

# L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Ce qu'il faut savoir  
Les étapes à maîtriser



# SOMMAIRE DE LA CONFÉRENCE

---

## ◆ Le planning d'une acquisition

## ◆ Conditions et formes juridiques d'une accession :

- ◆ Statut du couple
- ◆ L'indivision et la SCI
- ◆ Les avants contrats, le rôle du notaire, les contrôles à effectuer

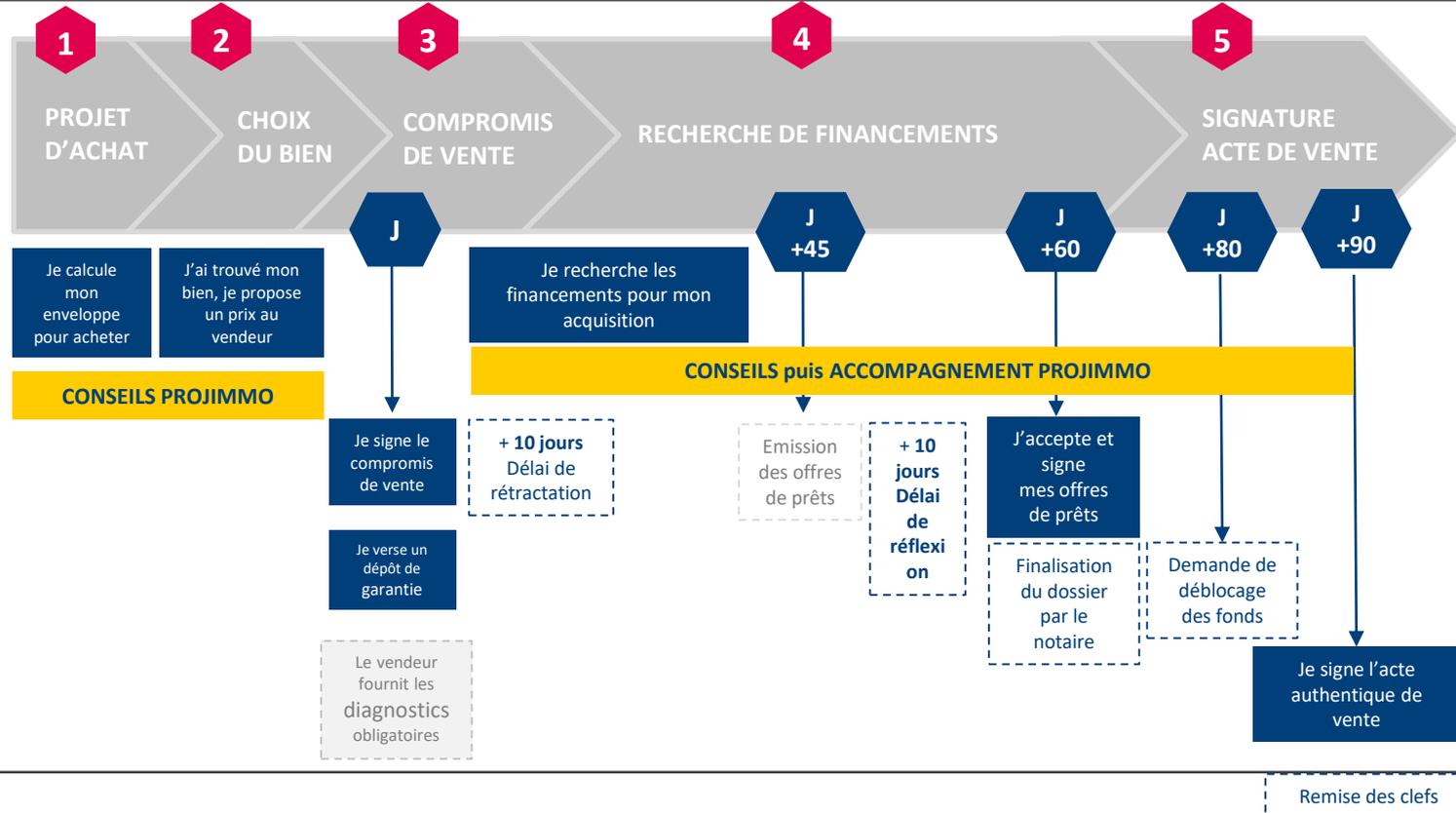
## ◆ Le montage financier

- ◆ Les éléments à prendre en compte
- ◆ Le nouveau prêt Action Logement
- ◆ Le prêt à taux 0 et les garanties des prêts
- ◆ La comparaison des propositions et le lissage

# PLANNING D'UNE OPERATION



## LES 5 ÉTAPES DE L'ACCESSION



# CONDITIONS ET FORMES JURIDIQUES D'UNE ACCESSION

---



# LES FORMES DE L'ACCESSION

---

## CÉLIBATAIRES

100 % de pleine propriété en nom propre

## COUPLES NON MARIÉS

% selon la participation de chacun en indivision ou en SCI

## COUPLES MARIÉS

50/50 de pleine propriété pour les mariages sous le régime de la communauté

% selon la participation de chacun pour les contrats de mariage séparatifs

Possibilité d'acquérir en SCI

---



# LES FORMES JURIDIQUES PARTICULIÈRES



## L'INDIVISION

- ◆ Le régime de l'indivision repose sur le **Code Civil**. Les règles légales applicables figurent aux **articles 815 et suivants**.
- ◆ L'indivision est une situation juridique dans laquelle plusieurs personnes exercent des droits de même nature sur un même bien ou sur une même masse de biens, sans pour autant que leurs parts respectives se trouvent matériellement divisées.
- ◆ En pratique, l'indivision peut résulter de l'achat d'un bien à plusieurs, mais elle peut aussi avoir lieu dans de nombreuses autres situations :
  - ◆ Achat du logement familial lors d'un PACS
  - ◆ Divorce
  - ◆ Successions...
- ◆ La principale contrainte est l'unanimité exigée pour les prises de décisions les plus importantes.



