

BIENVENUE À L'ATELIER LOGEMENT

J'ACHÈTE MON LOGEMENT

1

* Ce support pédagogique a été élaboré
dans le cadre du projet national Reloref
qui bénéficie du soutien du :

DÉROULEMENT DE L'ATELIER

- Accueil des participants

Points abordés :

- Qu'est-ce qu'acheter son logement?
- Les premières démarches obligatoires avant d'accéder à la propriété
- Les aides à l'accession sociale à la propriété

- Quiz



Durée de l'atelier :
2 heures

Pour acheter son logement, il faut faire un prêt



= faire un emprunt
= emprunter de l'argent



TAUX D'INTÉRÊT



Prix d'un prêt

**payé à la
banque**

APPORT PERSONNEL

- **Argent économisé** qui permet de diminuer la quantité d'argent à emprunter.
- Si l'apport personnel est élevé, l'emprunt coûte moins cher
- ➔ possibilité de **négoier** les conditions d'emprunt auprès des banques



QUE PEUT-ON ACHETER?



Un logement neuf



Un logement ancien

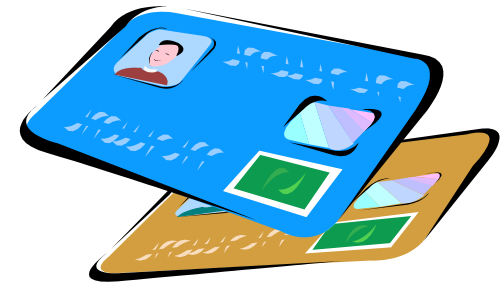


Un terrain pour construire
son logement

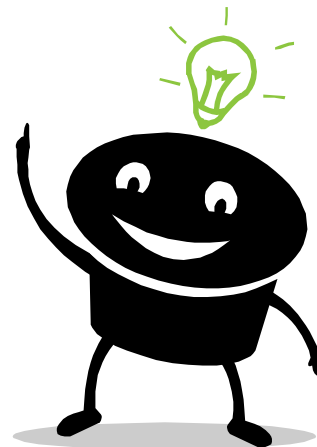
CONDITIONS GÉNÉRALES



**Être en situation de séjour régulier,
de long terme de préférence**



Avoir un compte bancaire



**Comprendre suffisamment le
système bancaire français**

The left side of the slide features a series of vertical stripes in various shades of blue and grey. Overlaid on these stripes are several circles of different sizes in a teal color. One large circle is positioned near the top, with several smaller circles below it, creating a cascading effect.

DÉMARCHES PRÉALABLES AU PROJET D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

8

QUI PEUT M'AIDER DANS MES DÉMARCHES?

**L'Agence
Départementale
d'Information sur
le Logement -
ADIL**

La préfecture



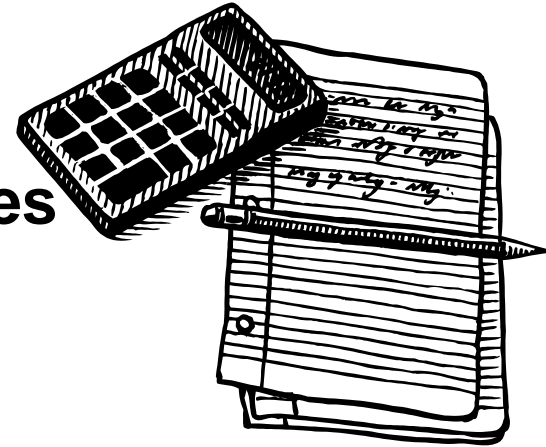
Les mairies

Les opérateurs de
logement social (pour le
PSLA) ou du CIL (pour
Action logement)



3 DÉMARCHES PRÉALABLES

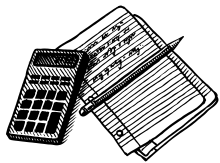
1) **Calculer ses ressources actuelles**



