

PROJET

Dossier de presse

**Les conseils de l'ADIL
pour construire ou
acheter un logement
23-28 mars 2020**

Construire un projet d'accession avec l'ADIL

La semaine de l'accession

Du 23 au 28 mars, le réseau ANIL/ADIL se mobilise pour aider les futurs propriétaires à préparer et à réussir leur projet d'accession. Tout au long de cette semaine, l'ADIL organise des opérations portes-ouvertes, des rencontres avec des juristes...

La période est particulièrement propice pour accéder à la propriété de son logement, avec des taux d'intérêt qui n'ont jamais été aussi bas et des dispositifs d'aides à la rénovation particulièrement attractifs. L'achat est le bon moment pour rénover un logement. Le logement, vide à l'achat, peut être facilement aménageable selon les goûts ou les besoins des nouveaux propriétaires. La rénovation pourra aussi permettre de baisser les coûts de dépenses énergétiques du logement avec les travaux adaptés.

Retrouvez les manifestations proposées par l'ADIL dans votre département !

<https://www.anil.org/semaine-de-laccession/>

Les + d'un conseil en ADIL :

Un diagnostic financier qui tient compte de l'ensemble des dépenses

Le calcul d'un budget qui intègre les frais annexes liés à l'achat (impôts et taxes, charges, entretien...)

+

Un plan de financement qui intègre l'ensemble des aides mobilisables

Le Prêt à taux (PTZ), le prêt Action Logement, le Prêt d'accession sociale (PAS), les prêts ou aides de collectivités locales, les aides de la CAF...

+

Des conseils juridiques sur tous les aspects du projet

Sur les contrats de prêts, les contrats de vente, de construction, d'entreprise, le droit patrimonial et la protection de la famille...

+

Des conseils sur tout ce qui concerne le projet à court, moyen et long terme

Sur la copropriété, la maison individuelle ou la construction, sur les assurances, les responsabilités, les diagnostics techniques, la réalisation de travaux et les possibilités de financement...

=

Un service objectif, gratuit et personnalisé pour devenir propriétaire en toute sécurité

Avec l'ADIL, toutes les clefs pour réussir votre projet d'accession !

L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Quelques illustrations du conseil en accession des ADIL :

Emma et Karim sont en couple. Ils envisagent d'acheter une maison ancienne en zone B2. Ils sont en CDI et gagnent chacun 1 150 € net. Ils s'interrogent sur les aides à l'amélioration auxquelles il pourrait prétendre, une fois la maison achetée. La maison coûte 117.000 € et les travaux sont de 49 100 €, avec une part de travaux d'amélioration énergétique de 22 000 €.

La conseillère de l'ADIL suggère au couple de financer leur projet global, l'achat et les travaux, avec un PTZ, un Éco-PTZ et un Prêt d'accession sociale (PAS) pour une mensualité de 690€ (avec assurance). Ils disposeront de trois ans pour faire les travaux. En outre, comme ils recourent à des entreprises RGE, ils pourront éventuellement prétendre à MaPrimeRénov' ou au CITE en fonction de leurs revenus annuels, ainsi qu'aux Certificats d'Économie d'Énergie. Si le couple décide d'acheter en différant la réalisation des travaux, il pourra solliciter pour financer les travaux un Éco-PTZ complété par un prêt travaux. Dans ce cas, la mensualité sera plus importante.

Pierre a 26 ans, il est célibataire et vit en zone A. Il a un salaire de 2 000 € net par mois et paie un loyer de 700 €. Il souhaite acheter un logement en copropriété. Il contacte l'ADIL pour lui faire une étude personnalisée et gratuite pour savoir s'il peut ou non accéder à la propriété. Le conseiller juriste de l'ADIL après examen de sa situation, lui établit un diagnostic financier. Pierre peut en effet accéder à la propriété et payer des mensualités équivalentes (mensualités d'emprunt et charges de copropriété compris) à son loyer. Le lot qu'il souhaite acheter est un appartement neuf qui coûte 185 000 €. Il dispose de 15 000 € sur son livret A, ce sera son apport. Il peut mobiliser un prêt Action Logement, un prêt à taux zéro et un prêt d'accession sociale.

Le conseiller d'ADIL lui explique également qu'il faut bien penser dès à présent, lors du choix de son logement, au-delà de ses attentes personnelles, à la revente ou à la location de son bien car cet appartement pourrait ne plus être adapté à sa situation professionnelle ou familiale.

