SSIO

AS'tuces

N°15 - MAI 2015

Sommaire

P.2
Quel est mon budget ?

P.3
Quel est mon projet ?

P.2-4
Quel prêt souscrire ?

P.4
Qui peut m'aider ?

Comité de Rédaction :
Martine TARDIF

Conception / Impression :
BAUDRY COM'IMPRESSION
Clisson 02 40 54 42 55

ÉDITORIAL

ACHETER SON LOGEMENT : UN PROJET QUI MÉRITE RÉFLEXION

Avant de se lancer dans une démarche d'achat, il est important de se poser certaines questions.

Quel est mon budget ?

Pour construire un projet d'achat,
il est nécessaire au préalable :
› d'évaluer le budget dont je dispose
› de connaître le coût réel d'un achat immobilier

Mon apport personnel est-il suffisant ?

Si devenir propriétaire nécessite le plus souvent de contracter un prêt immobilier, il est recommandé d'avoir un minimum d'apport personnel.

Celui-ci peut être constitué de mes économies et/ou placements sur un compte ou un plan épargne logement.

A noter que l'acquisition de la résidence principale constitue un cas de déblocage anticipé des sommes versées sur un plan d'épargne entreprise.

Quelle est ma capacité de remboursement ?

Avant de souscrire un crédit, je calcule ma capacité de remboursement. Pour cela, je n'oublie pas de budgétiser les charges annexes (taxe foncière et taxe d'habitation, charges de copropriété, travaux d'entretien ou de mise aux normes). Un crédit immobilier m'engage pour une durée de 10 à 30 ans, je pense donc aux charges ou diminution de ressources prévisibles (études des enfants, retraite).

Sous certaines conditions (composition familiale, ressources) je peux peut-être bénéficier d'une aide au logement. Je me renseigne auprès de ma caisse d'allocations familiales.

Quel est le coût réel de l'achat ?

Je n'oublie pas d'ajouter au prix de vente du logement :
› les frais de notaire,
› les frais d'agence éventuels,
› les frais liés à la souscription d'un crédit immobilier (frais de dossier, frais de constitution de garantie ou d'hypothèque),
› la rémunération éventuelle du courtier.

Le Service social

N'hésitez pas à contacter l'assistant(e) de service social intervenant au sein de votre entreprise. Il (elle) peut vous informer et/ou vous orienter vers les dispositifs ou partenaires.

Quel prêt souscrire ?

Prêt immobilier classique

Accordé par un établissement bancaire, son taux et sa durée sont variables et négociables. Il est possible d'opter pour un prêt à taux fixe ou variable.

Je n'hésite pas à comparer les taux et le coût global du crédit (intérêts, frais de dossier, de garantie et assurance) entre les différents établissements bancaires.

Le recours à un courtier peut être envisagé pour obtenir la meilleure offre.

Prêts complémentaires

Je pense à vérifier si je peux prétendre à un ou des prêts complémentaires. Ces prêts d'un montant limité bénéficient de taux préférentiels. Ils peuvent être accordés par les organismes de l'Action Logement (pour les salariés dont les entreprises cotisent à l'Action Logement), les comités d'entreprise, les caisses de retraite et/ou les organismes de prévoyance.

Quel est mon projet ?

Une fois mon budget défini, je peux réfléchir au type de logement que je souhaite et peux acheter.

Maison ou appartement ?

Chaque type de logement possède ses atouts et ses inconvénients. Si la maison individuelle séduit par son indépendance, son jardin etc., elle entraîne aussi des frais d'entretien que le propriétaire devra assumer seul (ex. toiture).

En achetant un appartement je devrai me soumettre aux règles imposées par l'habitat collectif (règlement et charges de copropriété) mais les gros travaux seront partagés entre les copropriétaires.

Neuf ou ancien ?

Si les logements anciens (plus de 5 ans) sont généralement moins chers à l'achat, d'autres frais viendront s'ajouter : frais de notaire plus élevés que pour un logement neuf, travaux de rénovation et/ou de mise aux normes.

Acheter un logement neuf permet également de bénéficier d'une exonération de la taxe foncière pendant les deux premières années.

Ville ou campagne ?

La localisation du logement est importante. Je pense au temps et au coût des trajets vers mon lieu de travail et/ou les établissements scolaires.

Petit budget ? je pense à ...

