



Dossier de presse
**Construire un projet
d'accession avec l'ADIL**
Semaine de l'accession
19-24 mars 2018

Construire un projet d'accession avec l'ADIL

La semaine de l'accession

Du 19 au 24 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 organise des opérations portes-ouvertes, des conférences, des rencontres avec des juristes et des professionnels, ...

L'achat est le bon moment pour réaliser des travaux et notamment d'améliorer la performance énergétique du logement. Les ADIL peuvent présenter aux ménages les avantages d'une Acquisition-Travaux de Rénovation Énergétique de l'Habitat. Une nouvelle plaquette « [Acheter un logement à rénover](#) » est disponible sur le site de l'ANIL.

Les manifestations proposées par votre ADIL du Lot :

- **Une demi-journée d'information le vendredi 23 mars de 13h 30 à 16h** est proposée aux particuliers dans les locaux de l'ADIL, s'inscrire au 05 65 35 25 41 ou adil46@wanadoo.fr
L'objectif de cette information est de bâtir son plan de financement pour l'achat de son logement neuf ou ancien, à l'issue de cette session, les participants seront capables de comprendre les points essentiels des frais liés à l'emprunt, de leur contrat de prêt et de différencier les types de financements possibles pour acheter avec ou sans travaux (travaux d'économie d'énergie, rénovation...)
- **Journée « portes ouvertes » le samedi 24 mars** dans les locaux de l'ADIL au 64 boulevard Gambetta à Cahors
 - **Conseillers disponibles tout au long de la semaine**

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 !

DU 19 AU 24 MARS 2018

CONSTRUIRE VOTRE PROJET D'ACCESSION AVEC L'ADIL

2^E ÉDITION
DE LA SEMAINE
DE L'ACCESSION



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

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) sur certaines zones (B2 et C), ainsi que l'acquisition d'un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants.

Le prêt permet de financer jusqu'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, et pour l'acquisition d'un logement ancien en zone III 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.

L'ADIL connaît les aides dont vous pouvez bénéficier et élabore le plan de financement de votre projet.

L'impact du conseil des ADIL sur la sécurisation des projets d'accession : résultats de l'étude d'impact

Le réseau ANIL/ADIL a initié, à titre expérimental, une démarche visant à expliciter la valeur ajoutée de l'information personnalisée sur le logement. Une enquête a ainsi été menée en 2017 auprès du public et des conseillers-juristes afin de déterminer l'impact du conseil des ADIL sur la préparation et la sécurisation des projets d'accession à la propriété. Trois principaux effets des consultations relatives à la préparation d'un projet d'accession ont ainsi été relevés :

- les budgets des opérations d'accession à la propriété sont mieux préparés (mieux évalués, mieux financés) ;
- les enjeux de long terme sont mieux pris en compte, par les ménages, lors de la préparation leur projet ;
- les parcours d'accession sont facilités.

[Téléchargez l'étude \(pdf - 1652 ko\)](#)

[Téléchargez la synthèse de l'étude \(pdf - 269 Ko\)](#)

Après une consultation en ADIL

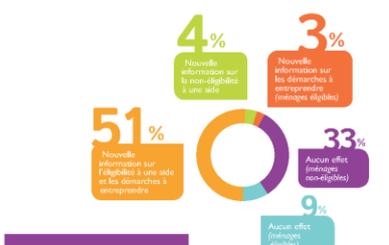
Les ménages préparent mieux le budget de leur opération d'accession

7 budgets d'opération sur **10** mieux évalués grâce à l'ADIL

Les ADIL aident à mieux définir le coût total de leur opération en rappelant de manière exhaustive, précise et personnalisée l'ensemble des postes de dépenses.

Le questionnaire interrogeait les ménages sur leur prise en compte, à la suite de la consultation en ADIL :

- Des **fraîs d'acquisition et d'emprunt** (pris en compte par 81 % des répondants).
- Des **taxes** pour les ménages souhaitant acheter un logement neuf (58 %).
- Des **conditions de fixation et de révision du prix** d'un logement neuf (36 %).
- Du **coût du déménagement** (8 %).



