

# Prêt aux primo-accédants et aide à l'accession à la propriété

Pour les primo-accédants sur le marché du logement, il n'est plus très simple d'acquérir un logement aujourd'hui. Malgré la faiblesse des intérêts hypothécaires et les dispositifs tels que la garantie hypothécaire nationale (Nationale Hypotheek Garantie, NHG), l'enjeu financier est parfois trop important. Heureusement, les pouvoirs publics interviennent dans certains cas. Dans cette brochure, la fondation Fonds de garantie Maison particulière (Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, WEW), qui octroie la NHG, expose les différentes possibilités en la matière.



**NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE**

Voor aankoop en verbetering van uw woning

## **Prêt aux primo-accédants**

Vous désirez acheter un premier logement et avez trouvé le bien correspondant ? Votre prêteur ou conseiller en prêts hypothécaires peut calculer vos charges mensuelles. S'il s'avère qu'elles sont trop élevées par rapport à vos revenus, vous avez peut-être droit à un prêt aux primo-accédants. Le prêt aux primo-accédants est octroyé par la Fondation des communes néerlandaises pour le fonds d'encouragement de la construction de logements (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, SVn). Il s'agit d'un prêt complémentaire s'ajoutant à votre prêt hypothécaire régulier. Vous pouvez demander le prêt aux primo-accédants auprès de votre commune.

## **Comment fonctionne le prêt aux primo-accédants ?**

Le prêt aux primo-accédants vous permet de surmonter la différence entre le prix d'achat total de votre logement et le montant maximal que vous pouvez emprunter à la banque sur la base de vos revenus. Dans ce contexte, les conditions et normes de la NHG sont d'application. Le prêt aux primo-accédants comporte une période d'intérêts à taux fixe de quinze ans et a une durée maximale de trente ans. Pendant les trois premières années, vous n'êtes redevable ni d'intérêts ni d'amortissement. Ensuite, vous ne payez les intérêts et l'amortissement que si vos revenus ont suffisamment augmenté. Dans le cas contraire, vous pouvez demander à la SVn la réévaluation de votre dossier et vous paierez des charges mensuelles correspondant à vos revenus à ce moment. Les réévaluations sont possibles après la 3e, la 6e, la 10e et la 15e année. A partir du moment où vous payez les charges mensuelles intégrales sur le prêt aux primo-accédants, il n'y a plus de réévaluation. S'il s'avère à l'issue de la quatrième (et dernière) réévaluation (15e année) que vos revenus sont toujours insuffisants, le montant de l'échéance mensuelle à déterminer à ce moment restera le même pendant toute la durée restante. Le remboursement ne se fera alors qu'au moment de la vente du logement ou après 30 ans.

## Conditions générales

Votre logement est cofinancé pour une partie par le premier prêt hypothécaire et pour une autre partie par un deuxième prêt hypothécaire complémentaire, le prêt aux primo-accédants.

Dans ce contexte, les conditions suivantes sont d'application :

- Vous pouvez conclure votre premier prêt hypothécaire auprès de la banque de votre choix. Ce prêt doit avoir une période d'intérêts à taux fixe d'au moins dix ans.
- Vous concluez votre deuxième prêt hypothécaire, le prêt aux primo-accédants, auprès de la SVn. Celui-ci doit avoir une période d'intérêts à taux fixe de quinze ans.
- Les deux prêts hypothécaires doivent répondre aux conditions de la NHG. Ainsi, le montant total ne doit pas être supérieur aux frais d'acquisition du logement. Les frais d'acquisition sont constitués par le prix d'achat ou le prix conclu avec l'entrepreneur pour le logement majoré d'un taux fixe de douze pour cent pour un logement ancien ou de huit pour cent pour un logement neuf. Les frais des travaux de rénovation ou travaux supplémentaires à la construction peuvent faire partie du financement, mais ne sont pas toujours pris en compte pour le calcul du montant du prêt aux primo-accédants.

## Communes proposant le prêt aux primo-accédants

Vous ne pouvez demander un prêt aux primo-accédants que dans les communes participantes qui fixent chacune leurs propres conditions secondaires, telles qu'un seuil maximal de revenus.

Pour un aperçu de toutes les communes participantes, de toutes les conditions liées au prêt aux primo-accédants et de la procédure de demande, veuillez consulter [www.svn.nl](http://www.svn.nl).



## **Aide à l'accession à la propriété (Bijdrage Eigen Woningbezit)**

Vous avez de faibles revenus et souhaitez acheter un logement ? Dans ce cas, vous êtes susceptible de bénéficier d'une aide à l'accession à la propriété. Vous pouvez demander une telle aide (« Koopsubsidie ») auprès de SenterNovem. L'aide à l'accession à la propriété est versée sous forme de contribution mensuelle non imposable aux charges du prêt hypothécaire. Le montant de l'aide dépend de vos revenus (et de ceux de votre conjoint), du prix d'achat et du montant du prêt hypothécaire.

Vos revenus à prendre en compte sont calculés sur la base de vos revenus annuels bruts plus ceux de votre éventuel conjoint fiscal. Les conditions et normes de la NHG sont d'application pour déterminer les revenus à prendre en compte. Pour plus d'informations sur ces derniers, consultez [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

### **Conditions générales**

Pour être susceptible de bénéficier d'une aide à l'accession à la propriété, vous devez en tout cas répondre aux conditions suivantes :

- Votre prêt hypothécaire doit répondre aux conditions de la NHG.
- Vous devez être âgé(e) d'au moins 18 ans.
- Vous n'étiez pas propriétaire ou résidant d'un logement acquisitif trois ans avant la demande d'aide à l'accession à la propriété.
- En tant que propriétaire, vous allez résider vous-même (seul ou avec d'autres personnes) dans le logement.
- Votre avoir n'excède pas 20 661 € (ou 41 322 € si vous avez un conjoint fiscal).
- Le prix d'achat ne doit pas excéder 167 300 €.
- Votre prêt hypothécaire ne doit pas excéder 180 684 €.
- Votre prêt hypothécaire doit comporter une période d'intérêts à taux fixe d'au moins dix ans.

Il existe encore des conditions complémentaires, par exemple le remboursement et la levée de toutes vos autres obligations de paiement au plus tard à la date de passation. Pour connaître les autres conditions complémentaires, consultez [www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl).

Les demandes d'aide à l'accession à la propriété sont traitées dans un délai de deux semaines au terme duquel une décision provisoire est rendue. Le prêteur en obtient une copie. La valeur constante de l'aide à l'accession à la propriété qui y est mentionnée est nécessaire au prêteur pour la demande de NHG.

### **En savoir plus ?**

Pour plus d'informations sur le prêt aux primo-accédants, consultez [www.svn.nl](http://www.svn.nl).

Horaires d'ouverture : 09h00 – 17h00

Tél. : (033) 253 94 36

Courriel : [info@svn.nl](mailto:info@svn.nl)

Pour plus d'informations sur l'aide à l'accession à la propriété, consultez [www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl).

Horaires d'ouverture : 09h00 – 12h00

Tél. : (070) 373 59 15

Courriel : [koopsubsidie@senternovem.nl](mailto:koopsubsidie@senternovem.nl)

## **Vous avez des questions sur la NHG ?**

N'hésitez pas à contacter :

**Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen**

**Boîte postale 309**

**2700 AH Zoetermeer**

**0900 11 22 393 (0,35 €/min)**

**[www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)**

*Ce document fait partie d'une série de brochures d'information aux consommateurs de la NHG. Voyez sur [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl) sous le titre « Brochures d'information aux consommateurs » pour plus d'informations.*