



## Quelques repères pour prospecter un logement

Préalable indispensable : la réactivité ! Une bonne affaire part en quelques jours. Quand on flaire la bonne affaire, ne pas hésiter à contacter très vite le chargé de patrimoine. Un descriptif succinct lui permettra de voir si cela vaut le coût qu'il se déplace, en urgence.

### Les grands modes de prospection :

- ✓ les alertes mél sur les sites pap.fr, orpi.com, century21.fr, annecarole.com, avendrealouer.fr, lesiteimmobilier.com, seloger.com, fnaim.fr... Voir aussi leboncoin.fr : de plus en plus de gens l'utilisent pour vendre leur maison !
- ✓ la visite des agences : tout n'est pas sur Internet et une bonne connaissance des agences peut grandement aider. Aller faire un petit tour dans le quartier où on veut acheter...
- ✓ la promenade, le nez en l'air. Parfois les gens mettent juste un panneau...
- ✓ le bouche à oreille, les articles dans les magazines locaux...

### La première sélection, avant la visite

#### **Le prix au m<sup>2</sup>**

Une fois défini ce que l'on recherche (surface, localisation, nombre de pièces...), le premier critère à étudier est **le prix au m<sup>2</sup> Loi Carrez**. Il n'est jamais indiqué dans les annonces, il faut donc avoir sa calculatrice à portée de main. Notons que plus un logement est grand, moins il doit être cher au m<sup>2</sup>. Pour se repérer, aller sur le Particulier : <http://www.pap.fr/evaluation/prix-m2>

Pour nous, la règle est assez simple : on cherche quelque chose en-dessous du marché.

Attention, ce qui compte pour nous c'est la « surface utile ». Celle-ci correspond à la surface Carrez plus la moitié de la surface des annexes (caves, débarras, balcons – pas les places de stationnement). Or beaucoup d'annonces ne donnent que la surface au sol, qui est parfois bien différente de la surface utile ! En effet, tout ce qui est situé au-dessous de 1,80m de hauteur n'est pas compté dans la Loi Carrez (cas des logements sous combles), et ne donne donc lieu à aucun financement pour nous. Par ailleurs, la Loi Carrez n'existe que dans les copropriétés. Pour les pavillons, il faut aller visiter pour se rendre compte. Le seul point de repère pour nous est donc le prix au m<sup>2</sup> de surface utile, pas celle du sol. Ne pas hésiter à appeler le vendeur si ce point ne semble pas clair sur l'annonce.

Autre point à noter : pour être habitable, une pièce doit avoir au moins 2.20m de hauteur sous plafond et une ouverture donnant la lumière du jour (cas des caves « aménageables »).

#### **Travaux ou pas travaux ?**

Il est généralement plus intéressant qu'il y ait des travaux à faire, car on a tendance à tout remettre à neuf, du fait de nos structures de financement. Attention donc aux propriétaires qui disent que le logement est habitable en l'état puisqu'ils y ont habité sans souci : nous

#### **Solidarités Nouvelles pour le Logement**

Fédération d'associations d'intérêt général habilitées à recevoir dons et legs et agréées par l'Etat  
SNL-Union 3, rue Louise Thuliez, 75019 Paris - Tel. : 01 42 41 22 99 - Fax : 01 42 41 92 61

[www.snl-union.org](http://www.snl-union.org)

*Ensemble, agissons pour le logement !*



allons souvent isoler, refaire les pièces d'eau, l'électricité, le chauffage, parfois même réorganiser les pièces... Donc un bien cher, mais annoncé « en bon état » sera moins intéressant qu'un bien pas cher en mauvais état ou en état moyen.

### **Les charges**

C'est un élément très important, car l'APL ne prend pas en compte les charges pour nos locataires. Si elles sont élevées, il devra donc les supporter seul. Beaucoup d'immeubles anciens au chauffage collectif sont véritablement ruineux pour leurs occupants. De même, des espaces verts, un gardien, un ascenseur... tout ceci risque de se traduire en charges élevées.

La répartition des charges entre le propriétaire et le locataire est en moyenne de 70% pour le locataire en chauffage individuel, et 80% en chauffage collectif. Rapportées au m<sup>2</sup>, on se donnera un maximum acceptable de charges brutes (locataire et propriétaire) de 9 €/m<sup>2</sup>/trimestre si le est chauffage individuel et 12 €/m<sup>2</sup>/trimestre s'il est collectif – soit 3€/m<sup>2</sup>/mois et 4€/m<sup>2</sup>/mois.

### **Autres informations :**

- Etat général du logement (isolation / DPE<sup>1</sup> / fenêtres simple ou double vitrage, électricité, équipements de chauffage)
- Etat général de la copropriété (ravalement, toiture, âge de la chaudière si collective)
- Charges : montant trimestriel des charges totales (proprio & occupant) et ce qu'elles comprennent (chauffage, eau chaude, eau froide, ascenseur, gardien, entretien espaces verts...)
- Quartier, desserte par les transports en commun, écoles, commerces...
- Surfaces et annexes (cave ? garage ? stationnement ?)

#### Type de chauffage :

individuel       collectif      type d'énergie utilisée (gaz, fioul, autre...) :

Production d'eau chaude :

individuelle  collective      type d'énergie utilisée (gaz, fioul, autre...) :

- Type de chauffage, si individuel (gaz, électrique...) :
- Age et type de la chaudière / du ballon / des radiateurs électriques / du chauffe-eau :

Une fois glanées ces informations, si l'affaire semble intéressante, il n'y a plus qu'à visiter et compléter la fiche de visite.

---

<sup>1</sup> Diagnostic de performance énergétique : quelle étiquette ? quel nombre de KW/H ?



