

Le Chèque Premier Logement - Comment ça marche ?



Vous souhaitez **devenir propriétaire pour la première fois**? Vous connaissez votre capacité d'emprunt et vous avez besoin d'un coup de pouce pour acheter?

Le Chèque Premier Logement est une **aide spécifique mise en place par la Ville de Marseille et les 4 banques partenaires** qui peut vous faciliter l'accès à la propriété, que vous cherchiez un **logement neuf ou ancien**.

1. « le Chèque Premier Logement, c'est quoi ? » 2
2. « La subvention d'aide à l'achat du Chèque Premier Logement en 6 étapes » 2
 - 1^{ère} étape : Comment trouver un logement qui me donne droit à la subvention d'aide à l'achat « Chèque Premier Logement » ? 2
 - 2^{ème} étape : La subvention d'aide à l'achat du « Chèque Premier Logement », est-ce que j'y ai droit ? ... 3
 - 3^{ème} étape : Mon futur logement me permet-il d'obtenir la subvention d'aide à l'achat du « Chèque Premier Logement » ? 3
 - 4^{ème} étape : « J'ai trouvé mon logement et je remplis tous les critères ? Je prépare ma visite à la Maison du Logement » 5
 - 5^{ème} étape : « Quelles sont les banques partenaires du Chèque Premier Logement auprès desquelles entamer des démarches d'obtention de prêt immobilier? » 5
 - 6^{ème} étape : « Comment bénéficier de la subvention du Chèque Premier Logement une fois mon prêt immobilier contracté ? » 5
3. « Calculez votre subvention d'aide à l'achat « Chèque premier Logement » 6
4. « Le Chèque premier Logement peut aussi m'aider à financer mon parking » 6

1. « le Chèque Premier Logement, c'est quoi ? »

Le Chèque Premier Logement c'est :





-  une **subvention conjointe de la ville et des banques partenaires** du dispositif qui permet d'alléger, **pendant les dix premières années**, les mensualités de remboursement du prêt immobilier que vous allez contracter pour **acheter votre premier logement**.
-  la possibilité de **bénéficier gratuitement pendant 15 ans d'un parking** financé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

2. « La subvention d'aide à l'achat du Chèque Premier Logement en 6 étapes »



1^{ère} étape : Comment trouver un logement qui me donne droit à la subvention d'aide à l'achat « Chèque Premier Logement » ?

Pour faciliter ma recherche d'un bien immobilier correspondant aux critères du Chèque Premier Logement, la Ville de **Marseille met à la disposition des agences immobilières et des bureaux de vente des promoteurs immobiliers, des logos avec le pouce « Chèque Premier Logement »**. Ces logos me permettent de repérer facilement les endroits où je suis susceptible de trouver des logements qui donnent droit au Chèque Premier Logement.

Pour trouver un logement neuf, je peux :

-  me rendre dans les **bureaux de vente des programmes immobiliers** qui affichent le logo « Chèque Premier Logement »,
-  **contacter les promoteurs immobiliers** qui me communiqueront tous les détails sur les logements neufs dont ils disposent à la vente et sont compatibles avec les critères du Chèque Premier Logement,
-  **rechercher un logement neuf dans les journaux et sites Internet spécialisés** dans la recherche de bien immobilier en vérifiant qu'il correspond aux **critères d'attribution du Chèque Premier Logement**
-  me rendre à la **Maison du Logement** qui me communiquera des informations sur les programmes immobiliers neufs proposant des logements correspondant aux critères du Chèque Premier Logement dont elle a connaissance.

Pour trouver un logement ancien, je peux :

-  me rendre dans les **agences immobilières** qui affichent le logo « Chèque Premier Logement »,
-  **contacter les agences immobilières** qui me communiqueront tous les détails sur les logements anciens dont ils disposent à la vente et qui correspondent aux critères du Chèque Premier Logement,



rechercher un logement ancien dans les journaux et sites Internet spécialisés dans la recherche de bien immobilier en vérifiant qu'il correspond aux critères d'attribution du Chèque Premier Logement

2^{ème} étape : La subvention d'aide à l'achat du « Chèque Premier Logement », est-ce que j'y ai droit ?

