

Monsieur et madame Bontravot ont pour projet d'acheter une maison dans l'Oise d'une valeur de 117 000 € hors frais d'acquisition (notariés). Après le passage de plusieurs entreprises, les travaux sont évalués à 49 100 € dont 22 000 € de travaux d'amélioration énergétique.

Le budget global de l'opération d'achat-rénovation est donc de 177 700 €.

Si les travaux sont financés dès l'achat avec un PTZ, Éco-PTZ et un prêt principal, la mensualité est de 690 €*.

Si l'achat est réalisé seul, et si dans un deuxième temps, le ménage sollicite un Éco-PTZ complété par un prêt travaux, la mensualité totale est de 980 €* les 10 premières années, puis de 524 € les 15 années suivantes.

Un projet d'achat-rénovation permet d'optimiser les moyens pour avoir un logement performant, confortable et économe dès son acquisition.

* le calcul est réalisé en prenant l'hypothèse d'un prêt principal au taux de 2 % sur 25 ans pour un couple dont les ressources sont sous le plafond du PTZ.

LES + D'UN CONSEIL EN ADIL

Un plan de financement qui intègre
l'ensemble des aides mobilisables

+
Des conseils juridiques
sur tous les aspects du projet

+
Des conseils sur tout ce qui concerne
l'opération à court, moyen et long terme

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

Votre ADIL vous donnera
des informations précises
et complémentaires.

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

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

ACHETER UN LOGEMENT À RÉNOVER



Janvier 2018

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

L'achat est le bon moment pour rénover un logement : différents types d'aides sont mobilisables, le logement est vide et vous pouvez l'aménager à votre goût, l'adapter à vos besoins, le rendre plus confortable et baisser vos factures de dépenses énergétiques. Cette opération nécessite de concevoir le projet dans sa globalité en prenant en compte, dès le départ, le coût des travaux.

Pour préparer ce projet vous pouvez faire appel aux conseils de l'ADIL. Elle vous informe sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales, et vous explique toutes les démarches nécessaires au bon déroulement de l'opération.

Elle vous conseille pour financer l'achat du logement et les travaux en associant les différents prêts et aides. En fonction de vos besoins, elle peut vous orienter vers l'Espace info énergie (EIE) qui vous informe sur les aspects techniques de votre projet et vers le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) pour les aspects architecturaux.

DÉFINIR LES TRAVAUX DÈS LA DÉCISION D'ACHAT

Après la visite d'un logement et avant de signer une offre d'achat ou une promesse de vente, il est vivement conseillé de faire chiffrer le coût des travaux en sollicitant plusieurs entreprises pour établir des devis. Un architecte peut également vous guider dans cette démarche.

Ces devis vous permettent de définir le coût total de l'opération et de l'inclure dans votre demande de financement.

La consultation des diagnostics amiante, plomb, termites, énergie (DPE), état de l'installation intérieure de gaz ou d'électricité... vous apporte également des informations importantes pour définir les travaux à réaliser.



À RETENIR

Après l'achat, la réalisation de travaux est souvent plus difficile à financer car les mensualités de prêt mobilisent généralement 30 % de vos ressources et votre épargne peut être insuffisante pour financer les travaux. De plus, certaines aides et financements sont spécifiquement prévus dans le cadre des opérations d'achat-rénovation et plus particulièrement de rénovation énergétique. Au moment de la signature d'une promesse de vente, si le vendeur en est d'accord, il est possible d'insérer une condition suspensive relative à l'obtention d'une autorisation de travaux, de la fourniture d'un devis de réparation ne dépassant pas un certain montant...

FINANCER L'OPÉRATION

Des aides et des financements spécifiques peuvent être mobilisés sous certaines conditions :

- ❑ **le Prêt à taux zéro (PTZ) pour l'achat d'un logement à rénover** est un prêt sans intérêts aidé par l'État. Il est accordé sous conditions de ressources, d'un minimum de travaux à réaliser, de localisation... aux personnes qui souhaitent devenir propriétaire de leur résidence principale*. Dans le cadre d'une opération d'achat-rénovation le montant des travaux doit représenter 1/3 du prix d'achat. Le PTZ peut financer jusqu'à 40 % du coût de l'opération (dans la limite d'un plafond),
- ❑ **l'Éco-PTZ** est un prêt sans intérêt destiné à financer un ensemble de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. D'un montant de 10 000 à 30 000 € selon les travaux envisagés, il peut se cumuler, sous conditions, avec le PTZ. Il permet de financer des travaux d'économie d'énergie et ceux qui y sont liés. Ils doivent être réalisés par des entreprises RGE,
- ❑ **Habiter Mieux** : cette aide de l'Anah est accordée sous conditions de ressources pour les travaux de rénovation énergétique des logements achevés depuis plus de 15 ans. Les travaux doivent permettre un gain énergétique d'au moins 25 %. Il est possible de cumuler le PTZ avec les aides de l'Anah dans les territoires couverts par une Opération programmée (Opah). Les conditions d'octroi et le montant des aides peuvent varier selon le projet de travaux,
- ❑ **le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)** : certains équipements et travaux d'amélioration de la performance énergétique effectués par des entreprises RGE dans votre résidence principale ouvre droit à un crédit d'impôt à hauteur de 30 % maximum des dépenses. Le logement doit être achevé depuis plus de deux ans. Le montant des dépenses est plafonné à 8 000 € pour une personne seule et 16 000 € pour un couple. Cette somme est majorée de 400 € par personne à charge,
- ❑ **le Crédit d'impôt pour les dépenses d'équipement d'aide à la personne** pour les personnes âgées ou handicapées sous certaines conditions,
- ❑ **la TVA à taux réduit** s'applique à l'achat de matériel et aux frais de main d'œuvre relatifs aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisés dans des logements achevés depuis plus de deux ans. Son taux est de 10 % ou de 5,5 % pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique ainsi que pour les travaux induits et indissociablement liés.

❑ **le prêt travaux d'Action logement** : un prêt de 10 000 euros maximum au taux d'intérêt réduit à 1 % pour réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique peut être attribué aux propriétaires occupants, salariés d'une entreprise de 10 salariés et plus. Il peut être cumulé avec d'autres aides dont le prêt « Accession » d'Action Logement,

❑ **les aides locales** : les collectivités locales (les communes, les départements, les régions...) peuvent octroyer des prêts ou subventions pour l'achat et/ou la rénovation des logements. Les conditions diffèrent selon les territoires,

❑ **d'autres aides** peuvent être demandées notamment auprès des caisses de retraite pour effectuer certains types de travaux.

* Sous réserve de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années.



ATTENTION

Certains travaux nécessitent des autorisations spécifiques (déclaration préalable, permis de construire...).



À RETENIR

La mention RGE

Pour permettre aux particuliers de bénéficier des aides publiques éco-conditionnées comme l'Éco-prêt à taux zéro (individuel et copropriété) et le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), l'entreprise qui réalise les travaux doit être « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE). Le devis et la facture doivent comporter la mention RGE et les caractéristiques de la certification. Cette certification doit correspondre au domaine des travaux envisagés et être en cours de validité. La mention RGE est valable 4 ans mais le certificat est renouvelé tous les ans.

