



ADIL
ASSOCIATION
DEPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

- L A
D R Ô
M E -

**BIEN S'INFORMER
POUR MIEUX SE LOGER**

20/ MARS 2011

**LETTRE D'INFORMATION
LOGEMENT**



Source : ADIL 26 - Lotissement Valence

LE PRÊT À TAUX ZÉRO+ POUR CONSTRUIRE OU ACHETER UN LOGEMENT

LES + ET LES - DU NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO

Les mesures techniques de la réforme de l'aide à l'accession à la propriété apportées par l'Etat sont complexes.

Il est difficile de juger de l'interêt et des limites de ce nouveau PTZ. Il est ouvert à un public plus large étant distribué sans conditions de ressources. Mais il faut noter que l'application du nouveau barème fait apparaître de fortes différences de montant du prêt en fonction des zones et des performances énergétiques du logement acheté ou construit. De ce fait, dans la Drôme classée en zone B2 et C les acheteurs de logements peu performants au plan énergétique ne s'y retrouveront pas toujours. C'est l'occasion de rappeler l'importance du conseil à l'accession, délivré par l'équipe des conseillers de l'ADIL 26, pour une approche précise et sécurisée de son projet.

Anne-Marie REME-PIC, Présidente de l'ADIL 26
Vice-Présidente du conseil Général de la Drôme
habitat, urbanisme, patrimoine et logement

DOSSIER

Mis en place au 1^{er} janvier de cette année, le PTZ désormais «+» fait peau neuve. Utilisable pour les opérations de logements neufs comme existants, ce prêt complémentaire s'adresse à un large public dans une période de maintien des taux à un niveau bas. Les performances énergétiques des logements sont décisives dans le calcul du montant de ce prêt.



Source : ADIL 26 - Logements neufs et anciens - Valence

[suite de l'article en page 2](#)

SOMMAIRE

ÉDITO.....	P.1
Anne-Marie REME-PIC, Présidente de l'ADIL 26 Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme, habitat, urbanisme, patrimoine et logement	
ENTRETIEN.....	P.2
Ivan BORNECQUE : Directeur des Crédits, Crédit Agricole Sud Rhône Alpes	
DOSSIER.....	P.3
Aide à l'accession à la propriété, le PTZ + aidé par l'Etat	
BRÈVES.....	P.4
AGENDA.....	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS.....	P.4
QUESTION/RÉPONSE.....	P.4

IVAN BORNECQUE,
 Directeur des Crédits, Crédit
 Agricole Sud Rhône Alpes

Quelles devraient être les conséquences de l'application des nouveaux barèmes ?

Bien avant le lancement du PTZ+, le Crédit Agricole Sud Rhône Alpes s'est positionné dès le mois de décembre, auprès de ses clients, en leur mettant à disposition un simulateur accessible depuis le site Internet ou par l'intermédiaire de leur conseiller.

Cet outil leur a permis de s'assurer du bien fondé d'effectuer leur crédit immobilier avant la réforme (avec déductions des intérêts d'emprunt possible) ou de profiter des nouvelles opportunités du PTZ+. L'application de ces nouveaux barèmes permet à tous les primo accédants, et cela sans conditions de ressources, de bénéficier d'un prêt à taux 0. Les bénéficiaires seront donc plus nombreux.

Le montant et la durée du prêt varient selon différents critères (revenus- composition du foyer- zone géographique- catégorie énergétique - neuf ou ancien)

Le niveau bas des taux d'intérêt est-il durable ?

Dans un contexte de faible inflation et de croissance qui repart à peine, la Banque Centrale Européenne devrait maintenir à 1 % son principal taux directeur en 2011, en attendant une reprise plus franche. Cependant, on constate un début de tension sur les taux longs, du fait notamment d'une demande en hausse sur les marchés obligataires. Au global, les taux fixes de prêts immobiliers pourraient se raffermir un peu cette année, mais restent pour l'instant à des niveaux historiquement bas.

Est ce le moment d'accéder à la propriété ?