Marine et Thomas ont trois enfants, ils ont le projet de construire une maison. Ils ont déjà trouvé un terrain à leur goût et ont rencontré deux constructeurs de maisons individuelles. Ils viennent consulter l'ADIL pour savoir si leur projet est finançable. Le conseiller de l'ADIL leur propose un plan de financement qui comprend le coût du terrain, de la construction et de l'ensemble des frais annexes (viabilisation, taxes, aménagement des abords...). Lors du rendez-vous à l'ADIL, ils apprennent qu'ils peuvent bénéficier d'un prêt bonifié à 0 % par la collectivité locale en plus du PTZ de l'État. La simulation comprend l'assurance emprunteur pour chaque prêt, les frais de dossier et les frais de garantie.

Mathieu évoque un départ possible de la région dans les années à venir pour cause de mutation professionnelle. Le conseiller lui explique que le PTZ peut faire l'objet d'un transfert sur une autre opération ou le bien financé peut être loué sous certaines conditions, sachant qu'après un délai de six ans l'emprunteur n'a plus l'obligation d'occuper le logement. Pour l'aide de la collectivité, l'accédant s'engage à ne pas vendre les cinq premières années.



DU 23 AU 28 MARS 2020

LES CONSEILS DE L'ADIL POUR ACHETER UN LOGEMENT À RÉNOVER

4^E ÉDITION
DE LA SEMAINE
DE L'ACCESSION



adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

DU 23 AU 28 MARS 2020

LES CONSEILS DE L'ADIL POUR ACHETER EN COPROPRIÉTÉ

4^E ÉDITION
DE LA SEMAINE
DE L'ACCESSION



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

DU 23 AU 28 MARS 2020

LES CONSEILS DE L'ADIL POUR ACHETER UNE MAISON INDIVIDUELLE

4^E ÉDITION
DE LA SEMAINE
DE L'ACCESSION



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Panorama des aides à l'accession

LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Le prêt à taux zéro est un prêt complémentaire, sans intérêts, destiné aux ménages qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de prêt et qui satisfont à des conditions de ressources.

Il finance l'acquisition d'un logement neuf ou ancien avec des travaux d'amélioration (représentant au minimum 25% du coût total de l'opération) sur certaines zones (B2 et C), ainsi que l'acquisition d'un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants. Le prêt permet de financer, selon l'endroit où vous habitez et le type d'opération envisagée, jusqu'à 40 % du montant de l'opération (10 % dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants), dans la limite d'un plafond. L'emprunteur bénéficie d'un remboursement différé de 5, 10 ou 15 ans en fonction de ses revenus et de la localisation du logement. La durée totale du prêt peut aller jusqu'à 20, 22 ou 25 ans.

LE PSLA

Le Prêt social de location-accession (PSLA) est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui font l'objet d'un contrat de location-accession.

Dans le cadre de ce contrat, l'accédant, qui doit respecter des conditions de ressources, verse pendant la phase locative une redevance composée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui sera déduite du prix de vente du logement lors de la levée d'option). Le prix de vente du logement initial du logement est minoré de 1 % à chaque date anniversaire du contrat de location. Lors de la levée d'option, l'accédant peut bénéficier du PTZ.

Le dispositif permet de bénéficier d'avantages fiscaux et d'une sécurisation (garanties de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie).

LE PRET PAS

Le Prêt d'accession sociale (PAS) est un prêt conventionné qui bénéficie d'un mécanisme de garantie par l'État. Il peut financer l'acquisition d'une résidence principale et permettre, sous condition de ressources, de bénéficier de l'Aide personnalisée au logement (APL) pour l'acquisition d'un logement ancien en zone III.

LES AIDES LOCALES À L'ACCESSION

De nombreuses aides des collectivités locales sont dédiées au soutien à l'accession sociale à la propriété. Les ADIL connaissent les modalités de leur attribution et leur articulation avec les aides nationales.

Panorama des aides à la rénovation

L'ÉCO-PTZ

L'Éco-PTZ (Prêt à taux zéro) est un prêt sans intérêts aidé par l'État destiné au logement principal des ménages qui souhaitent en bénéficier. Il est accordé sans condition de ressource pour les anciens logements pour réaliser un ensemble de travaux d'amélioration de la performance énergétique, notamment des travaux d'isolation thermique, d'installation d'équipements sanitaires et/ou de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectifs. Le montant de l'Éco-PTZ, compris entre 7 000 € et 30 000 €, peut être cumulé avec le PTZ, sous condition de ressource.