2) **Prendre en compte les frais annexes du projet**

3) **Évaluer le coût réel du projet d'accession**





CALCULER LES RESSOURCES ACTUELLES



- Calculer votre **salaire net**, c'est-à-dire ce que vous percevez chaque mois.
- Soustraire :
 - vos **charges** actuelles de remboursement de crédits en cours (voiture, appareils ménagers...),
 - Les **pensions** alimentaires que vous devez éventuellement verser (divorce, parent à charge...),

Salaire net

—

Charges fixes

=

**Ressources
actuelles**



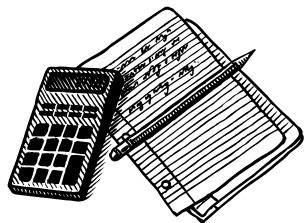
Les **prestations** familiales (destinées à vous aider à élever vos enfants) ne sont **pas incluses** dans les ressources.

À SAVOIR



**Sous certaines conditions, je
peux recevoir des
aides au logement
quand je deviens propriétaire**





LES FRAIS ANNEXES DU PROJET

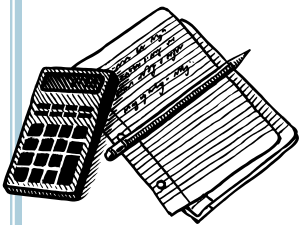


En plus des mensualités, **n'oubliez pas** :

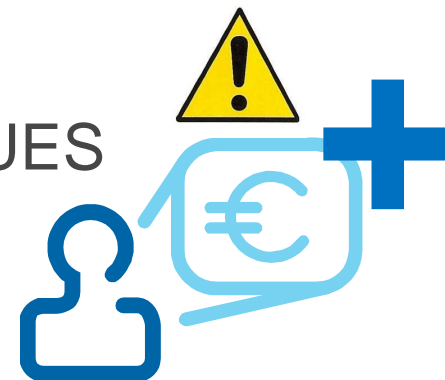


- les **frais engendrés par les prêts** (frais d'ouverture de dossier, frais d'assurance...)
- les **frais d'acquisition** (rémunération de l'agent immobilier, du notaire, taxe de publicité foncière...)
- Les **impôts locaux** (taxe foncière, taxe d'habitation...)
- Achat en copropriété ➔ **charges annuelles de copropriété!**





LES FRAIS ANNEXES SPÉCIFIQUES



Dans l'ancien:



- le droit départemental d'enregistrement,
- la taxe additionnelle communale.

Dans le neuf ou en construction :

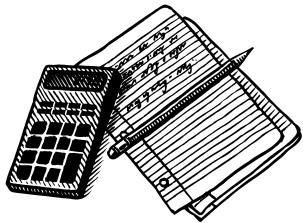


- une taxe de publicité foncière,
- la révision du prix, si le logement est à construire, et à condition qu'elle soit prévue au contrat.

En copropriété :



- Les charges



ÉVALUER LE COÛT RÉEL DU PROJET

- Calculer le **montant total des mensualités** = ensemble des prêts (prêt principal, prêts complémentaires...)
- En déduisant vos charges de remboursement de vos revenus actuels, vous obtiendrez votre **revenu disponible après emprunt**