Pour pouvoir bénéficier du Chèque Premier Logement, je dois remplir plusieurs conditions :



J'habite une des communes de **Marseille Provence Métropole** depuis au moins **1 an**,

- Marseille
- Marignane
- La Ciotat
- Allauch
- Châteauneuf-les-Martigues
- Plan-de-Cuques
- Septèmes-les-Vallons
- Gignac-la-Nerthe
- Cassis
- Sausset-les-Pins
- Carnoux-en-Provence
- Saint-Victoret
- Carry-le-Rouet
- Gémenos,
- Roquefort-la-Bédoule,
- Ensues-la-Redonne,
- Le Rove,
- Ceyreste



Je ne suis pas propriétaire d'un logement depuis au moins deux ans,



Mes revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources P.L.S. Mes ressources annuelles imposables (revenu fiscal de référence figurant sur mon dernier avis d'imposition) ne doivent pas dépasser un certain seuil qui est calculé en fonction de la taille de mon ménage (consulter le site <http://www.alliadecill.com> pour connaître les plafonds actualisés)



Je m'engage à **occuper le logement** à titre de résidence principale pendant **5 ans** au moins.

3^{ème} étape : Mon futur logement me permet-il d'obtenir la subvention d'aide à l'achat du « Chèque Premier Logement » ?

Je souhaite devenir propriétaire pour la première fois sur la commune de Marseille. J'ai trouvé un logement qui répond à mes attentes. Ce dernier correspond-il aux critères d'attribution du Chèque Premier Logement ?

Le prix de mon futur logement doit être inférieur ou égal à :

- 👉 **2 100 €/m²** pour un logement **ancien** (plus de 5 ans) (**2 300 €/m²** si l'immeuble a fait l'objet d'une réhabilitation des parties communes et privatives).
- 👉 **2 600 €/m²*** pour un logement **neuf** (**2450 €/m²** s'il se trouve dans un périmètre ZUS et ANRU où la TVA est à 5,5%).

Comment calculer le prix au m² de votre futur logement

Pour calculer le prix au m² de votre futur logement il vous suffit de diviser le prix total de votre logement par le nombre de m² (loi carrez) de ce dernier. La superficie loi carrez doit vous être communiquée par le vendeur.

Exemple : le prix/m² d'un logement de 70 m² vendu à 145 000 € est de 2 071, 4 €/m² (145 000/70 = 2071,4).

Le décret 97-532 du 23 mai 1997 définit la surface privative d'un lot comme "la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre." Les caves, garages et tout emplacement de stationnement de véhicules n'entrent également pas dans le calcul de la superficie privative.

Mon futur logement doit permettre à mon ménage **d'être logé de manière décente** :

- 👉 La taille de mon logement doit permettre de **loger l'ensemble des membres de mon ménage**. Exemple : le Chèque Premier Logement ne peut pas être attribué à un couple avec enfant désirant acheter un T2.
- 👉 Mon futur logement doit se trouver dans un immeuble dont les parties communes ne sont ni dégradées, ni insalubres. Par conséquent, si je désire acheter un logement ancien, je dois faire réaliser un **diagnostic d'habitabilité Prêt à Taux Zéro**

Qu'est ce que le diagnostic d'habitabilité PTZ, et comment le faire réaliser?

Le diagnostic d'habitabilité PTZ est un état des lieux établissant la conformité du logement aux normes minimales d'habitabilité. Il inventorie 26 points de contrôle, parmi lesquels:

- l'étanchéité des sols, murs et plafonds
- l'état des parties communes
- la qualité des sanitaires et du réseau de distribution de l'eau
- les aménagements de cuisine
- les dimensions du logement
- les systèmes d'ouverture et de ventilation
- le système de chauffage
- les installations concernant le gaz et l'électricité...