HABITER MIEUX

Cette aide de l'Anah est accordée sous conditions de ressources pour les travaux de rénovation énergétique des logements achevés depuis plus de 15 ans. Les travaux doivent permettre un gain énergétique d'au moins 25 %. Il est possible de cumuler les aides de l'Anah avec le PTZ dans les territoires couverts par une Opération programmée (Opah). Les conditions d'octroi et le montant des aides peuvent varier selon le projet de travaux.

LE CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (CITE)

Le Crédit d'impôt pour la transition énergétique encourage l'amélioration de la qualité énergétique du logement. Le logement doit être achevé depuis plus de deux ans et les équipements et travaux à réaliser doivent être éligible à l'ouverture du crédit d'impôt. Il s'adresse aux ménages aux revenus intermédiaires ou aisés propriétaires occupants.

MAPRIMERENOV'

MaPrimeRénov' est une aide de l'Anah octroyée aux propriétaires occupants présentant des ressources modestes ou très modestes. Elle est distribuée à la fin des travaux et vise à faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Le logement doit être occupée à titre de résidence principale et être achevée depuis plus de deux ans. La prime correspond à un montant forfaitaire fixé par type de travaux éligibles. Ils peuvent porter sur logement collectif ou individuel.

LA TVA À TAUX RÉDUIT

Elle s'applique à l'achat de matériel et aux frais de main d'œuvre relatifs aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisés dans des logements achevés depuis plus de deux ans. Son taux est de 10 % ou de 5,5 % pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique ainsi que pour les travaux induits et indissociablement liés.

LE PRÊT TRAVAUX D'ACTION LOGEMENT

Ce prêt de 10 000 € maximum au taux d'intérêt réduit à 1 % permet de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Il peut être attribué aux propriétaires occupants, salariés d'une entreprise de 10 salariés et plus. Il peut être cumulé avec d'autres aides dont le prêt « Accession » d'Action Logement.

L'AIDE À LA RENOVATION ENERGETIQUE D'ACTION LOGEMENT

Cette aide s'adresse aux propriétaires occupants salariés d'entreprises du secteur privé ou aux bailleurs logeant de tels salariés. Le logement doit être occupé à titre de résidence

principale, et doit être situé en zone B2 ou C, ou dans une des communes du programme « Action Coeur de Ville ». Le propriétaire bailleur doit respecter certains plafonds de ressources ou louer le logement à un salarié dont les revenus ne dépassent pas ces mêmes plafonds de revenus. L'aide est plafonnée à 20 000 euros pour les propriétaires occupants et à 15 000 euros pour les propriétaires bailleurs. Un prêt complémentaire peut également être demandé simultanément à l'aide pour financer les travaux restants à charges, pour un montant de 30 000 euros maximum.

L'ADIL connaît les aides dont vous pouvez bénéficier et élabore le plan de financement de votre projet.

L'impact du conseil des ADIL sur la sécurisation des projets d'accession : résultats de l'étude d'impact

Le réseau ANIL/ADIL a initié, à titre expérimental, une démarche visant à expliciter la valeur ajoutée de l'information personnalisée sur le logement. Une enquête a ainsi été menée en 2017 auprès du public et des conseillers-juristes afin de déterminer l'impact du conseil des ADIL sur la préparation et la sécurisation des projets d'accession à la propriété. Trois principaux effets des consultations relatives à la préparation d'un projet d'accession ont ainsi été relevés :

- les budgets des opérations d'accession à la propriété sont mieux préparés (mieux évalués, mieux financés) ;
- les enjeux de long terme sont mieux pris en compte, par les ménages, lors de la préparation leur projet ;
- les parcours d'accession sont facilités.

[Téléchargez l'étude \(pdf - 1652 ko\)](#)

[Téléchargez la synthèse de l'étude \(pdf - 269 Ko\)](#)

Après une consultation en ADIL

Les ménages préparent mieux le budget de leur opération d'accession

7 budgets d'opération sur **10** mieux évalués grâce à l'ADIL.

