L'ACCESSION

La TVA réduite à 5,5%

Lors d'un achat immobilier, la TVA est comprise dans le prix de vente et s'élève le plus souvent à 20% du prix du bien. Dans certains cas, il est possible de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5% **uniquement pour sa résidence principale**, sous certaines conditions, notamment géographique et financière.

(Caisse Interprofessionnelle du Logement), les salariés peuvent en bénéficier à des conditions attractives.

Les plafonds à prendre en compte :

Revenu fiscal de référence de l'acquéreur pris en compte (N-2 : Revenu année 2023)

Catégorie de ménages	ZONE A & ABIS	ZONE B1	ZONE B2 & C
1 personne seule	38 508 €	38 508 €	33 479 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	57 555 €	57 555 €	44 710 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	75 447 €	69 183 €	53 766 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	90 078 €	82 871 €	64 910 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	107 173 €	98 101 €	76 357 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	120 598 €	110 396 €	86 055 €
Par personne supplémentaire	+13 440 €	+12 301 €	+9 599 €

Les conditions pour en bénéficier

- **Acquérir un bien neuf** ou en cours de construction.
- **Le logement doit se situer en zone ANRU**
L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU, créé en 2004, pilote le Programme National de Rénovation Urbain (PNRU). Son objectif premier est de **redynamiser des quartiers en pénurie de logements, en favorisant la réalisation de programmes immobiliers neufs et l'accession sociale.**
- **Occuper le logement acheté durant 10 ans en tant que résidence principale.** Si l'acquéreur quitte le logement avant les 10 ans écoulés, il doit rembourser la différence entre la TVA réduite et la TVA à 5,5 sauf dans certaines situations (un décès, une mobilité professionnelle, une longue période de chômage...).
- **Ne pas dépasser un plafond de revenus en N-2.** (cf. tableau)

Des aides cumulables avec la TVA réduite !

En plus de la TVA réduite, les acheteurs d'un logement neuf peuvent bénéficier d'autres aides cumulables :

- + **Le PTZ (Prêt à Taux Zéro)** : Ce prêt sans intérêts, soumis à des conditions de ressources, permet de financer jusqu'à 50 % de l'achat d'un bien immobilier neuf, et est destiné aux primo-accédants.
- + **Le PAS (Prêt Accession Sociale)** : Également un prêt conventionné, il est destiné aux ménages à revenus modestes et offre un taux d'intérêt plafonné, sous réserve de conditions de ressources.
- + **Le prêt Action Logement** (anciennement prêt 1% logement) : Ce prêt avantageux s'adresse aux salariés des entreprises du secteur privé comptant au moins 10 employés. Grâce à la contribution de l'employeur à la CIL

Plafonds de prix de vente des logements par zone (par mètre carré de surface utile)

	Prix maximum 2024	Prix maximum 2025
Zone A bis	5 941 € HT / m ²	6 170 € HT / m ²
Zone A	4 501 € HT / m ²	4 675 € HT / m ²
Zone B1	3 605 € HT / m ²	3 744 € HT / m ²
Zone B2	3 147 € HT / m ²	3 269 € HT / m ²
Zone C	2 751 € HT / m ²	2 857 € HT / m ²



LES AIDES À L'ACCESSION

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Qu'est-ce que le BRS ?

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accès existant depuis 2015 issue de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, qui **dissocie le foncier du bâti**, permettant ainsi aux accédants à petit budget d'acquérir un logement neuf à petit prix.

Vous devenez **propriétaire du bâti et locataire durant toute la période d'usage en résidence principale du foncier (terrain)** à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) réglementé par agrément d'État, pendant une durée emphytéotique (comprise entre 18 et 99 ans).

Vous n'achetez en définitive que la partie bâti du logement, ce qui représente une économie entre 20 et 40 % en fonction du secteur géographique de votre achat.

Le BRS est par définition le **"Logement abordable dans le temps"**.