# LES FORMES JURIDIQUES PARTICULIÈRES



## L'INDIVISION

### ◆ LES AVANTAGES

- ◆ L'indivision apparaît comme la solution la plus facile, la plus simple et la moins contraignante pour acheter un bien à plusieurs
- ◆ Elle ne nécessite quasiment aucune démarche ni formalité particulière. C'est le notaire qui prend en charge les démarches
- ◆ Chaque acquéreur est propriétaire du bien à hauteur de sa contribution (40/60 ou 50/50 par exemple), sans que sa quote-part ne soit matériellement distinguée.
- ◆ Une convention d'indivision peut être rédigée afin d'organiser les prises de décisions. Elle peut notamment différer la possibilité de sortie de l'indivision par l'un des indivis. La convention d'indivision est valide pour une durée déterminée (5 ans maximum)



# LES FORMES JURIDIQUES PARTICULIÈRES



## L'INDIVISION

### ◆ LES INCONVÉNIENTS

- ◆ Une fois le bien acheté, chacun des propriétaires (appelé indivisaire ou indivis) a des droits sur la totalité du bien. Les décisions les plus importantes doivent être prises à l'unanimité. Ce qui, en cas de désaccord, peut vite entraîner des situations de blocage.
- ◆ Chaque indivisaire est tenu de régler les dettes de l'indivision (impôts ou travaux sur le logement par exemple), à proportion de sa quote-part. Autant dire qu'il est fondamental de bien évaluer les risques de mésentente avant l'achat.
- ◆ Enfin le régime de l'indivision est provisoire. La loi pose comme principe que **« nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision »**. Si l'un des indivisaires décide de mettre en vente sa quote-part, les autres, qui ne peuvent s'y opposer, disposent d'un droit de préemption sur la quote-part cédée. A défaut de rachat (par un autre indivisaire ou par un tiers ), le bien doit être vendu.



# LES FORMES JURIDIQUES PARTICULIÈRES



## LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

### ◆ LE STATUT

- ◆ Les SCI sont réglementées par les **articles 1832 et suivants du Code Civil**, ainsi que par les **articles 1845 et suivants**. Deux personnes suffisent pour constituer une SCI. La loi ne fixe pas ni de maximum ni de condition de nationalité. Il est même possible pour un mineur d'être associé dans une SCI car elle n'a pas une vocation commerciale. Sa **durée de vie est de 99 ans** au plus.
- ◆ Un gérant est nommé pour traiter les affaires courantes, les décisions plus importantes étant généralement prises en assemblée, selon la majorité fixée par les statuts.
- ◆ Par défaut, une SCI est soumise à l'IR. Les associés déclarent directement sur leur déclaration de revenus, les revenus fonciers dégagés par la société à hauteur de leurs parts. Les associés peuvent toutefois opter pour l'impôt sur les sociétés (notamment lors d'activités commerciales) mais le retour en arrière (soumission à l'impôt sur le revenu des associés) est très compliqué.



# LES FORMES JURIDIQUES PARTICULIÈRES



## LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

### ◆ CRÉATION ET CONSTITUTION

- ◆ La constitution d'une SCI suppose certaines formalités pouvant être accomplies par les associés directement ou avec le concours de professionnels (notaires, avocats ...):
  - ◆ **Rédaction des statuts**
  - ◆ **Publication d'annonce légale** de constitution auprès du Journal d'Annonces légales (JAL)
  - ◆ **Immatriculation au Registre du Commerce des Sociétés.** Tant que la SCI n'est pas enregistrée au RCS, elle n'a aucune existence légale
  - ◆ **Inscription au Registre des Bénéficiaires Effectifs** afin d'identifier et déclarer les associés dans le cadre de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme



# LES FORMES JURIDIQUES PARTICULIÈRES



## LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

### ◆ LES AVANTAGES

*Les décisions peuvent se prendre à la majorité (définie par les statuts) contrairement à l'indivision qui impose l'unanimité :*

- ◆ La transmission par donation est plus simple car on transmet des parts de la SCI et non une partie du bien. Par exemple, un parent peut donner à son enfant jusqu'à 100 000 € sans payer de droits de donation. Il peut ainsi transmettre progressivement son patrimoine sans frais ce qui est plus compliqué à mettre en œuvre avec une indivision.
- ◆ La taxation de la transmission des parts s'effectue sur la valeur du bien minorée des dettes (capitaux restants dus) ce qui peut diminuer l'assiette taxable
- ◆ On peut vendre des parts de SCI sans passer par un notaire. Il faut toutefois acquitter une taxe de 5% de la valeur des parts.



