

// CONTACTS

ADIL

- Vannes : Parc d'Activités de Laroiseau - 14 rue Ella Maillart - 56000 Vannes
- Lorient : 2c, Boulevard Franchet d'Esperey - 56100 Lorient

Tel : 0820 201 203
www.adil56.org

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

Service habitat et logement
64 rue Anita CONTI
CS 20514
56035 VANNES CEDEX
Tél. : 02 97 54 81 57

PRESENTATION

La « visite accession » a pour objet de sécuriser les projets d'accession à la propriété des ménages très modestes (critères ANAH) dans l'ancien en portant à leur connaissance l'ampleur et le coût des travaux nécessaires pour que le bien soit durablement décent.

Les enjeux

Le département a fait le constat, au travers du pôle de lutte contre l'habitat indigne notamment, que de plus en plus de ménages ayant peu de ressources se lancent dans une première acquisition dans l'ancien en prévoyant la réalisation de travaux. Lorsque ceux-ci ont été mal appréhendés, la situation du ménage peut vite se dégrader et occasionner des situations de précarité énergétique, de logement indigne, d'inconfort... La réalisation d'une visite par un technicien permet d'apporter l'information nécessaire au ménage au stade du projet d'achat.

Les acteurs



- Apporte un conseil juridique et financier au ménage
- Détermine au vu du projet le besoin d'une visite
- Missionne SOLIHA pour la réalisation de ces visites
- Réalise une visite du bien dans un délai de 2 semaines
- Remet un diagnostic détaillé au ménage ainsi qu'à l'ADIL dans un délai de 2 semaines après la visite
- Peut apporter un complément de réponse au particulier qui en fait la demande
- Prend directement en charge les frais liés à la visite technique

LA « VISITE ACCESSION »

LES MODALITES

// BÉNÉFICIAIRES

Primo-accédant faisant l'acquisition d'un logement ancien de plus de 5 ans en tant que résidence principale (aucune acquisition antérieure quelle que soit la destination).

Exception : familles devenues monoparentales à la suite d'une séparation du couple avec un ou plusieurs enfants fiscalement à charge.

// CRITÈRES DE RECEVABILITÉ

Le logement doit constituer la première résidence principale et l'unique bien immobilier bâti du demandeur (sauf pour les familles monoparentales).

Le revenu fiscal de référence du demandeur (N-2 au 1^{er} janvier) doit être inférieur au plafond de ressources « très modestes – ANAH ».

La demande doit impérativement être effectuée **avant le début de l'opération**, au moment du projet de l'achat du bien et de la mise en place du plan de financement.

// MODALIÉS DE FONCTIONNEMENT

La visite technique accession est sollicitée par l'ADIL qui identifie le besoin au cours d'un entretien avec le ménage durant lequel l'association apportera un conseil financier et juridique sur la capacité du ménage à accéder à la propriété sans risquer de tomber dans le surendettement. S'il apparaît que des travaux sont à réaliser sur le bien en projet et que le projet est suffisamment avancé, l'ADIL pourra missionner SOLIHA qui réalisera la visite au profit du ménage.

Une seule visite pourra être réalisée par ménage aussi l'ADIL devra s'assurer de ce que la réflexion du ménage est suffisamment avancée.

Après réalisation de la visite, un deuxième entretien pourra avoir lieu afin de parfaire le conseil apporté au ménage.

LE RAPPORT DE VISITE

ÉVALUATION DU BIEN

L'évaluation du bien porte sur les points suivants :

- **décence, sécurité et solidité du bâti** – l'évaluation prend en compte l'ensemble des travaux nécessaire aux mises aux normes de sécurité et de décence du logement, y compris de confort énergétique, ainsi que les travaux dont la réalisation sera nécessaire dans les 10 ans pour garantir la solidité du bâti et le maintien d'un état de décence du logement seront détaillés et chiffrés.
- **aménagement du logement** – l'évaluation prend en compte le projet d'installation du ménage. A ce titre, le prestataire étudie avec le particulier la conformité du projet avec le bâti existant et le cas échéant évalue les travaux nécessaires pour que le logement corresponde au projet de vie des particuliers (aménagement de comble ...)

CONTENU DU RAPPORT

Le rapport de visite reprendra l'ensemble des données permettant aux futurs acquéreurs d'évaluer les travaux et coûts générés par ces travaux selon les scénarii présentés et proposera une priorisation des travaux ainsi qu'un avis sur la faisabilité technique de l'opération.

Il sera transmis par mail ou courrier au particulier et à l'ADIL 56 dans un délai de deux semaines après la visite et comprendra 3 phases constituant un état des lieux architectural et technique du bâti :

- **Contexte général du bâtiment**
 - L'environnement (n° de parcelle, N° attribution du bien diagnostiqué, situation géographique,...)
 - Surface du terrain
 - Nature du bâti (destination d'origine du bien), date de construction
 - Surfaces du bâtiment (en l'absence de plan, un relevé du bâti sera réalisé)
 - Orientation, exposition
 - Règles d'urbanisme,
 - Réseaux existants
- **Descriptif du bâtiment** (système constructif, composantes techniques),
 - Structure (fondations, murs porteurs, charpentes, escaliers, planchers)
 - Toiture, couverture
 - Murs extérieurs et isolation, ouvertures, menuiseries extérieures
 - Isolation (toiture, murs extérieurs)
 - Chauffage, humidité et ventilation, électricité
- **Descriptif des aménagements nécessaires** au regard du projet du futur acquéreur (aménagement des combles, extension, pièce de vie,...)