Compte tenu de ce contexte de taux de crédits habitat très bien positionnés, associé aux aides gouvernementales pour l'accession à la propriété, pour les investissements locatifs, et pour les économies d'énergies, la période reste à mon avis très favorable aux acquisitions immobilières.

AIDE À L'ACCESSION

LE PRÊT À TAUX ZÉRO +

Le PTZ + est la nouvelle désignation du prêt à taux zéro pour 2011. Ce nouveau dispositif d'aide à l'accession à la propriété se substitue dès 2011 aux trois dispositifs en vigueur à savoir : PTZ, Pass-foncier et déduction des intérêts d'emprunt. Il a l'ambition de développer l'accession en France. Son montant varie fortement en fonction de la zone géographique et de la performance énergétique du logement.



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE, L'ÉTAT VOUS SOUTIENT.

Annoncé officiellement en septembre 2010, la mise en place de ce nouveau prêt à taux zéro vise, à terme, à accroître nettement le nombre de propriétaires en France. Aujourd'hui en décalage par rapport à certains de ses voisins européens, la France compte 58 % de propriétaires immobiliers. En réformant les aides aux logements (suppression du crédit d'impôt des intérêts d'emprunt, arrêt du prêt pass-foncier, création du PTZ+) le gouvernement espère porter le nombre de ménages français ayant acquis leur logement à 70 %.

QUI PEUT BÉNÉFICIER DU PTZ + ?

Toute personne qui acquiert sa résidence principale et qui n'était pas propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédentes l'émission de l'offre de prêt peut bénéficier du PTZ. Toutefois, cette condition n'est pas exigée lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du logement est soit titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une profession, soit bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'éducation d'un enfant handicapé, soit victime d'une catastrophe ayant rendu inhabitable de manière définitive sa résidence principale.

Le PTZ+ peut être accordé quel que soit le niveau des ressources de l'emprunteur. Les conditions de remboursement varient toutefois en fonction de ses ressources.

UN PTZ + POUR QUOI FAIRE ?

Il est utilisable pour construire et acheter le terrain ou acquérir un logement neuf qui n'a encore jamais été occupé ou pour acquérir un logement existant, quel que soit son âge, et financer le cas échéant des travaux.

Il peut également servir à transformer un local (grange, bureau...) dont l'emprunteur est déjà propriétaire en logement, ou acquérir et transformer un tel local.

Un PTZ+ peut être accordé pour financer l'une de ces opérations réalisées dans le cadre d'un contrat de location accession.

A compter de juin 2011, le PTZ+ pourra financer l'acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit, l'achat de part indivise d'un logement ou d'un terrain, sous réserve que cela conduise à l'acquisition totale du logement ou du terrain.

Simultanément à l'acquisition ou la construction, le PTZ+ pourra financer certaines annexes (garages, loggias, emplacement de places de parking...).

Un acquéreur pourra bénéficier d'un PTZ+ pour financer un logement destiné à devenir sa résidence principale au moment de sa retraite sous réserve que celle-ci intervienne dans un délai de 6 ans.

Montant plafond du coût de l'opération*				
Nombre d'occupants	Logement neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €
2	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €
3	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €
4	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €
	Logement ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	124 000 €	93 000 €	86 000 €	79 000 €
2	174 000 €	130 000 €	120 000 €	111 000 €
3	211 000 €	158 000 €	146 000 €	134 000 €
4	248 000 €	186 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	285 000 €	214 000 €	198 000 €	182 000 €

* Le coût de l'opération TTC comprend le coût de la construction, les honoraires de négociation, les frais d'assurance dommages ouvrages, certaines taxes afférentes à la construction, le coût d'aménagement et de viabilisation du terrain. Les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement ne sont, en revanche, pas pris en compte pour l'acquisition des terrains à bâtir ou l'acquisition d'un logement ancien.

Zone A : région parisienne
 Zone B1 : régions urbaines
 Zone B2 : secteur de Valence, Romans et Montélimar
 Zone C : reste de la Drôme

A LA PROPRIÉTÉ

AIDÉ PAR L'ÉTAT



Source : ADIL 26 - Logement ancien - Combovin

POUR QUEL MONTANT ?