# LES FORMES JURIDIQUES PARTICULIÈRES



## LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

### ◆ LES INCONVÉNIENTS

- ◆ Un nombre important de formalités à accomplir lors de la création qui engendrent quelques coûts (plus ou moins importants selon que l'on fait ou pas appel à un professionnel).
- ◆ Une gestion plus lourde en raison de l'obligation de tenir annuellement une assemblée générale, de tenir une comptabilité précise et détaillée et de publier le bilan.
- ◆ L'impossibilité d'utiliser une SCI pour louer un logement meublé sans perdre le statut de la transparence fiscale (soumission à l'impôt sur les sociétés).
- ◆ Pour l'achat d'un bien c'est une personne morale qui empruntera ce qui **interdit l'utilisation des prêts aidés** (PTZ, Prêts Action Logement ...)

---



# LES AVANTS CONTRATS

---

## ◆ LES DIFFÉRENTS TYPES

L'avant-contrat est un « vrai » contrat qui précise toutes les modalités nécessaires à la signature de l'acte de vente définitif : le prix et la façon dont il est payé, les délais de livraison ou de mise en possession, les conditions suspensives (concernant le prêt, les documents d'urbanisme,...). C'est un document très important car toutes ces clauses seront reprises, sans modification, dans l'acte de vente.

- ◆ **La promesse unilatérale (d'achat ou de vente)** est un avant-contrat signé par les parties lorsqu'elles désirent acquérir un bien immobilier. La promesse unilatérale n'engage que son signataire. Les parties disposent d'une option valable pendant une période au terme de laquelle il peuvent soit lever l'option et acheter le bien immobilier soit se désister.
  - ◆ **Le pacte de préférence** est rarement utilisé. Le vendeur ne s'engage pas à vendre, mais simplement à donner la priorité à un acheteur s'il décidait un jour à céder son bien.
-

---



# LES AVANTS CONTRATS

---

## ◆ LES DIFFÉRENTS TYPES

◆ **Le compromis de vente** est l'avant-contrat le plus utilisé. Il entre dans la famille des contrats synallagmatiques, c'est-à-dire qu'il engage les deux parties dès la signature. Il peut être sous-seing privé ou signé chez un notaire :

- ◆ Il suppose le versement par l'acquéreur d'un dépôt de garantie dont le montant n'est pas imposée (5% souvent).
  - ◆ Ce dépôt de garantie servira de dédommagement si l'acquéreur renonce après le délai de rétractation en dehors des clauses suspensives prévues.
  - ◆ La loi Macron du 6 août 2015 a porté le **délai de rétractation** de l'acheteur à dix jours à compter du 8 août 2015, alors qu'il était de sept jours jusque-là. Le vendeur, quant à lui, ne bénéficie pas de ce droit. Une fois le **compromis** signé, il est engagé à l'égard de l'acheteur et ne peut pas revenir sur sa décision.
  - ◆ Le vendeur dispose de 21 jours à compter de la réception de la rétractation (envoyée en Recommandé avec Accusé de Réception) pour restituer la somme à l'acheteur
-

---



# LE RÔLE DU NOTAIRE

---

## ◆ **Le notaire est un officier public**

Il est nommé par le ministre de la justice, que l'Etat charge d'une mission de service public. Pour l'exécution de sa mission, l'Etat lui délègue une parcelle de l'autorité publique : il assure le service public de l'authenticité. Cela signifie qu'il possède de véritables prérogatives de puissance publique, qu'il reçoit de l'Etat.

## ◆ **Authentificateur des actes**

Il a le pouvoir d'authentifier les actes en apposant son sceau et sa propre signature. La atteste de la chose dans le cadre de la définition de l'acte authentique telle qu'elle est donnée par l'article 1369 du Code Civil :

- ◆ Il protège donc le consentement en constatant le consentement libre et éclairé des parties
  - ◆ Il publie l'acte ce qui le rend opposable aux tiers
  - ◆ Il jouit d'une force probante. L'acte notarié fait foi jusqu'à inscription de faux en écriture publique.
-

---



# LE RÔLE DU NOTAIRE

---

## ◆ Conservation des actes

Le notariat doit en assurer la consultation et la conservation pendant 75 ans (100 ans pour les actes qui concernent un mineur), après quoi les documents seront versés aux archives. Ces actes s'appellent des minutes, faire « une double minute » consiste à faire intervenir deux notaires pour la rédaction d'un acte

## ◆ Collecteur de taxes

Dans le cas de vente d'un bien existant il s'agit de :

- ◆ **La taxe départementale** (entre 3,80% et 4.5% selon les départements)
- ◆ **La taxe additionnelle** qui bénéficie à la commune (1,20%)
- ◆ **La contribution de sécurité immobilière** (0,10%) remplace depuis 2013 le salaire du conservateur des hypothèques pour les formalités d'enregistrement et de publicité foncière.
- ◆ **Les frais d'assiette** et de recouvrement opérés pour le compte de l'Etat (2,37% de la taxe de publicité foncière)

L'ensemble des taxes ne peut excéder 5.81% (fixé par la loi de finances).

