

Dossier de presse

Nous vous sollicitons pour relayer notre communication et notre affiche.
Cordialement L'équipe de l'ADIL 46

Une semaine pour accéder à la propriété avec l'ADIL

Du 20 au 25 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 du Lot organise, des rencontres avec des juristes (RDV préalable), des opérations portes-ouvertes le 24 et 25 mars 2017.

Rendez-vous sur www.adil46.org ou 05 65 35 25 41 pour connaître les manifestations proposées par votre ADIL !

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'Etat, 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 :

Marie et Pierre sont en couple avec 2 enfants. Ils envisagent d'acheter une maison ancienne en zone C. 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 85 000 € et les travaux sont de 32 000 €, avec une part de travaux d'amélioration thermique de 19 000 €.

La conseillère de l'ADIL suggère à Pierre et Marie de financer leur projet global, l'achat et les travaux, avec le PTZ, qui leur permet de diminuer leur mensualité d'environ 70 €. Ils disposeront de 3 ans pour faire les travaux. En outre, ils pourront, s'ils recourent à des entreprises RGE, prétendre au Crédit d'impôt pour la Transition Energétique et aux Certificats d'Economie d'Energie.

Samia est cadre commerciale. Sa rémunération est constituée d'une part fixe et d'une part variable. Elle envisage d'acheter un appartement Elle interroge l'ADIL sur sa capacité à acheter un bien compte tenu de ses ressources, de son apport personnel, des taux pratiqués actuellement ainsi que des aides dont elle peut bénéficier. Le conseiller de l'ADIL lui propose un plan de financement qui comprend le montant du bien qu'elle peut chercher et la mensualité qu'elle aura à rembourser, en tenant compte des aides dont elle peut bénéficier, en fonction de la localisation du bien et éventuellement de son étiquette énergétique. Il attire son attention sur ses revenus variables : il est probable que le prêteur ne prendra en compte qu'un montant de revenus inférieur à la réalité de sa rémunération. Il explique aussi à Amélie qu'un écart de taux d'intérêt de 0,10 % représente 5 centimes par mois pour 1 000 € empruntés et que ce n'est donc pas le seul point à prendre en compte pour faire son choix de prêt. Il faut également regarder les autres conditions. Dans son cas, il est particulièrement important de regarder les conditions de remboursements anticipés et les possibilités de modulation, si ses revenus fixes progressent.



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 d'un logement ancien avec des travaux d'amélioration (représentant au minimum 1 /3 du prix d'acquisition), ainsi que l'acquisition d'un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants.

Le montant du PTZ correspond 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 CONVENTIONNE ET LE PRET PAS

Un prêt conventionné finance l'acquisition d'une résidence principale et permet, sous condition de ressources, de bénéficier de l'Aide personnalisée au logement (APL).

Le Prêt d'accession sociale (PAS) est un prêt conventionné qui bénéficie d'un mécanisme de garantie par l'État.

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.

LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT (APL et AL)

L'Aide personnalisée au logement (APL) ou l'Allocation logement (AL) pour les locataires sont bien connues. Elles peuvent également être perçues par les ménages accédant à la propriété, sous conditions de ressources, pour aider au remboursement d'un prêt immobilier.

Elles sont distribuées par les Caisses d'allocations familiales (CAF) ou les caisses de mutualité sociale agricole (MSA).