

logement et 20 ans pour les prestations familiales. Elles ne sont pas accordées automatiquement pendant toute la durée de vos remboursements.

Consultez l'ADIL, la CAF ou la CMSA pour avoir une estimation de leur montant ou également internet : [www.caf.fr](http://www.caf.fr) ou [www.anil.org](http://www.anil.org)

L'ADIL peut vous aider à prendre votre décision en établissant avec vous un diagnostic personnalisé de votre projet tenant compte de votre situation et de son évolution prévisible.

- Elle réalise à votre demande des simulations financières pour la construction ou l'achat d'un logement neuf ou ancien.

- Elle vous informe sur les prêts et aides auxquels vous pouvez prétendre, ainsi que sur les différentes formules de prêts qui peuvent vous être proposées.

- Elle vous aide à dresser la liste des questions à poser aux établissements de crédit.

En outre vous trouverez à l'ADIL un conseil sur les démarches à effectuer pour acheter ou construire, le déroulement de l'opération, les contrats proposés par les professionnels...



➤ **Voir également** : les autres dépliants de la série "Devenir propriétaire"



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

**Construisez votre projet avec votre ADIL**

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le : **08 20 16 75 00**  
(0,12 € la minute au 1.12.09)

Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)

## Faites vos comptes



Votre ADIL vous conseille gratuitement

Consultez-la . . .



# Un bon montage financier est un gage de sécurité

**Vous envisagez de devenir propriétaire de votre logement. Quel que soit votre choix - acquisition d'un logement neuf ou ancien, construction d'une maison - avant de vous décider...**

## APPRÉCIEZ CORRECTEMENT VOS RESSOURCES ACTUELLES...

■ Calculez vos salaires nets, c'est-à-dire ce que vous percevez chaque mois.

Ajoutez-y le cas échéant, les pensions ou rentes que vous touchez, ainsi que vos revenus qui ont un caractère stable (primes, 13<sup>ème</sup> mois et indemnités diverses).

■ Déduisez de cette somme, vos charges actuelles de remboursement de crédits mobiliers en cours (voiture, appareils ménagers, meubles...), les pensions alimentaires que vous devez éventuellement verser (divorce, ascendants ou descendants à charge).

N'oubliez pas que ces dépenses viendront s'ajouter aux mensualités de remboursement des prêts que vous souscrirez pour acquérir votre logement.

■ Si vous intégrez les prestations familiales dans vos revenus, n'oubliez pas que leur montant varie avec l'évolution du nombre et l'âge des enfants à charge.

■ Ne les confondez pas avec l'aide au logement (APL, aide personnalisée au logement ou AL, allocation logement\*) qui ne vous est accordée qu'après l'entrée dans les lieux et sous certaines conditions.

**Évaluez exactement vos ressources sans les surestimer afin de mesurer justement votre capacité de rembourser vos emprunts.**

## ...CALCULEZ BIEN CE QUE VOUS DEVEZ DÉBOURSER, DÈS LA PREMIÈRE ANNÉE...

■ **Prenez en compte la totalité de ce que vous devez rembourser** : mensualités du prêt principal, des prêts complémentaires, des prêts sociaux, même de faible montant.

\*Dans les DOM, seule l'allocation logement peut être accordée.

N'oubliez pas les sommes prêtées par votre famille : il faudra aussi les rembourser !

■ **Pensez au coût des assurances** liées à vos crédits, assurance décès et assurance perte d'emploi souscrites, le cas échéant, par chacun des emprunteurs.

■ **Prévoyez aussi les dépenses nécessaires à votre déménagement**, l'achat éventuel d'une seconde voiture, l'installation de votre logement, le paiement des impôts locaux.

■ Attention, il est fréquent que vous ayez à commencer le remboursement de votre prêt tout en payant encore le loyer de votre logement actuel, notamment si vous faites construire ou achetez un logement sur plan.

■ Prenez garde aux futurs crédits à la consommation qui grèveront votre budget.

**Si vous achetez un logement dans une copropriété ne négligez pas les charges annuelles de copropriété** : dès la signature de l'acte authentique, le syndic vous adressera un appel de fonds au titre de votre participation aux charges et vous demandera votre quote-part des avances (cf. dépliant ANIL "Copropriété : Acquérir un logement").

**Dans certains lotissements** comprenant des terrains et des équipements communs gérés par une association syndicale libre, vous participez aux **charges annuelles** d'entretien et de fonctionnement : renseignez-vous auprès du vendeur.

■ **Vous aurez peut-être droit à une aide au logement** (APL, aide personnalisée au logement ou AL, allocation logement\*). Ces aides versées par la Caisse d'allocations familiales ou la Caisse de mutualité sociale agricole dépendent de vos ressources, de la nature de votre prêt, de la composition de votre famille et du nombre de personnes à charge et du montant de votre mensualité. Elles sont révisées tous les ans au 1<sup>er</sup> janvier : elles peuvent augmenter, mais aussi diminuer, voire disparaître.

**En déduisant les charges de remboursement de vos revenus actuels, vous obtiendrez votre revenu disponible.**

## ...ET PRÉVOYEZ L'ÉVOLUTION DE VOTRE TAUX D'EFFORT POUR LES ANNÉES À VENIR

■ **Évaluez vos ressources futures** : la progression de vos salaires (ancienneté, augmentations) ou une cessation d'activité de l'un d'entre vous pour diverses raisons : interruption d'un conjoint pour élever des enfants en bas âge, pour suivre un conjoint en mobilité professionnelle, proximité de la retraite...

■ **Calculez vos remboursements à venir.** Pour plus de sécurité, vous pouvez choisir des prêts à taux fixes et à annuités constantes. Vous pouvez opter aussi pour des prêts à taux variables en choisissant un contrat qui garantisse un plafonnement et vous permette de calculer votre mensualité plafond. Votre prêteur peut vous proposer diverses solutions. Négociez avec lui et faites jouer la concurrence.

**Vos mensualités de remboursement, c'est-à-dire le montant mensuel que vous consacrez au remboursement de vos prêts ne devrait pas, en règle générale, dépasser le tiers de votre revenu mensuel.**

■ Intégrez dans votre budget une marge de manœuvre pour faire face aux dépenses imprévues, aux surcoûts (travaux par exemple), ou si vous faites construire ou achetez un logement en cours de construction aux révisions de prix autorisées.

■ **Être propriétaire entraîne des dépenses nouvelles** par rapport au statut de locataire : taxe foncière (en plus de la taxe d'habitation), réparations, charges de copropriété éventuellement... Elles viendront s'ajouter aux frais de fonctionnement de tout logement (chauffage, entretien) et à vos dépenses quotidiennes : alimentation, transports, scolarité et études des enfants, communications, loisirs... Réfléchissez à ceux que vous pourriez diminuer en contrepartie.

■ **N'écartez pas une diminution ou même une suppression des prestations familiales et aides au logement** (APL ou allocation logement) en fonction de l'évolution de votre situation familiale. Les enfants sont pris en compte jusqu'à l'âge de 21 ans pour les aides au