Le montant du PTZ+ ne peut excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant à financer l'opération.

Le montant du PTZ+ est fonction de la zone géographique d'implantation du logement, de son caractère neuf ou ancien, de son niveau de performance énergétique.

Le montant du prêt est égal au coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond, auquel s'applique une quotité variable en fonction de l'opération.

Quotité applicable au coût de l'opération				
Nature de l'opération	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
NEUF				
BBC 2005	40%	35%	30%	25%
Non BBC	27%	22%	17%	15%
ANCIEN				
Classé A à D	20%	20%	20%	20%
Classé E et F	10%	10%	10%	10%
Classé G	5%	5%	5%	5%

POUR QUELLE DURÉE ?

L'emprunteur remboursera le PTZ+ par mensualités constantes, en fonction de ses revenus, du nombre de personnes du ménage, de la localisation du logement, et de la nature de l'opération (ancien ou neuf) sur une durée de 5 à 30 ans ; plus les revenus sont élevés, plus la durée est courte.

En fonction de ses revenus, l'emprunteur bénéficiera ou non d'un différé de remboursement total ou partiel ; pendant cette période il ne remboursera pas le prêt à taux zéro ou seulement une fraction de son montant.

Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant (après application d'un coefficient familial)

- la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs
- le coût total de l'opération divisé par 10.

QUI ACCORDE LE PTZ + ?

Tous les établissements de crédit qui ont passé à cet effet une convention avec l'Etat. C'est l'établissement prêteur qui apprécie sous sa responsabilité, la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par les ménages demandant l'octroi du prêt à taux zéro. Comme il le fait pour tous les autres prêts, il n'a pas l'obligation d'accorder le prêt à taux zéro.

D'UNE PIERRE DEUX COUPS

L'équipe des conseillers de l'ADIL 26 informe les particuliers sur leur projet d'accession avec un volet juridique (contrat de vente, de prêt, question de copropriété, de voisinage ...) et un volet financier. Elle propose en particulier un diagnostic financier pour déterminer l'enveloppe financière du projet ou un plan de financement complet avec prise en compte de l'ensemble des prêts, un lissage, etc.



À noter par ailleurs que les techniciens du Point Information Energie renseignent en détail sur les questions techniques et la performance thermique du logement, les travaux d'économie d'énergie envisageables...

Venir à l'ADIL 26 et au Point Information Energie pour son projet d'accession, c'est faire d'une pierre deux coups !



Source : ADIL 26 - Bourg les Valence

BRÈVES

Logement HLM plafond 2011

Les plafonds de ressources des logements HLM sont revalorisés au 1^{er} janvier 2011 de 1,1 % en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers du troisième trimestre.

Le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement HLM, est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2.

Source : actualité ANIL 01/2011

État des lieux par tiers mandaté

Il est prévu expressément que lorsque l'état des lieux contradictoire et amiable est établi avec un tiers mandaté par les parties (huissier ou agent immobilier par exemple), les honoraires négociés ne peuvent être laissés « ni directement ni indirectement à la charge du locataire ». Cette rédaction vise à mettre fin à la pratique assez fréquente qui consiste à faire supporter au locataire les frais d'état des lieux, lorsque le propriétaire a mandaté un professionnel pour l'établir à l'amiable avec le locataire.

Source : actualité ANIL 01/2011

Surendettement

Au plus tard à compter du 1^{er} septembre 2011, le juge de l'exécution ne connaîtra plus des mesures de traitement des situations de surendettement des particuliers et de la procédure de rétablissement personnel. Le juge du tribunal d'instance sera désormais compétent en la matière. Un décret pourra désigner, dans le ressort de chaque tribunal de grande instance, un ou plusieurs tribunaux d'instance dont les juges seront seuls compétents pour connaître de ces mesures et de cette procédure. (Décret à paraître).