Quels sont les avantages ?

- Accéder à un logement pour les plus petits budget en dessous des prix marché.
- Se constituer un **capital immobilier avec une mensualité réduite**.
- Une **économie de 15 à 40 %** sur votre acquisition.
- La possibilité de **financer son achat avec un prêt à taux zéro (PTZ)**.

Bon à savoir :

Vous pouvez revendre à tout moment votre logement : il suffit juste de respecter l'obligation de vente à une personne éligible aux mêmes conditions du dispositif (plafond de ressources et résidence principale).

La plus value constatée sur 10 ans est de 34%

La revente d'un logement en BRS est encadrée. Vous ne pourrez céder le logement qu'au prix de cession plafonné par l'OFS (Organisme de Foncier Solidaire), qui restera toujours bien inférieur au prix du marché. Généralement cette plus-value encadrée correspond à un pourcentage déterminé d'inflation ou à l'ICC (Indice du Coût de Construction) publié par l'INSEE.

Les conditions pour en bénéficier

- Occuper le logement en résidence principale
- Respecter le plafond de ressources d'éligibilité :

Le plafond de ressources pour bénéficier du BRS

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	ZONE A et A bis	ZONE B1	ZONE B2 et C
1 pers.	38 508 €	38 508 €	33 479 €
2 pers. sans pers. à charge (hors jeune ménage)	57 555 €	57 555 €	44 710 €
3 pers. ou pers. seule + 1 pers. à charge ou jeune ménage	75 447 €	69 183 €	53 766 €
4 pers. ou pers. seule + 2 pers. à charge	90 078 €	82 871 €	64 910 €
5 pers. ou pers. seule + 3 pers. à charge	107 173 €	98 101 €	76 357 €
6 pers. ou pers. seule + 4 pers. à charge	120 598 €	110 396 €	86 055 €
Pers. suppl.	13 440 €	12 301 €	9 599 €

Quelles différences entre BRS, location et acquisition ?

Prenons l'exemple d'un logement de 70m² en zone A.

→ **En location :** Loyer mensuel charges comprises de 1 164 € pour un taux d'effort de 33 %, revenus conseillés de 3 500 € minimum

→ **En acquisition classique :** Hypothèse avec un prêt principal à 3% sur 25 ans + prêt accession: 396 410 € soit une dépense de 1 850 € / mois

→ **En acquisition BRS :** 208 278 € soit une dépense de 1 065 € / mois (remboursement emprunt et redevance OFS) - dans cet exemple, la redevance est de 1,5 €/m²/mois.

	Logement classique	Logement BRS	Location
Prix à l'achat	396 410€	208 278 €	-
Mensualité(s)	1 850 €	960 €	-
Redevance foncière	-	105 €	-
Coût mensuel	1 850 €	1 065 €	1164 €

Programmes éligibles au BRS



📍 **Fenouillet**
VT3 duplex : 73 m², terrasse, cour, abri voiture, jardin - 206 000 €
VT5 duplex : 108 m², terrasse, cour, abri voiture, jardin - 289 000 €



📍 **Toulouse Casselardit / Purpan**
T2 : 46 m², 1^{er} étage, balcon, parking - 171 000 €
T3 : 66 m², 1^{er} étage, balcon, parking - 235 000 €



📍 **Toulouse Montaudran**
T3 : 60 m², 2^e étage, balcon, parking - 192 800 €
T3 : 87 m², 1^{er} étage, balcon de 9 m², parking - 278 880 €



LES PRÊTS DÉDIÉS À L'ACCESSION

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt aidé par l'État permettant aux personnes aux revenus intermédiaires d'acquérir une résidence principale.

Il sera remboursé par l'emprunteur sans intérêts, dans une durée de 20, 22 ou 25 ans avec un différé de 5 à 15 ans, durant lequel le ménage ne paie aucune mensualité.

Le plafond de ressources à respecter et le montant du PTZ accordé dépendent de la zone où se situe le futur logement.