Les ADIL aident à mieux définir le coût total de leur opération en rapport de manière exhaustive, précise et personnalisée l'ensemble des postes de dépenses.

Le questionnaire interrogeait les ménages sur leur prise en compte, à la suite de la consultation en ADIL :

- Des frais d'acquisition et d'emprunt (pris en compte par 81 % des répondants).
- Des taxes pour les ménages souhaitant acheter un logement neuf (58 %).
- Des conditions de fixation et de révision du prix d'un logement neuf (36 %).
- Du coût du déménagement (8 %).

L'éventualité et le coût des travaux sont mieux pris en compte

À la suite d'une consultation en ADIL, 54 % des répondants prennent mieux en compte l'éventualité et le coût des travaux au moment de l'achat d'un logement ancien.

Les ADIL font connaître à certains ménages des aides disponibles qui leur permettent d'effectuer ces travaux complémentaires.



Des budgets d'opération mieux financés grâce à l'ADIL

Les ADIL reçoivent les aides à l'accession à la propriété des collectivités locales puis communiquent sur les modalités de leur attribution. 58% des ménages ayant consulté une ADIL, sont ensuite mieux informés de l'existence des différentes aides, leurs conditions d'éligibilité et les modalités de candidature. Parmi les ménages éligibles, ce taux s'élève à 85%.

Simulations financières

Grâce aux simulations financières effectuées dans 15% des consultations relatives à l'accession, les ménages ont une meilleure appréhension de l'équilibre entre les dépenses et les ressources.

71 % des ménages prennent mieux en compte les enjeux de long terme dans leur projet

62% des ménages prendront mieux en compte au moins une évolution prévisible de leur budget mensuel consacré au logement

À la suite d'un déménagement et du changement de statut d'occupation par les indus par un projet d'achat d'un logement, les dépenses mensuelles dédiées au logement sont susceptibles d'évoluer. Elles risquent ainsi de fragiliser les budgets courants des ménages n'ayant pas anticipé ces évolutions. Le questionnaire interrogeait les associés sur la prise en compte dans leur futur budget mensuel de l'évolution :

de la facture d'énergie (moins pris en compte par 21 % des répondants)

des taxes (42 %)

de l'éligissement du lieu d'habitation (9 %)

des charges de copropriété (69 % des répondants parmi les ménages concernés)

1 futur accédant sur **3** prend plus de précautions face aux risques liés aux événements de la vie personnelle

Les événements liés à la vie professionnelle ou familiale d'un ménage ne sont pas prévisibles au moment de l'achat. L'ADIL informe cependant les ménages sur les manières de se prémunir face aux difficultés que peuvent engendrer de tels événements. Après une consultation en ADIL, 36 % des ménages sont plus informés des précautions à prendre sur au moins un des trois points suivants :

Le développement du bien de nouveaux besoins en logement à la suite d'une évolution professionnelle ou familiale (moins pris en compte par 17 % des répondants).

La retraite du bien (20 %).

La transmission du bien (16 %).

Les parcours d'accession à la propriété sont facilités

Des relations facilitées avec les professionnels

« Si le client est passé par l'ADIL, les rendez-vous sont beaucoup plus fluides. Ce fait gagner du temps, on a moins d'obligations à donner et on est plus serein dans l'achat ce qui permet d'apporter des solutions complémentaires aux clients »

Des ménages rassurés

« Je viens voir l'ADIL pour me rassurer en vérifiant que je n'ai rien oublié avant de me lancer »

L'étude de l'ANIL sur l'impact des ADIL

Après une première étude sur « l'information personnalisée sur le logement : la contribution des ADIL à la prévention des risques liés au logement », le réseau a cherché à mesurer sa valeur ajoutée sur le parcours des accédants à la propriété.

2 170 questionnaires ont été remplis par les ménages et les conseillers-juristes lors de consultations, en amont d'une acquisition.

Des conseillers et directeurs d'ADIL ont participé à la conception des questionnaires et à l'analyse des résultats.

L'étude a également été complétée par des entretiens avec des partenaires, des conseillers et des ménages consultant une ADIL.

Retrouvez les résultats détaillés de l'étude : « Le conseil en ADIL : la valeur ajoutée de l'information personnalisée sur le logement - Vol 1 : sécurisation des projets d'accession à la propriété » ici : www.anil.org/etude-impact-accession-propriete/