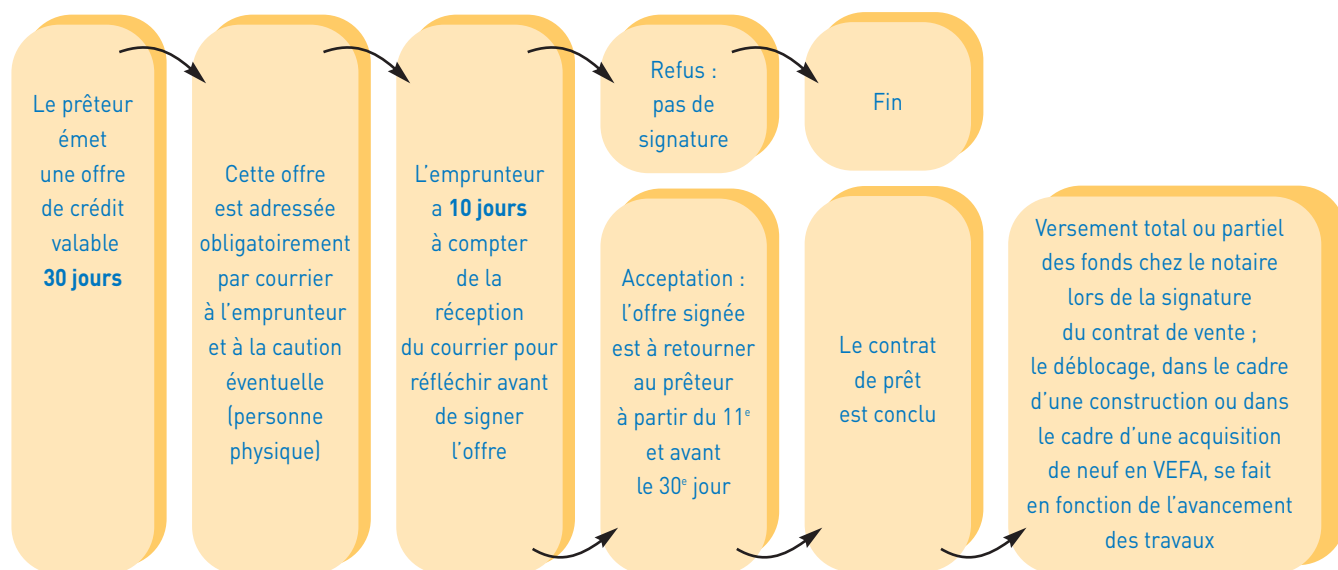


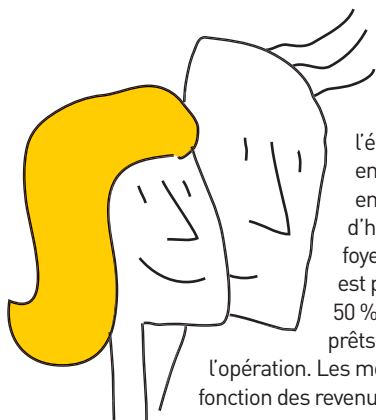
Le déroulement du contrat de prêt



Le financement

Qu'il s'agisse d'acquérir un logement, de le faire construire ou d'y réaliser des travaux importants, emprunter est souvent indispensable.

- Le prêt à taux zéro est destiné à faciliter l'acquisition ou l'amélioration de la résidence principale, dans le neuf ou dans l'ancien, de primo-accédants (personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant l'émission du prêt). Il est attribué en fonction des revenus des emprunteurs, de la zone d'habitation et de la composition du foyer. Le montant du prêt à taux zéro est plafonné et ne doit pas excéder 50 % du montant du ou des autres prêts, ni 20 % du financement total de l'opération. Les modalités de remboursement sont fonction des revenus.



- Le PEL (Plan d'Épargne-Logement) reste un placement intéressant en termes de rémunération. Il donne droit à un taux bonifié. Il s'agit cependant d'y regarder de plus près, en cas d'accession, et de comparer le taux proposé avec ceux en vigueur sur le marché.
- Le dispositif de location-accession sociale (PSLA = Prêt Social Location Accession) est réservé au neuf, et aux ménages dont les ressources sont inférieures à un certain plafond. Il permet d'acquérir son logement après une phase de location. Le locataire verse, dans un premier temps une redevance mensuelle, composée d'une partie « locative » et d'une partie « acquisitive », qui, elle, sera déduite du prix de vente. Si le locataire décide d'acheter, il lui reste à régler le solde du prix, convenu et fixé à l'avance, grâce à un emprunt. S'il renonce à devenir propriétaire, il récupère les sommes versées au titre de l'acquisition. Ce dispositif comprend des garanties en cas d'accidents de la vie.

CONSEIL

Finances & Pédagogie

- Pensez à interroger votre employeur (service du personnel). Certaines entreprises proposent des prêts spécifiques à taux privilégiés.
- Certains départements ou communes proposent des financements complémentaires au prêt à taux 0%.

→ Quels prêts pour quelles opérations ?

Opérations financières	Epargne-logement*	Prêt 0%*	Prêt conventionné*	Prêt PAS*	Prêt Habitat	PSLA*
Acquisition d'un terrain à bâtir (plus construction)						
Construction ou acquisition d'un logement neuf						
Acquisition d'un logement ancien sans amélioration						
Acquisition d'un logement ancien avec amélioration						
Acquisition d'un logement neuf en location-accession						
Logement locatif						
Résidence secondaire	**					

*L'obtention des prêts est liée à des critères spécifiques : épargne et ressources de l'emprunteur, situation familiale, prix au mètre carré, critères de zones...

**Travaux financiers uniquement si aucun prêt Epargne Logement n'est en cours concernant la résidence principale.

Sachez qu'il existe également :

- les prêts fonctionnaires,
- les prêts à caractère social accordés par les CAF,
- les prêts des caisses de retraite, le cas échéant.



→ Montage du financement et modalités de remboursement

- La technique du lissage permet de cumuler plusieurs prêts de taux et de durée différents, tout en conservant une mensualité identique.
- Il est également possible de combiner prêts à taux fixe et prêts à taux révisable, moins élevés que la totalité à taux fixe, mais plus risqués en cas de hausse de l'indice sur lequel sont indexés les taux variables (l'« Euribor 1 an »).
- Les mensualités peuvent être constantes, variables ou modulables (suivant les produits et le choix du client).
Le prêt modulable permet par exemple à l'emprunteur d'adapter le montant de ses mensualités de remboursement à l'évolution de sa situation personnelle. Tous les ans, il est possible d'augmenter le montant des remboursements et donc de minimiser la durée. Cette situation est réversible, si les ressources baissent ou si les charges augmentent, il est possible de reprendre les versements précédents (souvent dans la limite de l'échéance initiale). La modulation des échéances permet de diminuer le coût et la durée du crédit.

→ Le coût

Certaines banques affichent des taux tout compris alors que d'autres proposent des taux auxquels il faut ajouter différents frais. Mieux vaut pouvoir raisonner à partir du taux effectif global (TEG) qui recouvre les intérêts, les frais de dossier, les assurances obligatoires, et les frais de prise de garantie et de gestion.

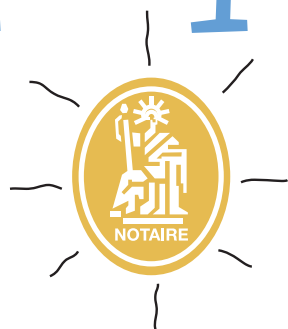
Ce taux doit figurer sur l'offre de prêt avec le coût total du crédit et doit être inférieur au taux de l'usure (taux maximum fixé par la loi).

→ Aujourd'hui, vous avez la possibilité d'emprunter sur une plus longue durée, ce qui rend possible certains projets d'accession et permet d'acheter un peu plus près, un peu plus neuf ou un peu plus grand...

→ Attention cependant : plus vous allongez votre durée de remboursement, plus le coût total du crédit augmente !

- Le logement, un placement privilégié
- Un Français sur deux accède à la propriété

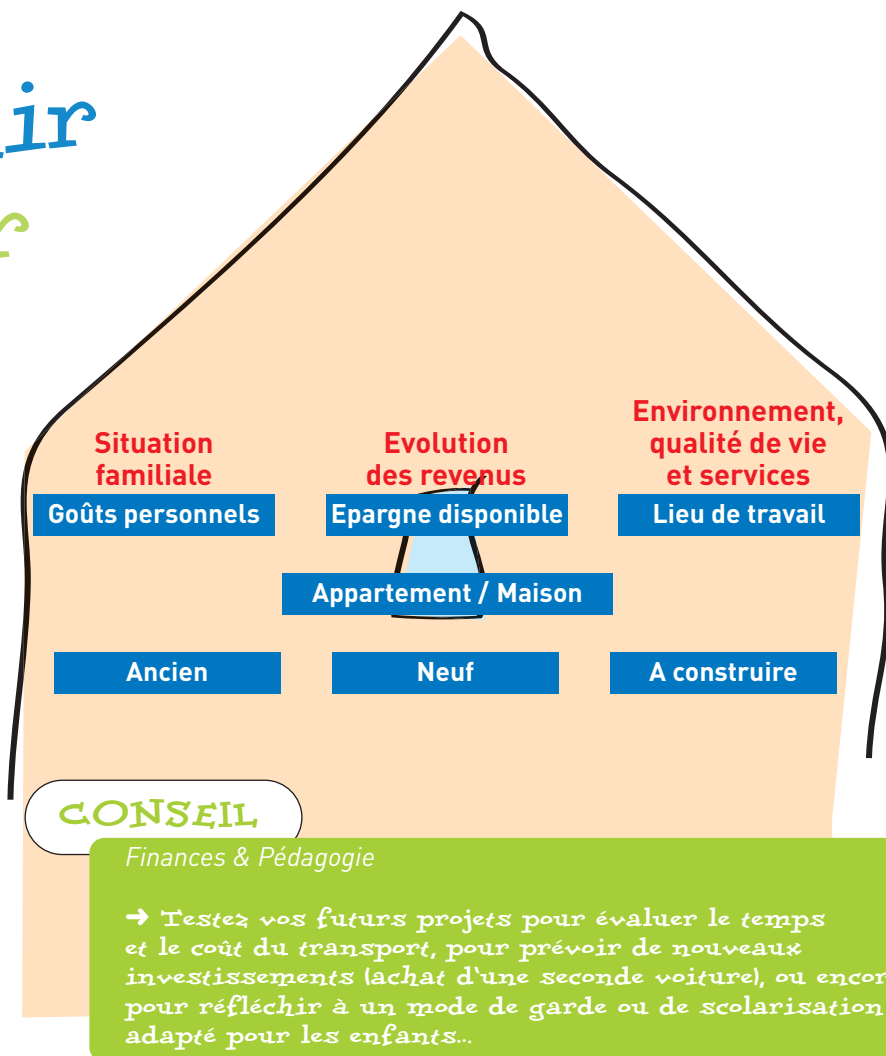
L'accession à la propriété



SOMMAIRE	PAGES
Réfléchir, choisir, signer Votre budget logement	2
Vous choisissez	3
La fiscalité Les garanties	4
Le déroulement du contrat de prêt Le financement	5/6

Réfléchir Choisir Signer

Avant de vous décider, il est indispensable de bien faire le point sur vos motivations (et celles de votre famille) et d'apprécier l'ensemble des éléments faisant partie du projet. *Par exemple, quelques questions à se poser* : êtes-vous plutôt ville ou plutôt campagne ? Aimez-vous bricoler ou jardiner ? De quelle surface avez-vous besoin ? Etes-vous prêt à entreprendre vous-même ou à faire réaliser des travaux ? Le logement est-il bien situé en termes de transport ?...



Votre budget logement

Quelles sont vos **possibilités financières** ?

Quel est **l'état du marché** ?

→ **Evaluez le coût de votre projet immobilier**

Origine des dépenses	Montant
Prix d'acquisition du terrain ou du logement €
+ Coût de la construction €
+ Coût des travaux €
+ Tous les frais annexes dont frais de négociation, de notaire, de garantie, d'assurance, d'installation... €
= Coût total du projet €
- Apport personnel €
= Besoin de financement €

Budgéter toutes les dépenses liées à vos nouvelles conditions de vie :

Taxe foncière, taxe d'habitation, charges de la copropriété, dépenses d'entretien, réparations imprévues, nouveaux équipements à prévoir (électroménager...)... Autant de nouvelles dépenses liées à l'accession à la propriété qu'il faut intégrer au budget prévisionnel, avant l'obtention du prêt.

→ **Estimez votre budget, avant et après acquisition**

- Vos revenus
- Vos charges fixes (mensualités du crédit, impôts, assurances, chauffage...)
- Vos dépenses courantes.

CONSEIL

Finances & Pédagogie

→ Votre accession à la propriété sera facilitée si vous avez pu constituer un apport personnel, avant de réaliser votre projet.
→ Le montant disponible, après avoir réglé vos charges et vos remboursements, doit vous permettre de maintenir votre mode de vie.