Il est possible de compléter le Prêt à Taux Zéro avec un ou plusieurs autres prêts comme le Prêt d'Accession Sociale, le Prêt Conventionné, le Prêt Immobilier Bancaire et autres.

Quels sont les avantages ?

- + Utilisable pour acheter un logement dans le neuf.
- + Il est cumulable avec d'autres prêts.
- + Il permet de financer jusqu'à 50% du prix du logement.
- + La période de différé s'adapte à chaque situation : 5, 10 ou 15 ans.

Les conditions à respecter

- Ne pas avoir été propriétaire durant les 2 années précédant le prêt.
- Le PTZ ne peut constituer qu'une partie du montant de l'opération financière.
- Pour l'achat d'une résidence principale seulement.
- Sous conditions de ressources, qui varient selon la zone où se trouve le logement et du nombre de personnes occupant le foyer.
- L'emprunteur peut détenir le seul usufruit ou la seule nue-propriété de sa résidence principale.
- Si l'emprunteur ou l'un des occupants est en situation de handicap, il doit cependant justifier d'une carte de mobilité inclusion ou d'invalidité de 2^e et 3^e catégorie (incapacité absolue de travailler), ou percevoir l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH).
- Si votre logement est définitivement inhabitable par une catastrophe naturelle ou technologique, vous devrez alors demander votre prêt dans un délai de 2 ans suivant la publication de l'arrêté constatant le sinistre.

Le plafond de ressources pour bénéficiaire du PTZ

Pour bénéficier du PTZ, il faut percevoir des revenus inférieurs à un plafond qui dépend de la localisation de votre futur logement et du nombre de personnes occupant ce logement. L'année de référence pour les plafonds de revenus est l'année N-2 (l'avant-dernière précédant l'offre) :

Nombre de personnes du logement	REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE PTZ (ANNÉE N-2)			
	ZONE A et A BIS	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1 pers.	49 000 €	34 500 €	31 500 €	24 000 €
2 pers.	73 500 €	51 750 €	47 250 €	42 750 €
3 pers.	88 200 €	62 100 €	56 700 €	51 300 €
4 pers.	102 900 €	72 450 €	66 150 €	59 850 €
5 pers.	117 600 €	82 800 €	75 600 €	68 400 €
6 pers.	132 300 €	93 150 €	85 050 €	76 950 €
7 pers.	147 000 €	103 500 €	94 500 €	85 500 €
8 pers. et +	161 700 €	113 850 €	103 950 €	94 050 €

Le PTZ prolongé jusqu'en 2027

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est prolongé depuis avril 2024 et jusqu'en décembre 2027 avec des changements concrets :

- **L'élargissement géographique** : le PTZ disponible partout en France.
- **L'élargissement à tous les logements neufs** : retour des maisons individuelles neuves
- **Un montant de prêt plus généreux** : le PTZ peut financer jusqu'à 50 % du coût total du bien (contre 40 % auparavant) dans certaines zones, selon la composition du foyer et le type de bien.

Simulez votre prêt à taux zéro

<https://monpatrimoine neuf.fr/simulateur-de-pre-t-a-taux-zero>



LES PRÊTS DÉDIÉS À L'ACCESSION

Le Prêt Action Logement

Le prêt d'accession finance l'acquisition d'un logement neuf (VEFA et PSLA), en Bail Réel Solidaire (BRS), ainsi que dans l'ancien dans le cadre de la vente HLM, et permet également la construction de votre maison.

Il est destiné aux salariés des entreprises du secteur privé cotisant à Action Logement (un prêt spécifique, le prêt agri-accession, est disponible pour les salariés du secteur agricole).

Les avantages

- Prêt à taux fixe avantageux
- Cumulable, sous conditions, avec le prêt travaux Action Logement
- Sans frais de dossier, ni de garantie ou de caution

Un financement à faible taux d'intérêt

- Montant maximum du prêt : 30 000 €,
- Durée du prêt : libre, dans la limite de 25 ans,
- Taux d'intérêt nominal annuel : taux fixe de 1 %(1) (hors assurance obligatoire).