Source : actualité ANIL 01/2011

**LES FORMATIONS DE L'ADIL 26
DU PREMIER SEMESTRE 2011**

Le 21 février : «*Le financement de l'accession à la propriété du particulier*»

Le 21 mars : «*Travaux de maîtrise d'énergie : quels financements ?*»

Le 11 avril : «*La location de logements privés : principes généraux*»

Le 6 juin : «*De l'impayé de loyers à l'expulsion*»

Le 27 juin : «*Les logements communaux : régimes locatifs et travaux*».

Inscription et contact :
04.75.79.04.44
adil26@dromenet.org

**INFORMATION LOGEMENT DANS
LA DROME**

Les conseillers de l'ADIL 26, juristes et financiers accueillent le public dans 17 lieux de permanences fixes, par exemple à :

Romans

EOVI Drôme ARPICA, place du Champ de Mars les 1^{er}, 2^{eme}, 3^{eme} vendredis toute l'année de 9h30 à 11h45, et les 4^{eme} vendredis de 9h à 11h.

Tain l'Hermitage

Immeuble la Ciboise, bureau 2 30 rue Bressards les 4^{eme} vendredis toute l'année de 13h45 à 15h15.

ACCUEIL PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :

Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12h et 13 h à 17 h 30
Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.

Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement), agréée par l'ANIL. Elle est conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Général de la Drôme.



**Association Départementale
d'Information sur le Logement**

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété ... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Ce conseil d'administration du 21 décembre 2010 a été l'occasion d'une réflexion collective sur l'évolution des différents services de l'ADIL 26 dans le contexte de réforme de l'Etat et des collectivités territoriales. Les activités d'information logement, d'énergie et d'observation devront évoluer pour mieux répondre aux besoins des territoires. Mais de nombreuses incertitudes pèsent sur l'organisation des collectivités territoriales, leurs compétences et leurs rôles dans le domaine du logement et de l'énergie

DEPLIANTS ANAH

L'Agence Nationale de l'Habitat propose de nouveaux dépliants d'information sur les travaux dans l'ancien et les aides. Ces dépliants sont disponibles dans le cadre des entretiens personnalisés au siège de l'ADIL 26.

QUESTION / RÉPONSE

Peut-on revenir sur une offre d'achat d'un logement ?

Oui, tant que l'offre n'a pas été formellement acceptée, on peut se désengager.

Si l'offre d'achat prévoyait une durée de validité, on retrouve sa liberté si le vendeur n'a pas accepté l'offre dans le délai imparti.

Dans le cas contraire, il faut respecter un délai raisonnable (de 7 à 15 jours), sauf s'il a été précisé que l'offre était révoquant à tout moment.

On peut également se rétracter si le vendeur a fait une contre-proposition. Dans cette hypothèse, l'offre initiale devient caduque.

SALON DE L'IMMOBILIER ET PTZ +

Les 28,29 et 30 janvier dernier, l'ADIL 26 a participé au salon de l'immobilier du Dauphiné Libéré à Valence avec un stand d'information pour l'accueil du grand public et deux conférences sur la mise en place du PTZ +. Le nouveau dépliant d'information sur ce prêt a été largement distribué à cette occasion.

HABITAT COOPERATIF

L'ADIL 26 collabore avec l'association ECORAVIE pour travailler sur le volet juridique des opérations d'habitat coopératif, qui regroupent des ménages pour construire ou acheter et réhabiliter des logements avec des objectifs et des valeurs de partage, de préservation de l'environnement, de solidarité, etc. L'association ECORAVIE devrait proposer un guide rédigé avec l'appui des conseillers de l'ADIL de la Drôme.



ASSOCIATION
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION LOGEMENT
ADIL 26

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 04
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site. http://adil.dromenet.org

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26
Dépôt Légal n° 1923 C/79 - ISSN 1952-8590
Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Marie-Ange Boucher, O. Soulier
Conception : Audrey Carreira-Xavier
Imprimeur : Impressions Modernes 07
Crédit photos : ADIL 26