

# Accession à la propriété, LES ÉTAPES POUR CONSTRUIRE SON PROJET

En partenariat avec



L'association ADAC est labellisée PCB2

# 4

n°

SEPTEMBRE 2017

*Accéder à la propriété, un projet important qui mérite toute son attention, en particulier lorsque l'on a toujours été en location. Voici quelques pistes pour vous permettre de concrétiser vos envies.*

### OÙ HABITER ?

Avant tout, il s'agit de choisir le lieu où l'on va s'installer avec sa famille. Ce n'est pas un lieu qui doit être choisi au hasard mais en fonction des critères qui vous paraissent les plus importants et, qui définissent votre mode de vie actuel et futur.

2 types de critères peuvent vous aider dans votre choix :

- **L'environnement géographique** : région, département, commune, quartier, en ville ou à la campagne, ...
- **Et/ou l'environnement socio-économique** : proximité des écoles, des commerces, de l'entourage, proche ou éloigné du lieu de travail, transports en commun, des services de loisirs, etc.

### DANS QUEL TYPE D'HABITAT ?

Une fois la zone d'habitation choisie, il est nécessaire également définir dans quel type d'habitat, on souhaite s'installer : acheter ou faire construire ? Plutôt un logement neuf ou ancien ?

Quelle est la structure de logement souhaitée : maison individuelle ou appartement ? Nombre de pièces, nombre de chambres, surface habitable, annexes (garage, cave, jardin, ...), mode de chauffage, exposition, étage.

Tout est une affaire de goûts, d'envies, de prise en compte du contexte immobilier local mais aussi de besoins de la famille et bien sûr du budget.

### QUEL COÛT D'ACHAT ENVISAGER ?

Avant de commencer à rechercher un bien, il est important d'établir son budget en réalisant un diagnostic financier précis pour vérifier que l'investissement immobilier est compatible avec sa situation financière à venir : évaluer son apport personnel et la somme mensuelle mobilisable pour rembourser le(s) prêt(s). Ce remboursement de crédit doit être inférieur ou égal à 33 % de vos revenus, si vous n'avez pas d'autre crédit.



**À NOTER**

Depuis la loi Hamon publiée en janvier 2016, l'emprunteur n'est plus obligé de souscrire l'assurance de son prêt auprès de l'organisme emprunteur.

Vous pouvez donc établir des comparaisons auprès de différentes assurances afin de choisir la plus adaptée à votre projet.

**QUELS FRAIS PRÉVOIR ?**

- **Les frais d'acquisition** : liés à la construction d'une maison, l'achat d'un logement sur plan, travaux, frais de notaire, ...
- **Les frais liés au(x) prêt(s)** : hypothèque ou cautionnement bancaire, frais de dossier, assurance
- **Les frais liés au changement de logement** : déménagement, clôture et ouverture des compteurs électriques et de gaz, préavis de loyer (si on passe de la location à l'accession), impôts locaux
- **Les nouvelles dépenses** (mensualités de crédit, impôts fonciers ou taxe d'aménagement (Taxe Locale d'Équipement) en fonction des communes, charges de copropriété, transport, frais de garde enfants, frais de cantine, etc.
- **Faire un point en famille entre ses envies, ses besoins et ses moyens** : pourra t'on se payer la cuisine dont on rêve ? Pourra t'on faire la clôture du terrain ? Tout est question de priorités.

**COMMENT TROUVER SON FUTUR LOGEMENT ?**

Au delà du « coup de cœur » pour un bien immobilier, c'est un projet qui demande de la réflexion et une concertation avec ses proches.

Effectuer les visites à deux, planifier plusieurs visites à des heures différentes, se faire accompagner par un tiers pour se faire conseiller.

Multiplier et cumuler les pistes pour mettre toutes les chances de son côté.

Il est important de connaître le marché et la fourchette des prix du secteur géographique choisi (prix au m<sup>2</sup> ; établir plusieurs devis constructeurs), de faire évaluer le montant des travaux à entreprendre avant de s'engager dans des réparations ou rénovations.

**ACHETER SEUL OU À DEUX ?**

La question est importante pour l'avenir. Lorsque l'on réalise un achat immobilier, c'est bien souvent pour une période assez longue et la question se pose souvent lors de la revente du bien lors d'un divorce, ou de la succession.

Pour avoir un conseil juridique et fiscal adapté à votre situation (marié, pacsé ou union libre), **avant de vous engager dans un achat immobilier, prenez conseil auprès de votre notaire.**



**LE PETIT + DE LA CONSEILLÈRE**

*Emprunter pour habiter, c'est généralement s'engager à payer un crédit sur de nombreuses années, il est donc primordial de faire un budget prévisionnel intégrant le crédit et l'ensemble des charges tout en gardant une petite capacité d'épargne pour les imprévus.*

**COMMENT FINANCER SON PROJET D'ACCESSION ?**

Un plan de financement bien pensé est un gage de sécurité pour mener à bien le remboursement de son emprunt, en déterminant : son budget mensuel, son apport personnel et son besoin de financement (grâce à des simulations dans plusieurs organismes prêteurs)

Pour le crédit, vérifier à titre informatif son taux d'endettement\*, comparer les prêts entre eux avec le T.A.E.G (Taux Annuel Effectif Global qui intègre le taux nominal du crédit, les différents frais, le coût de l'assurance et les frais de garantie) et le coût total du crédit...

Plusieurs formules de prêt peuvent se conjuguer : prêt immobilier classique ; prêts à taux zéro ; prêts aidés etc.

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre employeur, du Groupe Action-Logement, de la CAF, de votre conseil départemental ou de l'agence départementale pour le logement (ADIL) de votre département ou sur [www.anil.org](http://www.anil.org)

*\* Le taux d'endettement est généralement évalué à 33 % maximum, cependant il ne s'agit pas d'un taux réglementaire. Il peut en effet être modulé en fonction du « reste à vivre » : ainsi, il pourra atteindre 35 % pour une famille ayant des revenus confortables, ou au contraire ne pas dépasser 30 % pour une famille aux revenus modestes.*

**Taux d'endettement = (Mon loyer + mes crédits)/mes ressources x 100**

*Je peux aussi calculer ma capacité de remboursement :*

**Revenu (hors Prestations Familiales) x 33 % - (loyer hors charges + crédits actuels).**

**POUR PLUS D'INFORMATIONS**

Une conseillère en Économie Sociale et Familiale de l'ADAC réalise du conseil à distance. Elle peut vous soutenir dans l'organisation de votre vie quotidienne, dans le respect du secret professionnel.

**Vous pouvez prendre rendez-vous par téléphone au 04 69 95 80 71**