Durée du prêt conventionné

- La durée de remboursement varie entre 5 et 30 ans.
- Il est possible de raccourcir cette durée ou de l'étendre jusqu'à un maximum de 35 ans.

Qui peut bénéficier du Prêt d'Accession Action Logement ?

Conditions relatives au logement

- Le logement doit constituer la résidence principale du ménage.
- Les logements doivent être construits ou acquis sur le territoire métropolitain ou dans les DROM.
- Pour les opérations de construction ou d'acquisition d'un logement neuf, les logements doivent respecter des conditions de performance énergétique conformes aux articles R. 172-1 à R. 172-9 du CCH (Réglementation Environnementale RE 2020) ou aux articles R. 162-1 à R. 162-4 du CCH dans les DROM (Réglementation Thermique, Acoustique et Aération).

- Pour l'acquisition d'un logement vendu par un organisme de logement social dans le cadre de la vente HLM, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du logement doit être compris entre A et E.

Conditions relatives au demandeur

- Être salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole comptant 10 employés ou plus.
- Respecter les plafonds de ressources.
- Acquérir sa résidence principale pour la première fois ou ne pas avoir été propriétaire au cours des 10 dernières années.
- Rembourser par anticipation les prêts Action Logement en cours (y compris l'AVANCE LOCA-PASS®) liés à la précédente résidence principale, avant de contracter un nouveau prêt pour le logement.

Le plafond de ressources d'éligibilité en euros :

Catégories de ménage	Zone A bis	Zone A	ZONE B1	Zone B2 et C
1 personne seule	43 475 €	43 475 €	35 435 €	31 892 €
2 personnes sans personne à charge	64 976 €	64 976 €	47 321 €	42 588 €
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge	85 175 €	78 104 €	56 905 €	51 215 €
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge	101 693 €	93 556 €	68 699 €	61 830 €
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge	120 995 €	110 753 €	80 816 €	72 735 €
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge	136 151 €	124 630 €	91 078 €	81 971 €
Par personne supplémentaire	+15 168 €	+13 886 €	+10 161 €	+9 142 €

Source : BOI-BAREME-000017-20250217 publié le 17 février 2025 ou Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts



Les étapes d'acquisition chez Mon Patrimoine Neuf

Chez Mon Patrimoine Neuf, un conseiller vous accompagne à chaque étape de votre acquisition immobilière : de la sélection du logement répondant à vos critères jusqu'à la livraison de votre bien.



2^e Rendez-vous avec votre conseiller

Rendez-vous de présentation

Nos conseillers, experts dans leur domaine, vous dénichent les meilleurs logements correspondant à vos critères.



Constitution de votre financement

Montage financier

Si vous avez besoin d'un crédit immobilier pour acheter votre futur logement, le conseiller peut vous mettre en relation avec nos partenaires courtiers.



Livraison de votre logement

Bonne installation !

Vous recevez les clés de votre logement. Il est temps d'emménager !



Rendez-vous avec un conseiller spécialisé

Rendez-vous de découverte

Le rendez-vous de découverte permet de recueillir vos critères de recherche (la typologie recherchée, le/les secteur(s) de recherche, votre budget) afin de vous trouver LE bien idéal !



Signature du contrat de réservation

Fini les recherches !

Vous avez enfin trouvé le bien que vous recherchez. En signant le contrat de réservation, vous vous engagez à acquérir ce logement.



Signature de l'acte authentique chez le notaire

BRAVO : Vous êtes propriétaire !

Vous passez chez le notaire pour réaliser la signature de votre acquisition. Vous devenez propriétaire !

**Prendre rendez-vous
avec un conseiller :**



**05 34 43 94 93 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr**