

Cet outil ne fournit qu'une première estimation, chaque situation est particulière et nécessite une étude approfondie. Les estimations sont réalisées en croisant un ensemble de données préalablement fixées sur la base des indicateurs suivants :

Conditions de prêt :

- Apport personnel de 10% du prix d'achat frais de notaire inclus (entre 3 et 8% selon neuf ou ancien) ;
- Emprunt 25 ans au taux de 3.56% et assurance 0.34% (janvier 2025, meilleurs taux) ;
- Le calcul se fait sans tenir compte de l'éligibilité à certains prêts aidés type Prêt à taux zéro et Prêt accession sociale.

Taux d'effort logement :

Le taux d'effort maximum correspondant au coût de remboursement du prêt ou au paiement du loyer (Hors charges) est celui couramment admis de 33% du revenu des ménages. Il peut être rapproché du taux d'endettement maximum communément admis par les organismes prêteurs. Le taux d'effort peut être plus élevé ou plus bas.

Prix des différents « produits logement » :

Les prix d'assiette moyens des logements au m² habitable (ou surface utile pour certains produits) qui servent de base aux calculs sont issus des analyses de l'observatoire de l'Habitat d'Annemasse Agglo et de dire d'expert. Des valeurs plus élevée ou plus basse peuvent être rencontrées sur le terrain en fonction des caractéristiques des programmes, du positionnement des logements au sein des programmes (étage, orientation, etc.), de leur typologie ou surface.

Taille type des logements :

- La taille des logements a été fixée par typologie de ménages considérant qu'un ménage d'une personne équivaut à un logement une pièce (T1), 2 personnes à un logement 2 pièces (T2), 3 personnes à un logement 3 pièces (T3). Etc. .
- La superficie des logements se base sur des surfaces moyennes T1 : 20m², T2 : 45m², T3 : 66m², T4 : 78m², T5 : 92m².

Conclusions :

Ne pas arrêter la recherche aux seuls produits indiqués par la calcullette car pour un ménage suivant une situation données, il sera peut être possible d'acheter à produit équivalent si :

- le logement est d'une surface plus petite que les surface utilisées pour les simulations ;
- le logement à une pièce de moins (ex. un T2 pour un ménage de 3 personnes) ;
- l'apport personnel est supérieur à 10% du montant d'acquisition ;
- le prix est inférieur au prix d'achat moyen connu qui sert à réaliser les simulations (fluctuation du marché, situation et positionnement du logement dans l'immeuble, négociation ...) ;

- les conditions d'emprunt sont plus avantageuse que celle indiquée plus haut (fluctuations des taux et négociation ou proposition avantageuse de la banque) ;
- si un prêt aidé type prêt à taux zéro peut être obtenu (à étudier avec la banque ou le courtier).

Pour le logement social, la calculette fonctionne avec une moyenne des derniers loyers de référence connus pour les nouveaux programmes. Il existe en réalité une plus large diversité de loyers (logements anciens, logements neufs, logement ancien rénovés ...).