---

# LE RÔLE DU NOTAIRE

## LA REMUNÉRATION

### Les émoluments du notaire

Leur montant est déterminé par les textes et sont identiques quel que soit le **notaire** que vous choisirez. Les émoluments sont calculés à partir d'un barème régressif réglementé. Pour chaque tranche, le notaire touche une rémunération différente. À cela, il convient d'ajouter 20 % de TVA.

 De 0 à 6 500 €	->	<b>3,945 %</b>
 De 6 500 € à 17 000 €	->	<b>1,627 %</b>
 De 17 000 € à 60 000 €	->	<b>1,085 %</b>
 Au-delà de 60 000 €	->	<b>0,814 %</b>

### Les débours

Sommes acquittées par le notaire pour le compte de son client pour rémunérer les différents intervenants ou payer le coût des différents documents (ex. géomètre, expert, certains frais de déplacement...). Leur montant est variable et n'excède que rarement 500€

# LE RÔLE DU NOTAIRE

## LA REMUNÉRATION

*Exemple de frais d'acte pour la vente d'un bien immobilier de 300 000 € à Albi*

### LES EMOLUMENTS

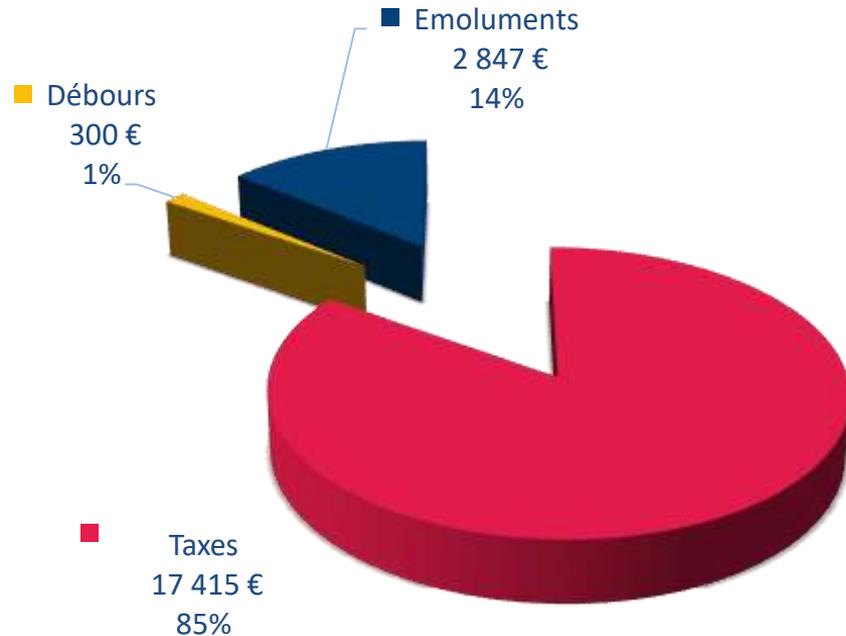
3,945% de 6 500 € =	256,43 €
1,627% jusqu'à 17 000 € =	170,24 €
1,085% jusqu'à 60 000 € =	466,55 €
0,814% jusqu'à 300 000 € =	1 953,60 €

### DÉBOURS ET FORMALITÉS

Débours = 300 €

### LES TAXES

Taxe Départementale (4,5%) =	13 500 €
Taxe Additionnelle (1,20%) =	3 600 €
La contribution (0,10%) =	300 €
Frais d'assiette (2,37%) =	15 €



---

# LES EXPERTISES OBLIGATOIRES

---

- Diagnostic de Performance Energétique (DPE) *Validité 10 ans*
- Conformité et sécurité installation électrique et gaz *Validité 3 ans*
- Certification des m<sup>2</sup> au loi Carrez (Copropriétés) *Validité illimitée (sauf si travaux réalisés depuis)*
- Recherche de présence d'amiante ou de plomb *validité Illimitée si négatif*
- Diagnostic termites ou mэрule *Validité 6 mois*
- Risque des risques et des pollutions *Validité 6 mois*

**Ces expertises doivent être réalisées par un cabinet agréé et sont à la charge du vendeur**

---

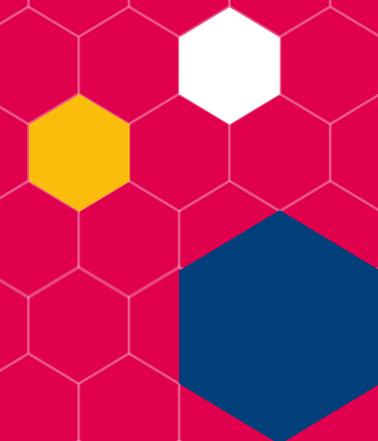
---

# LES CONTROLES À EFFECTUER

---

- **Les conditions suspensives**  
Événement futur et incertain qui suspend l'exécution du contrat
  - **Le contrôle des charges**  
Décompte annuelle des charges de copropriété  
Le carnet d'entretien de l'immeuble (pour les collectifs)  
Taxe foncière  
Taxe d'habitation
  - **Les procès verbaux des assemblées de copropriétaires**
  - **Les projets d'urbanisme à proximité**
-

# LE MONTAGE FINANCIER





## \_\_ MONTAGE FINANCIER : LES ÉLÉMENTS A PRENDRE EN COMPTE

**Bien choisir le montage financier de son opération ne se limite pas à trouver le taux de prêt bancaire le plus bas du marché. De nombreux éléments sont en prendre en compte:**

- Les différentes propositions des organismes prêteurs
- Les conditions et le coût de l'assurance
- Les frais de dossiers bancaires
- Les éventuels frais de courtage
- Les usages et procédure internes des prêteurs
- La souplesse et la flexibilité du prêt proposé
- Les conditions de remboursement anticipé
- Les conditions de revenus et d'apport personnel exigée ...