## Fiche de visite d'un logement

Prix de vente :  
utile<sup>2</sup> :

Soit au m<sup>2</sup> de surface

### Surfaces :

- surface Carrez (pas au sol) :
- surface caves :
- surface balcons
- surfaces débarras, WC sur palier, etc. :
- Présence ou non de garage (préciser si en sous-sol ou en superstructure) :

### Situation du logement :

Etage :

Ascenseur  oui  non si oui, dessert-il le sous-sol ?  oui  non

### Type de chauffage :

individuel  collectif type d'énergie utilisée (gaz, fioul, autre...) :

Production d'eau chaude :

individuelle  collective type d'énergie utilisée (gaz, fioul, autre...) :

- Type de chauffage, si individuel :
- Age et type de la chaudière / du ballon / des radiateurs électriques / du chauffe-eau :

### Estimation du coût de travaux (au passage, obtenir les diagnostics – plomb, amiante, DPE etc.) :

- Description de l'isolation / étiquette énergie :
  - Fenêtres (simple ou double vitrage) :
  - Porte d'entrée
  - Types et états des sols :
  - Types et états des revêtements muraux :
  - Salle d'eau : état des robinets et des équipements :
  - Electricité (compteur, prises, terre...) :
  - Plomberie :
  - Autres remarques (état général) :
- 
- Si copropriété : vérifier l'état de la copro, en particulier ravalement, âge de la chaudière collective (et type de combustible), état de la toiture, des parties communes... Et vérifier si des travaux ont été récemment votés ou vont l'être prochainement.
  - Charges de copropriété et part de récupérable / non récupérable (en général, on considère 70% si le chauffage est individuel ; 80% s'il est collectif)
  - Si pavillon : vérifier raccordement aux réseaux (attention aux fosses septiques !), zone inondable, secteur protégé, etc. Voir si compteurs supplémentaires à installer (eau, gaz, électricité).

---

<sup>2</sup> Surface utile = surface habitable Carrez + la moitié des surfaces annexes (débarras, cave, balcon...).

**Solidarités Nouvelles pour le Logement**

Fédération d'associations d'intérêt général habilitées à recevoir dons et legs et agréées par l'Etat  
SNL-Union 3, rue Louise Thuliez, 75019 Paris - Tel. : 01 42 41 22 99 - Fax : 01 42 41 92 61

[www.snl-union.org](http://www.snl-union.org)

*Ensemble, agissons pour le logement !*



- Taxe foncière (soit celle du logement, soit évaluation au m<sup>2</sup> dans la commune concernée) :

Pour le chargé d'opération SNL :

- *Types de travaux particuliers à prévoir : intervention sur les canalisations, changement ou non de chaudière, travaux d'adaptation au handicap (montant à évaluer), installation de chauffe-eau solaire, de récupération d'eaux de pluie, de terrasses végétalisées...*
  - *Estimation des coûts de travaux (total ou au m<sup>2</sup>) et des coûts annexes*
  - *Prix des domaines (à vérifier ; s'il est inférieur au prix d'achat on perd de la subvention*
- Evaluation de la participation financier*

**Solidarités Nouvelles pour le Logement**

Fédération d'associations d'intérêt général habilitées à recevoir dons et legs et agréées par l'Etat  
SNL-Union 3, rue Louise Thuliez, 75019 Paris - Tel. : 01 42 41 22 99 - Fax : 01 42 41 92 61

[www.snl-union.org](http://www.snl-union.org)

*Ensemble, agissons pour le logement !*

	<b>MISE A DISPOSITION</b>			<b>AUTRE DISPOSITIF</b>	
	<b>ABANDON DE LOYER</b>	<b>COMMODAT</b>	<b>LOUEZ SOLIDAIRE</b>	<b>DTU</b>	<b>BAR</b>
modalités	Contrat de bail	prêt à usage	Contrat de bail	Acte notarié 6 ans minimum pour SNL Honoraires payé par SNL	Promesse + acte authentique 15 ANS MINIMUM Honoraires payé par snl
loyer	Oui : loyer de référence minimum ALUR Perçu sous la forme d'un reçu fiscal	Non, ce n'est pas une location	Oui : montant fixé par la Vdp (15€ m2)	non	Non Possibilité prévoir une SOULTE
Charges Et relations COPRO	Payées par le proprio qui reste interlocuteur de la COPRO	Charges copro courantes payées par SNL le proprio reste interlocuteur de la COPRO	Payées par le proprio le proprio reste interlocuteur de la COPRO	Charges copro courantes payées par SNL Grosse réparation à la charge du proprio	Charges copro courantes payées par SNL +Pro ratisation pour les gros travaux SNL est l'interlocuteur de la copro
Exo TF	Non A la charge du proprio	Payée par SNL	Non A la charge du proprio	Oui	Oui
Déduction fiscale	A hauteur de 66% de l'IRPP	<b>Non</b>	Si contrat de 6 ans : 70%	Sortie du bien de l'ISF	Sortie du bien de l'ISF
PROFILS DU PROPRIETAIRE	IRPP ++ Pas besoin de revenus locatif	IRPP – Couts élevés des charges	Besoin d'un revenu locatif IRPP+	Pas besoin de revenu locatif ISF	Approche patrimoniale ISF Manque de moyen pour les travaux

Retrouver le détail sur :

[http://www.fapil.net/wp-content/uploads/2015/12/Guide\\_du\\_propri%C3%A9taire\\_solidaire\\_2015-2.pdf](http://www.fapil.net/wp-content/uploads/2015/12/Guide_du_propri%C3%A9taire_solidaire_2015-2.pdf)