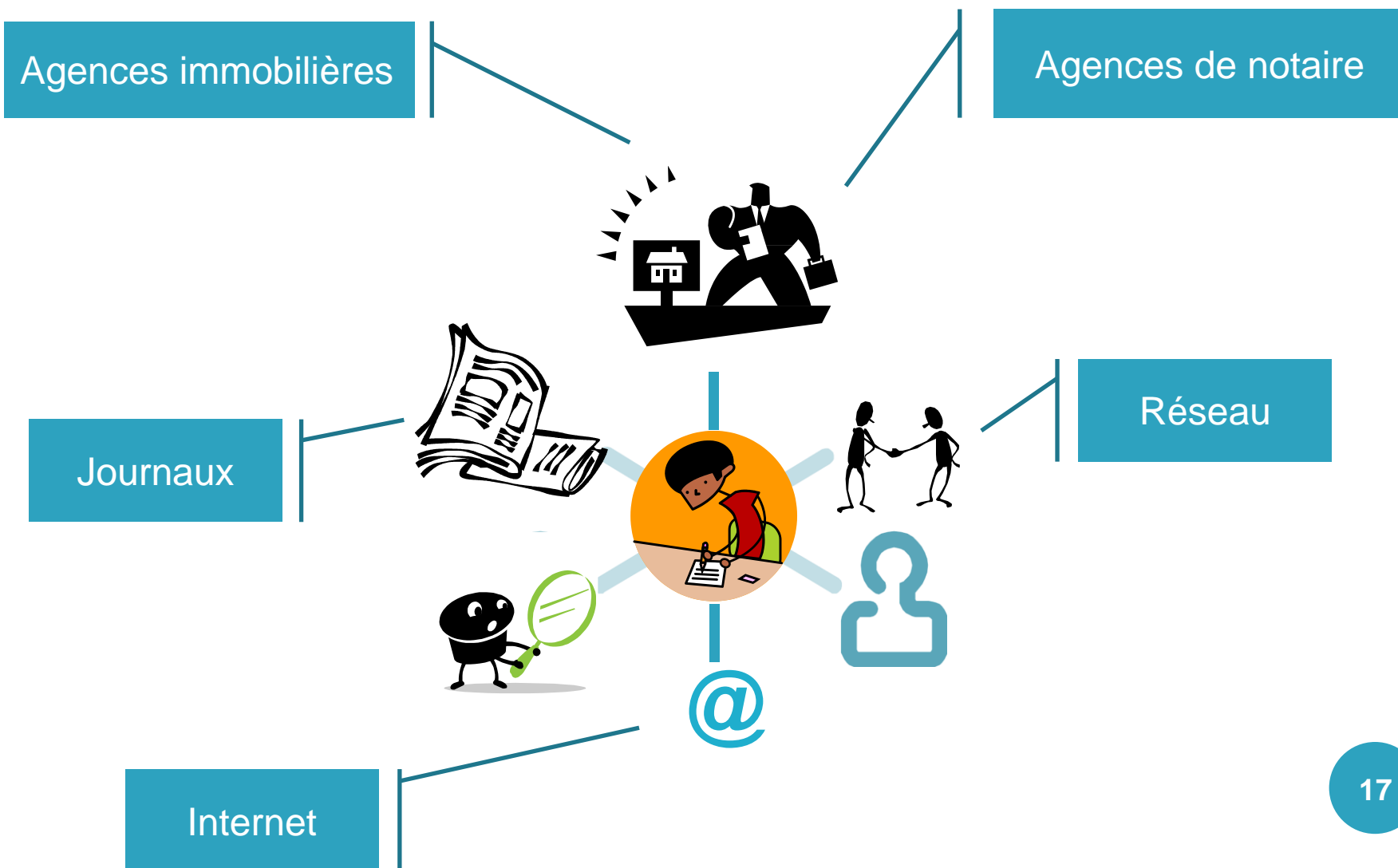
Coût réel

<

1/3 des revenus

Mon achat ne doit pas coûter trop cher par rapport à mes revenus.
Mon reste à vivre doit être supérieur à 2/3 de mes revenus

OÙ SE RENSEIGNER SUR LES OFFRES?



The left side of the slide features a series of vertical stripes in various shades of blue and grey. Overlaid on these stripes are several circles of different sizes, all in a solid teal color. One large circle is positioned near the top left, with several smaller circles of varying sizes scattered below and to its right.

LES AIDES À L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

18



LE PRÊT À TAUX ZÉRO PLUS (PTZ+)

○ Le PTZ+ est un prêt accordé à des personnes :

- qui deviennent propriétaire pour la première fois
- qui veulent acheter un **logement neuf ou le construire.**
- Elles ne doivent pas avoir un plafond de revenu supérieur à une certaine somme.