**Dans toutes ces étapes de l'analyse, Action Logement et Projimmo Conseil vous accompagnent gratuitement en mettant à votre disposition ses conseillers experts**



# LE MONTAGE FINANCIER



## LE PRÊT ACTION LOGEMENT

Vous bénéficiez d'un prêt à 0,5 % \* (hors assurance), sans frais de dossier, ni frais de garantie pour :

L'acquisition d'un  
logement neuf

La construction d'une  
maison individuelle

L'acquisition d'un  
logement ancien avec  
ou sans travaux

L'agrandissement ou la  
réhabilitation de votre  
résidence principale

### Montant accordé par ménage sur une durée pouvant aller jusqu'à 25 ans :

- **40%** du coût de l'opération dans la limite de **40 000€** quelle que soit la zone d'habitation
- **40 000€** pour les accessions sociales quelque soit le coût de l'opération
- **20 000€** maximum pour les opérations d'agrandissement

 **LE MONTAGE FINANCIER****LE PRÊT ACTION LOGEMENT**

Soumis à plafonds de ressources



Fournir un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) de votre futur logement compris entre A et E



Dans le cadre d'une acquisition dans le neuf ou d'une construction :

- Votre Futur logement respecte les conditions de performance énergétique de la RT 2012

Dans le cadre de l'agrandissement

- Les travaux doivent conduire à la création d'un surface habitable d'au moins 14 m<sup>2</sup>



# PLAFONDS DE RESSOURCES PRÊT ACTION LOGEMENT

Applicables aux Prêts Accession, Prêt Agrandissement, Prêts Travaux et à l'AIDE MOBILI-PASS'

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020

Catégories de ménage	Zone A bis (en €)		Zone A (en €)		Zone B1 (en €)		Zone B2 et C (en €)		DROM (en €)	
	Plafond	Estimation	Plafond	Estimation	Plafond	Estimation	Plafond	Estimation	Plafond	Estimation
1 personne seule	<b>38 465</b>	3 562	<b>38 465</b>	3 562	<b>31 352</b>	2 903	<b>28 217</b>	2 613	<b>28 408</b>	2 630
2 personnes sans personne à charge	<b>57 489</b>	5 323	<b>57 489</b>	5 323	<b>41 868</b>	3 877	<b>37 681</b>	3 489	<b>37 938</b>	3 513
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge	<b>75 361</b>	6 978	<b>69 105</b>	6 399	<b>50 349</b>	4 662	<b>45 314</b>	4 196	<b>45 623</b>	4 224
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge	<b>89 976</b>	8 331	<b>82 776</b>	7 664	<b>60 783</b>	5 628	<b>54 705</b>	5 065	<b>55 077</b>	5 100
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge	<b>107 053</b>	9 912	<b>97 991</b>	9 073	<b>71 504</b>	6 621	<b>64 354</b>	5 959	<b>64 790</b>	5 999
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge	<b>120 463</b>	11 154	<b>110 271</b>	10 210	<b>80 584</b>	7 461	<b>72 526</b>	6 715	<b>73 018</b>	6 761
Par personne supplémentaire	<b>+ 13 421</b>	+ 1 243	<b>+ 12 286</b>	+ 1 138	<b>+ 8 990</b>	+ 832	<b>+ 8 089</b>	+ 749	<b>+ 8 149</b>	+ 755

## Ressources prises en compte

Plafonds de ressources annuels (montants indiqués en gras) : à comparer au revenu fiscal de référence N2-du ménage

Autres montants (en 2ème colonne de chaque zone géographique) : estimation des ressources mensuelles par catégorie de ménage calculée sur la base du revenu fiscal de référence N-2 avant un abattement fiscal de 10%. Ce montant vous est donné à titre indicatif, le plafond annuel libellé en gras en 1ère colonne constituant le seul élément de référence réglementaire.



## AVANTAGE DU PRÊT ACTION LOGEMENT : EXEMPLE

Un couple avec un enfant achète **250 000 €** un appartement T3 existant en zone B1 proche de Toulouse  
Le revenu fiscal de référence N-2 est de **44 000€** et leurs revenus mensuels de **4 100€**

### AVEC LE PRÊT ACTION LOGEMENT

Coût d'acquisition	250 000 €
Frais d'acte notarié	19 150 €
Frais de Garantie	2 433 €
<b>Total à Financer</b>	<b>271 583 €</b>

### SANS LE PRÊT ACTION LOGEMENT

Coût d'acquisition	250 000 €
Frais d'acte notarié	19 150 €
Frais de Garantie	2 772 €
<b>Total à Financer</b>	<b>271 922 €</b>