LA LOCATION-ACCESSION

La location-accession est un dispositif qui permet de devenir propriétaire après une période de location. Soumis à condition de ressources, ce dispositif présente plusieurs avantages :

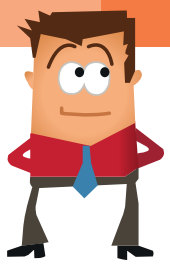
- exonération de la taxe foncière pendant 15 ans,
- TVA réduite,
- aide pour se reloger et revendre le logement en cas d'accidents de la vie (divorce, chômage).

L'ACHAT D'UN LOGEMENT HLM

Acquérir un logement appartenant à un organisme HLM permet de bénéficier d'un prix d'achat avantageux.

Cette possibilité n'est pas réservée aux seuls locataires. L'acquéreur devra en revanche respecter certaines conditions concernant la revente ou la location du logement.

BANQUE — Prêts aidés	PTZ : Prêt à Taux Zéro	PAS : Prêt à l'Accession Sociale	PC : Prêt Conventionné
Objet du prêt	Acquisition première résidence principale condition non requise pour : › les titulaires d'une carte d'invalidité › les bénéficiaires de l'AAH ou de l'AEEH › les victimes d'une catastrophe dont le logement est définitivement inhabitable	Acquisition du logement et/ou travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie	
Conditions liées au logement	› Neuf ou ancien › Répondant à des critères de performance énergétique	Neuf ou ancien	
Conditions de ressources	Inférieures au plafond variant en fonction de la localisation du logement et du nombre d'occupants	Inférieures au plafond variant en fonction de la localisation du logement et du nombre d'occupants	Aucune
Montant	› Variable en fonction de la zone géographique et du nombre d'occupants › N'a pas vocation à financer la totalité de l'achat	Financement d'une partie ou de la totalité de l'achat	
Durée	12 à 25 ans en fonction du niveau de ressources de l'emprunteur	5 à 35 ans	
Taux	0 %	› Variable en fonction des établissements bancaires › Taux maximum fixé par la loi	



Et l'assurance ?

Une assurance n'est pas obligatoire mais peut être exigée par le prêteur, notamment pour la garantie décès et invalidité.

Toutefois, même si l'établissement bancaire me propose sa propre assurance, je conserve le choix de l'assureur.

Le coût de l'assurance varie en fonction de l'âge et des risques santé de l'emprunteur.

Puis-je emprunter si j'ai des problèmes de santé ?

Je rencontre des problèmes de santé importants et craint de ne pas être assurable : il existe une convention, dénommée convention AERAS, destinée aux personnes qui souhaitent emprunter et qui présentent un risque aggravé de santé.

Je dois réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans le logement dont je souhaite devenir propriétaire.

Sous certaines conditions (ressources, nature des travaux, âge du logement) **plusieurs dispositifs peuvent m'aider :**

- l'éco prêt à taux zéro,
- la prime exceptionnelle d'aide à l'amélioration thermique des logements,
- le crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable,
- les aides aux propriétaires occupants de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat).

Qui peut m'aider ?

Des professionnels peuvent m'aider à définir mon projet d'achat, à vérifier sa faisabilité et me guider tout au long des étapes de mon achat immobilier.

Mon organisme Action Logement

L'action logement propose d'accompagner les salariés dès le commencement de leur projet d'achat. Plusieurs dispositifs d'aide sont proposés : courtage gratuit, prêt accession ou travaux, aide aux accédants en difficultés.

Pour connaître mon organisme collecteur, je me renseigne auprès de mon employeur.

L'ADIL

Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

Je peux m'adresser à l'ADIL pour obtenir des informations sur mes droits et devoirs en tant qu'acquéreur, les différentes étapes de mon achat (compromis de vente, signature de l'acte de vente, etc.).

Les notaires

Le notaire est un professionnel incontournable lors de l'achat d'un bien immobilier. C'est lui qui établit l'acte de vente.

Il constitue également un conseiller important pour les couples qui souhaitent acheter à deux.

En effet, les règles de propriété varient en fonction du statut du couple (union libre, PACS, mariage) et du régime matrimonial.

Je me renseigne auprès de ma mairie ou de la chambre départementale des notaires pour connaître les consultations gratuites de notaires.

Service Social Interentreprises de l'Ouest
Siège social : Parc du Bois Cesbron - Bât G - 5 rue Roland Garros - 44700 ORVAULT
Tél. 02 40 63 89 49 - Fax 02 40 63 42 03 - servicesocialinterentreprises@ssio-ouest.fr - www.ssio-ouest.fr
Antenne : Immeuble Synergia - 3 rue Jean Rostand - 22440 PLOUFRAGAN - Tél./Fax 02 96 42 19 54

Association loi 1901 - SIRET 786 012 096 00057