○ Il n'y a pas d'intérêts à payer



○ Délai de remboursement : de 8 à 25 ans

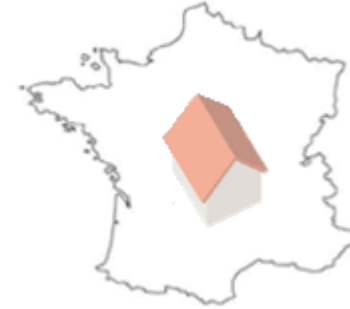


LES CONDITIONS DE RESSOURCES

LE PTZ+

Dépendent :

- du nombre de personnes occupant le logement
- de son emplacement



Personnes occupant le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C
1	43.500 €	30.500 €	26.500 €
2	60.900 €	42.700 €	37.100 €
3	73.950 €	51.850 €	45.050 €
4	87.000 €	61.000 €	53.000 €
5	100.050 €	70.150 €	60.950 €
6	113.100 €	79.300 €	68.900 €
7	126.150 €	88.450 €	76.850 €
8 et plus	139.200 €	97.600 €	84.800 €



COMMENT EST DÉCIDÉ SI LE PRÊT EST ACCORDÉ ?

LE PTZ+

Le prêt est soumis à un plafond de ressources

Pers. occupant le logement	A	B1	B2 et C
1	43.500 €	30.500 €	26.500 €
2	60.900 €	42.700 €	37.100 €
3	73.950 €	51.850 €	45.050 €
4	87.000 €	61.000 €	53.000 €
5	100.050 €	70.150 €	60.950 €
6	113.100 €	79.300 €	68.900 €
7	126.150 €	88.450 €	76.850 €
8 et plus	139.200 €	97.600 €	84.800 €



UN POURCENTAGE EST APPLIQUÉ SUR LE COÛT MAXIMAL DU PRÊT

LE PTZ+

COÛT MAXIMAL DU PRÊT (en vigueur en 2011 et 2012) (en millier d'euros)								
Nb de pers.	Logement neuf				Logement ancien (social)			
	A	B1	B2	C	A	B1	B2	C
1	156	117	86	79	124	93	86	79
2	218	164	120	111	174	130	120	111
3	265	199	146	134	211	158	146	134
4	312	234	172	158	248	186	172	158
5 +	359	269	198	182	285	214	198	182

Le montant dépend de la
performance énergétique du
logement acheté



	A	B1	B2	C
Avec le label BBC 2005	38 %	33 %	29 %	24 %
Sans le label BBC 2005	26 %	21 %	16 %	14 %



LE PRÊT D'ACCESSION SOCIALE (PAS)

- Le PAS permet de financer une résidence principale :

- l'achat d'un logement neuf ou sa construction,
- l'achat d'un logement ancien, sans condition de travaux,
- Les travaux dans un logement que l'on possède et occupe, d'un coût minimum de 4000€.



- **Jusqu'à 100% du coût de l'opération**
- **Délai de remboursement : 5 à 35 ans**

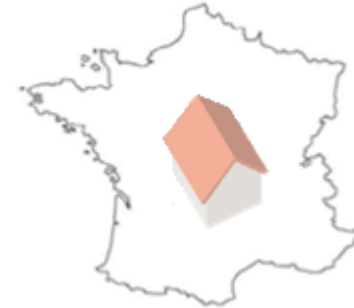


LES CONDITIONS DE RESSOURCES

LE PAS

Dépendent :