Baisse de **339 €** des frais de garantie soit **12%**



## AVANTAGE DU PRÊT ACTION LOGEMENT : EXEMPLE

### AVEC LE PRÊT ACTION LOGEMENT

A financer	271 583 €
Apport personnel	20 000 €
<b>Reste à Financer</b>	<b>251 583 €</b>

### SANS LE PRÊT ACTION LOGEMENT

A financer	271 921 €
Apport personnel	20 000 €
<b>Reste à Financer</b>	<b>251 921 €</b>

Prêt Action Logement à 0,5%	40 000 €	20 ans	181 €
Prêt bancaire à 1,35 %	211 583 €	20 ans	1 043 €
<b>TOTAL FINANCEMENTS</b>	<b>251 583 €</b>		<b>1 223 €</b>
<b>Coût total des crédits</b>			<b>44 378 €</b>

Prêt bancaire à 1,35 %	251 921 €	20 ans	1 242 €
<b>TOTAL FINANCEMENTS</b>	<b>251 583 €</b>		<b>1 242 €</b>
<b>Coût total des crédits</b>			<b>48 760 €</b>

 Baisse de la mensualité et du coût de crédit (- 4 388 € soit moins 9%)  
Pour obtenir le même résultat sans prêt action logement il faudrait un prêt bancaire à **1,20%**

# LE MONTAGE FINANCIER : LE PRÊT À TAUX ZÉRO



## LES CONDITIONS

- ◆ Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale dans les deux ans qui précèdent
- ◆ Pouvoir **présenter un avis d'imposition N-2** pour chacun des acquéreurs
- ◆ **Financer sa résidence principale.** Celle devra le rester pendant 6 ans.
- ◆ Si **l'un des acquéreurs a été propriétaire de sa résidence principale dans les deux dernières années**, les deux **perdent le bénéfice du prêt à taux zéro.**



# LE MONTAGE FINANCIER : LE PRÊT À TAUX ZÉRO



## OPÉRATIONS FINANCIABLES

- ◆ Acheter un terrain et construire, acquérir un logement neuf
- ◆ Transformer un local (bureau, grange...) en logement.
- ◆ Dans les communes classées en zone B2 et C, acquérir et améliorer un logement ancien
  - ◆ Les travaux d'amélioration doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération
- ◆ Financer une opération réalisée dans le cadre d'un contrat de Location-Accession (PSLA)
- ◆ Acquérir un logement social existant



# LE MONTAGE FINANCIER : LE PRÊT À TAUX ZÉRO



## MONTANTS MAXIMUM

La **Loi de Finances 2018** a prolongé le dispositif du prêt à taux zéro **pour 4 ans** jusqu'au 31/12/2021. Le PTZ correspond à 20 ou 40% de l'opération avec un plafond de celle-ci selon la composition de famille

Les zones dites « **moins tendues** » (B2 et C) qui devait dans un premier temps, ne plus pouvoir bénéficier d'un PTZ, restent éligibles **pour 2 ans** mais avec des montants plus réduits

Ménage	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	60 000 €	54 000 €	22 000 €*	20 000 €*
2 personnes	84 000 €	75 600 €	30 800 €*	28 000 €*
3 personnes	102 000 €	92 000 €	37 400 €*	34 000 €*
4 personnes	120 000 €	108 000 €	44 000 €*	40 000 €*
5 personnes et +	138 000 €	124 400 €	50 600 €*	46 000 €*
<i>Plafonnement neuf</i>	<i>40% du coût opération</i>	<i>40% du coût opération</i>	<i>20% du coût opération</i>	<i>20% du coût opération</i>
<i>Plafonnement Existant</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>	<i>40% du coût opération</i>	<i>40% du coût opération</i>

\* Pour les opérations d'acquisition de logements existants en Zone B2 et C, en raison du plafonnement à 40% du coût de l'opération, les montants plafonds sont doublés



# LE MONTAGE FINANCIER : LE PRÊT À TAUX ZÉRO



## PLAFONDS DE RESSOURCES 2020

Les plafonds de ressources dépendent de la zone géographique concernée par le projet et du revenu fiscal de référence N-2

Nb de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37.000 €	30.000 €	27.000 €	24.000 €
2	51.800 €	42.000 €	37.800 €	33.600 €
3	62.900 €	51.000 €	45.900 €	40.800 €
4	74.000 €	60.000 €	54.000 €	48.000 €
5	85.100 €	69.000 €	62.100 €	55.200 €
6	96.200 €	78.000 €	70.200 €	62.400 €
7	107.300 €	87.000 €	78.300 €	69.600 €
8 et plus	118.400 €	96.000 €	86.400 €	76.800 €



# LE MONTAGE FINANCIER : LE PRÊT À TAUX ZÉRO



## DURÉES RÉGLEMENTAIRES

- ◆ La durée du prêt varie en fonction du revenu et de la situation de famille des emprunteurs (division du revenu fiscal de référence par un quotient familial prenant en compte la composition du ménage)
- ◆ Les prêts bénéficient d'une période de différé pendant laquelle le capital du prêt à taux zéro n'est pas remboursé.
- ◆ Les ménages dont le revenu (après application du quotient familial) est le plus faible bénéficient des différés les plus longs.