L'éventualité et le coût des travaux sont mieux pris en compte

À la suite d'une consultation en ADIL, 56% des répondants prennent mieux en compte l'éventualité et le coût des travaux au moment de l'achat d'un logement ancien.

Les ADIL font connaître à certains ménages des aides disponibles qui leur permettraient d'effectuer des travaux complémentaires.

Des budgets d'opération mieux financés grâce à l'ADIL

Les ADIL recensent les aides à l'accession à la propriété des collectivités locales puis communiquent sur les modalités de leur attribution. 58% des ménages ayant consulté une ADIL sont ensuite mieux informés de l'existence des différentes aides, leurs conditions d'éligibilité et les modalités de candidature. Parmi les ménages éligibles, ce taux s'élève à 85%.

Simulations financières

Grâce aux simulations financières effectuées dans 15% des consultations relatives à l'accession, les ménages ont une meilleure appréhension de l'équilibre entre les dépenses et les ressources.

71% des ménages prennent mieux en compte les enjeux de long terme dans leur projet

62% des ménages prendront mieux en compte au moins une évolution prévisible de leur budget mensuel consacré au logement

À la suite d'un déménagement et du changement de statut d'occupation parfois induits par un projet d'achat d'un logement, les dépenses mensuelles dédiées au logement sont susceptibles d'évoluer. Elles risquent ainsi de fragiliser les budgets courants des ménages n'ayant pas anticipé ces évolutions. Le questionnaire interrogeait les accédants sur la prise en compte, dans leur futur budget mensuel, de l'évolution :

de la **facture d'énergie** (mieux pris en compte par 21 % des répondants)

des **taxes** (42%)

de l'éloignement du lieu d'habitation (9%)

des **charges de copropriété** (69% des répondants parmi les ménages concernés)

1 futur accédant sur **3** prend plus de précautions face aux risques liés aux événements de la vie personnelle

Les événements liés à la vie professionnelle ou familiale d'un ménage ne sont pas prévisibles au moment de l'achat. L'ADIL informe cependant les ménages sur les modalités de se prémunir face aux difficultés que peuvent engendrer de tels événements. Après une consultation en ADIL, 36% des ménages sont plus informés des précautions à prendre sur au moins un des trois points suivants :

- Le développement du bien de nouveaux besoins en logement à la suite d'une évolution professionnelle ou familiale (mieux pris en compte par 17% des répondants).
- La **revente du bien** (20 %).
- La **transmission du bien** (16 %).

Les parcours d'accession à la propriété sont facilités

Des relations facilitées avec les professionnels

« Si le client est passé par l'ADIL, les rendez-vous sont beaucoup plus fluides. Ça fait gagner du temps, on a moins d'explications à donner et on est plus à l'aise. Ça facilite ce qui permet d'apporter des solutions complémentaires aux clients. »

Des ménages rassurés

« Je viens voir l'ADIL pour me rassurer en vérifiant que je n'ai rien oublié avant de me lancer. »

L'étude de l'ANIL sur l'impact des ADIL

Après une première étude sur « l'information personnalisée sur le logement : la contribution des ADIL à la prévention des risques liés au logement » le réseau a cherché à mesurer sa valeur ajoutée sur le parcours des accédants à la propriété.

2 170 questionnaires ont été remplis par les ménages et les conseillers-juristes lors de consultations, en amont d'une acquisition.

Des **conseillers et directeurs d'ADIL** ont participé à la construction des questionnaires et à l'analyse des résultats.

L'étude a également été complétée par des entretiens avec des partenaires, des conseillers et des ménages consultant une ADIL.

Retrouvez les résultats détaillés de l'étude : « Le conseil en ADIL : la valeur ajoutée de l'information personnalisée sur le logement - Volet : sécurisation des projets d'accession à la propriété » ici : www.anil.org/etudes-impact-accession-proprete/