- du nombre de personnes occupant le logement
- de son emplacement



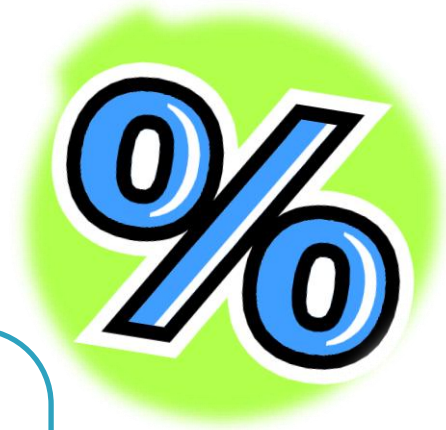
Nb de pers.	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	25.500 €	21.500 €	20.000 €	18.500 €
2 personnes	35.700 €	30.100 €	28.000 €	25.900 €
3 personnes	43.350 €	36.550 €	34.000 €	31.450 €
4 personnes	51.000 €	43.000 €	40.000 €	37.000 €
5 personnes	58.650 €	49.450 €	46.000 €	42.550 €
6 personnes	66.300 €	55.900 €	52.000 €	48.100 €
7 personnes	73.950 €	62.350 €	58.000 €	53.650 €



TAUX D'INTÉRÊT

LE PAS

- Il dépend de :
 - la durée de l'emprunt
 - de l'établissement prêteur.



**Il faut comparer les
taux du PAS dans
plusieurs banques
→ choisir le plus
faible.**

- De 4,75%* (emprunt de moins de 12 ans)
à 5,20%* (emprunt de plus de 20 ans).



LE PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Ce prêt permet aux locataires de devenir propriétaires, tout en bénéficiant d'un prix de vente du logement respectant certains plafonds.



Acquisition d'un **logement
neuf agréé** par l'Etat
comme éligible à ce type
d'opération



LES DEUX PHASES DE LA LOCATION ACCESSION

LE PSLA



La phase locative :

le locataire verse au propriétaire bailleur une redevance comprenant le loyer proprement dit et un acompte mensuel qui sera déduit du prix du logement

La phase d'accession:

permet de lever l'option. Le locataire se porte alors acquéreur de son logement, il ne paiera plus de loyer mais des mensualités comme lors d'un achat immobilier à crédit



LES PLAFONDS DE RESSOURCES

LE PSLA

Pers. destinées à occuper le logement	Zone A (en €)	Zone B ou C (en €)
1	31 250	23 688
2	43 750	31 588
3	50 000	36 538
4	56 875	40 488
5 et plus	64 875	44 425

LES PLAFONDS DE PRIX DE VENTE DU LOGEMENT

Zone géographique	Prix maximum HT/m ²
Zone A	3 963 €
Zone B1	2 658 €
Zone B2	2 320 €
Zone C	2 030 €



LES AVANTAGES DU PSLA

LE PSLA

- **TVA à taux réduit 5,5 % ;**
- Il est possible de percevoir une aide au logement
- **Exonération de taxe foncière pendant 15 ans ;**
- Lorsque qu'il lève l'option, l'accédant profite d'un prix de cession du logement correspondant au prix fixé dans le contrat de location-accession minoré, à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux, d'au moins 1%.





SALARIÉ OU SORTANT DU PARC HLM:
FAIRE APPEL À :

ACTION LOGEMENT

Deux types de prêts :

- Le prêt pour construction ou acquisition dans le neuf



- Le prêt pour acquisition dans l'ancien sans travaux.





LES CONDITIONS

**ACTION
LOGEMENT**

- **Salariés** ou **retraités** depuis moins de cinq ans des entreprises du **secteur privé non agricole** de 10 salariés et plus,
- Ou**
- **Locataires sortant du parc HLM**, quel que soit leur statut professionnel et avec des ressources inférieures aux plafonds PLI.

Le montant du prêt sera :

Montant	Zone A	B1	Zone B2	Zone C
maximum	25 000 €	20 000 €	15 000 €	10 000 €
minimum	15 000 €	15 000 €	7 000€	7 000€

Dans la limite de 30% du coût total de l'opération



LES AIDES DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Les collectivités proposent trois types d'aides:

- **Les subventions versées directement aux particuliers,**
- **Les prêts à 0% ou à faible taux,**
- **Les subventions destinées aux agriculteurs** dans le cadre d'une aide à l'installation autonome et visant généralement les « jeunes agriculteurs ».

MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION!

NOUS ALLONS MAINTENANT FAIRE UN QUIZ !