### ***Les durées possible sont :***

- 25 ans dont 15 ans de différé\*
- 22 ans dont 10 ans de différé\*
- 20 ans dont 5 ans de différé\*

*\* La durée du différé ne peut excéder la durée du prêt le long composant le financement*



# LE MONTAGE FINANCIER : LES GARANTIES

On appelle garantie d'un prêt, le dispositif de recours mis en place par l'établissement prêteur afin de recouvrer le capital prêté en cas d'impayé. Les frais engendrés par la garantie du prêt sont à la charge de l'emprunteur.

*On distingue plusieurs moyens de garantir un prêt :*

◆ **Caution d'une personne physique :**

Un parent ou un proche se porte garant de l'emprunt (aucun frais)

◆ **Nantissement de valeur mobilière :**

Un capital placé sert à garantir le prêt (frais d'enregistrement)

◆ **Nantissement hypothécaire :**

Un bien autre que celui objet du prêt est offert en garantie (frais d'hypothèque)

◆ **Sûretés :**

Garantie hypothécaire prise sur le bien objet du prêt (hypothèque ou de privilège de prêteur de deniers)

◆ **Société de cautionnement :**

Organisme se portant caution du prêt (frais de caution parfois restituables en partie)

◆ **Cautionnement d'une mutuelle :**

Certaines mutuelles (fonction publique) peuvent se porter caution du prêt (aucun frais)

# LE MONTAGE FINANCIER : LE LISSAGE DES PRÊTS

Lorsque le montage financier comporte plusieurs prêts de durées différentes, le lissage permet d'uniformiser la mensualité et de lisser celle-ci sur toute la durée