Selon le décret n° 2005-69 du 31/01/2005, le diagnostic prêt à taux zéro se doit d'être établi par un professionnel indépendant à la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle (agent immobilier, entrepreneur, expert en diagnostic immobilier). Le coût est à la charge du futur acquéreur. Tarif indicatif :

4^{ème} étape : « J'ai trouvé mon logement et je remplis tous les critères ? Je prépare ma visite à la Maison du Logement »

Ma situation personnelle et mon futur logement remplissent les critères d'attribution du Chèque Premier Logement vu ci-dessus. Pour l'obtenir, je dois prendre rendez vous avec la Maison du Logement pour obtenir un Certificat d'Eligibilité :



Je prends rendez-vous avec la Maison du Logement

ALLO Mairie : 0 810 813 813



Je me rends le jour du rendez-vous, à la Maison du Logement en vue de l'établissement d'un Certificat d'Eligibilité en fournissant l'ensemble des pièces justificatives :



mon contrat de réservation (ou le compromis de vente signé par les deux parties) avec les plans (habitation et parking),



une photocopie de ma carte d'identité et de mon livret de famille (si j'ai des enfants),



mon avis d'imposition de l'année N-2 voire N-1,



un justificatif de ma domiciliation sur le territoire de la communauté urbaine depuis au moins 1 an, (justificatif de domicile de type facture EDF ou France Telecom)



pour l'achat d'un logement dans l'ancien, le diagnostic PTZ et les derniers PV d'Assemblée générale de Copropriété,

5^{ème} étape : « Quelles sont les banques partenaires du Chèque Premier Logement auprès desquelles entamer des démarches d'obtention de prêt immobilier? »

Une fois le Certificat d'Eligibilité en poche, je peux entamer les démarches habituelles auprès d'une banque partenaire afin de contracter un prêt immobilier.

Quatre banques sont partenaires de l'opération :



La Banque Populaire P C



La Caisse d'Epargne P A C



Le Crédit Agricole



Le Crédit Foncier

6^{ème} étape : « Comment bénéficier de la subvention du Chèque Premier Logement une fois mon prêt immobilier contracté ? »




Dès la signature du prêt immobilier, la subvention du Chèque Premier Logement est directement appliquée sur les mensualités, sans aucune autre démarche nécessaire. La subvention est intégrée par l'établissement financier partenaire pour le compte de l'acquéreur bénéficiaire.

Les mensualités de remboursement du prêt immobilier sont réduites les 10 premières années, vous permettant ainsi d'accéder à la propriété plus facilement.

3. « Calculez votre subvention d'aide à l'achat « Chèque premier Logement »

Cette subvention d'aide à l'achat du Chèque Premier Logement se calcule en fonction de la taille du ménage.

Ainsi, pour l'année 2009, la subvention est de :

-  6 000 €¹ pour une personne seule ou un couple sans enfant, dont 3 000 € de la ville étalés sur 60 mois (5 ans) et 3 000€ de la banque partenaire sur 120 mois (10 ans).
-  8 400 €² pour un couple avec un enfant, dont 4 200 € de la ville étalés sur 60 mois (5 ans) et 4 200€ de la banque partenaire sur 120 mois (10 ans).
-  10 000 €³ pour un couple avec deux enfants et plus, dont 5 000 € de la ville étalés sur 60 mois (5 ans) et 5 000€ de la banque partenaire sur 120 mois (10 ans).

4. « Le Chèque premier Logement peut aussi m'aider à financer mon parking »

Le Chèque Premier Logement donne également droit à une aide spécifique pour financer le parking de votre futur logement s'il constitue un lot de copropriété à acquérir en même temps que le logement.

Au moment de l'achat du logement, le parking est acheté par la Caisse des Dépôts et Consignations

Vous bénéficiez du parking gratuitement pendant 15 ans au maximum. Vous ne payez que les charges de copropriété afférentes au parking et les taxes fiscales.

A partir de la 6^{ème} année vous pouvez le racheter à la valeur initiale augmentée de l'indice coût de la construction. Si au bout de la 15^{ème} année, vous ne souhaitez pas le racheter, vous perdez tout droit d'usage sur ce parking.

¹ Somme donnée à titre indicatif

² Somme donnée à titre indicatif

³ Somme donnée à titre indicatif