

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...

N'hésitez pas à vous informer auprès de l'ADIL sur les dispositifs adaptés à votre situation

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. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

ACHAT & VENTE

FAIRE SES COMPTES POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE



Janvier 2018

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500

Service 0,06 €/min + prix appel

www.anil.org

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Au moment de l'achat ou de la construction d'un logement, vous devez payer le prix du bien ainsi que les frais annexes.

Pour financer ce projet en toute sécurité, il est important de définir un budget en appréciant vos ressources, vos charges et les dépenses que vous aurez à payer pendant toute la durée du remboursement des prêts.

Vous pouvez faire appel à votre ADIL pour étudier votre projet et élaborer un diagnostic ou un plan de financement personnalisé. Ses conseils sont objectifs et gratuits.

CONNAÎTRE VOTRE CAPACITÉ D'EMPRUNT

Vous pouvez évaluer votre capacité à emprunter en calculant **vos ressources disponibles** :

- salaires et revenus mensuels,
- éventuelles pensions ou rentes,
- épargne,
- loyers d'un bien,
- aides de la CAF,
- ...

et **vos dépenses** :

- les charges courantes mensuelles,
- vos éventuels crédits en cours,
- vos pensions alimentaires,
- ...

Le rapport entre les remboursements de vos prêts rapporté à votre revenu constitue **votre taux d'effort**. Les établissements financiers demandent en général que cela ne dépasse pas le tiers de votre revenu mensuel.

LES FRAIS LIÉS À L'EMPRUNT

Pour financer l'achat ou la construction d'un logement, vous pouvez mobiliser, selon votre situation, différents types de prêts : les

prêts bancaires libres, les prêts réglementés (PTZ, PAS, Action Logement...). Les mensualités correspondent à l'amortissement du capital emprunté, aux intérêts et aux assurances exigées dans le cadre de l'emprunt (décès-invalidité et perte d'emploi, le cas échéant). Pour plus de sécurité, vous pouvez choisir des prêts à taux fixes. Si vous optez pour des prêts à taux variables, choisissez un contrat qui garantisse un plafonnement et permette de calculer votre mensualité plafond.

N'oubliez pas de prendre en compte les sommes prêtées par votre famille.



ATTENTION

En cas de remboursement anticipé de vos prêts, des pénalités peuvent être exigées sauf si une clause de votre contrat vous en dispense ou si vous êtes dans une des situations prévues par la loi (vente du bien immobilier faisant suite à un changement de lieu d'activité professionnelle, décès d'un des emprunteurs ou de son conjoint, cessation forcée de l'activité, professionnelle d'un des emprunteurs).

LES FRAIS LIÉS À VOTRE NOUVEAU LOGEMENT

Dans votre nouveau logement vous aurez à payer de nouvelles charges en tant que propriétaire. Par exemple, la taxe foncière sera due, en plus de la taxe d'habitation qui est déterminée selon vos ressources. Leur montant varie selon la localisation et les caractéristiques du logement.

Elles sont dues pour l'année entière par celui qui est propriétaire (ou occupant, pour la taxe d'habitation), au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Cependant, pour l'année de l'achat, la taxe foncière peut être remboursée par l'acheteur au vendeur, au prorata de la date d'achat définitif.

Dans le cadre d'une copropriété, il faudra prévoir de payer des frais de gestion et d'entretien des espaces collectifs.

À partir de la notification de la vente par le notaire, le nouveau propriétaire est redevable des appels de fonds pour travaux votés en assemblée générale, en plus des provisions pour charges comme par exemple le chauffage, l'eau et l'électricité (cf.

«Acheter un logement en copropriété»). Le montant de ces charges peut varier en fonction de la localisation, de la taille du logement et des tarifs des prestataires.

ANTICIPER L'ÉVOLUTION DE VOS DÉPENSES

Attention aux dépenses qui seront modifiées avec les caractéristiques de votre nouveau logement :

- l'assurance multirisque habitation (elle protège votre patrimoine contre les dommages liés aux vols, incendies et explosions, tempête, grêle, neige, dégâts des eaux, vandalisme, bris de glace, catastrophes naturelles et technologiques...). Son montant varie en fonction des garanties, de la franchise mais aussi de la taille et l'emplacement du logement,
- les frais de transport : en cas d'éloignement du lieu de travail, l'achat d'un second véhicule et des frais de carburant ou de titre de transport sont à anticiper,
- les frais de garde de vos enfants peuvent varier selon la localisation de votre nouveau logement et vos horaires...

ANTICIPER L'ÉVOLUTION DE VOS RESSOURCES

Vos futures ressources dépendront d'éléments que vous pouvez en partie anticiper :

- progression de vos salaires,
- évolution professionnelle (formation, congé parental, mobilité, départ à la retraite...),
- crédits à la consommation (nouvelle voiture, mobilier...).



À RETENIR

En copropriété, vous pouvez consulter les décomptes de charges et les procès-verbaux d'assemblées générales des trois dernières années.