**Mensualité unique et plus faible**

**Endettement plus faible qui permet d'emprunter plus facilement**

**Eviter d'avoir des mensualités trop élevées au début du crédit**

**Permettre une gestion budgétaire simplifiée**

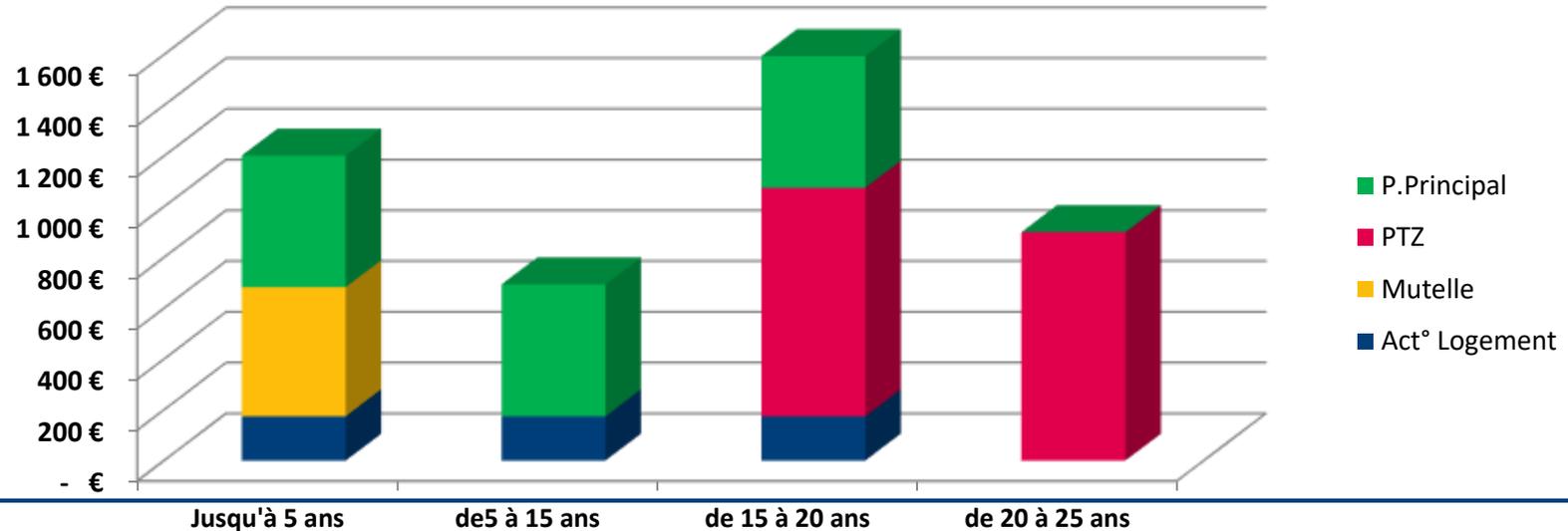


**Coût du crédit plus élevé, mensualités souvent figées**



# LE MONTAGE FINANCIER : EXEMPLE DE LISSAGE\*

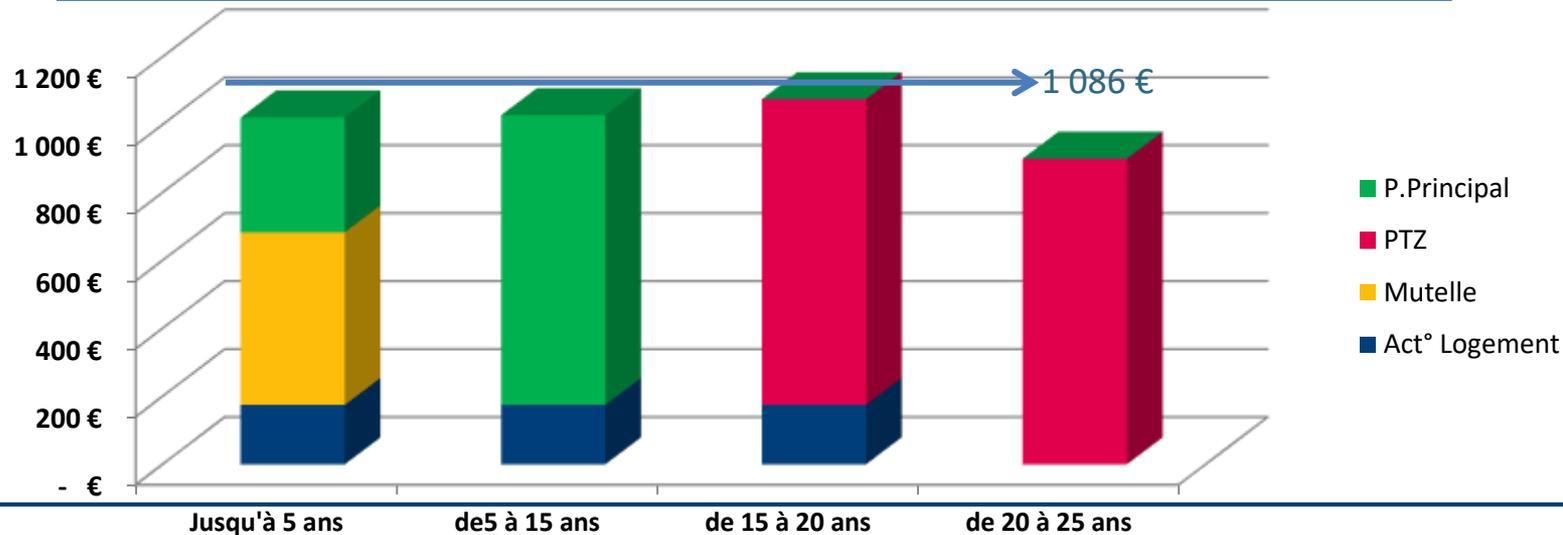
Apport Personnel	20 000 €			
Prêt Action Logement	40 000 €	20 ans	0,5%	175 €/mois
Prêt Mutuelle	30 000 €	5 ans	0,6%	508 €/mois
Prêt à Taux 0	108 000 €	25 ans	0%	0 €/mois
Prêt Principal	109 080 €	20 ans	1,35%	519 €/mois





# LE MONTAGE FINANCIER : EXEMPLE DE LISSAGE\*

<b>Apport Personnel</b>	<b>20 000 €</b>			
Prêt Action Logement	40 000 €	20 ans	0,5%	175 €/mois
Prêt Mutuelle	30 000 €	5 ans	0,6%	508 €/mois
Prêt à Taux 0	108 000 €	25 ans	0%	0 €/mois
Prêt Principal	109 080 €	15 ans	1,35%	338 €/mois



 **L'APPORT DE PROJIMMO CONSEIL**

Si l'on compare une proposition de prêt faite par Projimmo, courtier d'utilité sociale et celle d'un courtier traditionnel. On s'aperçoit que pour un prêt de 200 000 € sur 20 ans l'absence ou non de frais de mandat pèse significativement dans le coût réel du prêt :

	Courtier Traditionnel	Projimmo Conseil
Taux	1,35%	1,35%
Mensualité hors assurances	951 €	951 €
Frais de dossiers	500 €	500 €
Frais de garantie	1 950 €	1 950 €
Frais de courtage	2 000 €	0 €
Coût total du crédit	28 325 €	28 325 €
<b>TAEG (Taux Actuariel Effectif Global)</b>	<b>1,64 %</b>	<b>1,51 %</b>

 **L'APPORT DE PROJIMMO CONSEIL**

Si l'on compare une proposition de prêt faite par Projimmo, courtier d'utilité sociale et celle d'un courtier traditionnel. On s'aperçoit que pour un prêt de 200 000 € sur 20 ans l'absence ou non de frais de mandat pèse significativement dans le coût réel du prêt :

	Courtier Traditionnel	Projimmo Conseil
Taux	1,22%	1,35%
Mensualité hors assurances	940 €	951 €
Frais de dossiers	500 €	500 €
Frais de garantie	1 950 €	1 950 €
Frais de courtage	2 000 €	0 €
Coût total du crédit	25 493€	28 325 €
<b>TAEG (Taux Actuariel Effectif Global)</b>	<b>1,51 %</b>	<b>1,51 %</b>

# MERCI DE VOTRE ATTENTION

*POUR TOUS RENSEIGNEMENTS OU PRISE DE RDV*

**PROJIMMO CONSEIL**

**05 61 14 53 03**

**[Projimmo-occitanie@actionlogement.fr](mailto:Projimmo-occitanie@actionlogement.fr)**

PRÉSENTATION RÉALISÉE EN COLLABORATION AVEC :

MAÎTRE CATHERINE BOURNAZEAU

NOTAIRE A TOULOUSE

**[catherine.bournazeau@notairesjolimont.fr](mailto:catherine.bournazeau@notairesjolimont.fr)**

**05 34 25 80 00**