Déterminez votre remboursement possible

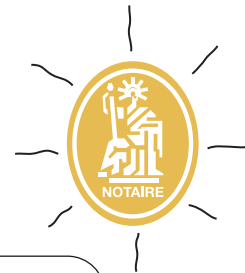
Votre endettement, tous prêts confondus (immobilier et consommation) ne doit pas dépasser un tiers de vos revenus nets. Certains prêts (PC : prêt conventionné ; PAS : prêt à l'accession

sociale) donnent droit à l'APL : aide personnalisée au logement (sous condition de ressources), mais attention ces aides peuvent varier ou disparaître, si votre situation financière change ou si le type de prêt est modifié.

BON À SAVOIR

Par choix ou risque de mutation... il est important de songer à l'éventualité d'une revente. Prenez en compte la situation du bien, la qualité de la construction, le coût d'acquisition (moins de frais sur le neuf), pour notamment essayer de minimiser le risque de perte financière, en cas de revente à un moment moins favorable du cycle immobilier. Sachez qu'il existe des assurances permettant de couvrir (dans certaines limites) la moins-value que vous pourriez subir en cas de vente, suite à certains événements (décès, divorce, mutation...).

Vous choisissez



➔ D'acheter dans l'ancien

Pour réserver le bien immobilier pendant la période de démarches auprès de la banque et de constitution du dossier de vente, vous avez la possibilité de signer avec votre vendeur un compromis ou une promesse de vente. Ces deux types de contrats peuvent être établis sous seing privé ou devant notaire.

Le compromis de vente : vous vous engagez à acheter et le vendeur à vendre.

La promesse de vente : seul le vendeur s'engage à vendre.

Dans les deux cas, vous pourrez être amené à verser une indemnité d'immobilisation.

A NOTER

Après la signature d'un compromis ou d'une promesse de vente, vous disposez d'un délai de rétractation de 7 jours.

Si l'acte est authentique (chez le notaire), le délai de réflexion avant de signer le document, est de 7 jours.

Ayez cependant à l'esprit que, si vous renoncez à acheter, au-delà de ces délais, vous pourrez perdre l'indemnité versée. Mais, votre notaire peut avoir inséré dans le contrat des conditions suspensives qui prévoient que celui-ci sera nul si certains éléments surviennent avant la vente définitive (non obtention du crédit bancaire...).

Vous devrez régler la totalité du prix de vente le jour de la signature de l'acte authentique chez le notaire. Ce dernier aura préalablement réuni l'ensemble des éléments nécessaires au dossier de vente : état hypothécaire, dossier d'urbanisme, certificat amiante, surface du logement...

S'ajouteront au prix du bien des frais couramment appelés « frais de notaire » qui en fait sont en grande partie des impôts perçus pour le compte de l'Etat : droit de mutation, droit de timbre, TVA...

BON À SAVOIR

Sachez que vous pouvez, lors de la vente, vous faire assister de votre notaire. Les frais d'honoraires sont alors partagés avec le notaire du vendeur.

BON À SAVOIR

Pour les logements anciens et acquis en copropriété, dans le cadre de la loi Carrez, le compromis de vente, puis l'acte de vente, doivent stipuler la surface habitable du logement concerné. Cette estimation s'appuie sur des plans officiels ou sur un relevé effectué par un professionnel.

➔ ...d'acheter dans le neuf

L'immeuble est en cours de construction.

Vous achetez sur plan, en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement). La propriété du bien vous est transférée dès la signature de l'acte authentique, mais le règlement se fait au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

- 5% à la signature
- 30% aux fondations
- 35% à la mise hors d'eau (toiture posée)
- 25% à l'achèvement des travaux
- 5% à la remise des clés.

L'immeuble est terminé

Il s'agit alors d'une vente clé en mains donnant lieu à un paiement comptant, le jour de la signature chez le notaire.

➔ ...de faire construire une maison individuelle

• L'acquisition du terrain

Vous devrez en premier lieu vous assurer que le terrain concerné est constructible, en consultant le Plan Local d'Urbanisme de la commune. En dehors d'un lotissement, il est indispensable de demander un certificat d'urbanisme, document indiquant l'état des règles d'urbanisme sur votre terrain au jour où il est établi (densité de construction autorisée...). L'obtention préalable de ce certificat n'est cependant pas obligatoire.

Attention : La signature d'un compromis ou d'une promesse n'est pas une procédure réservée à l'ancien. Vous pouvez utiliser ce type de contrats pour "réserver" un terrain ou un logement récemment construit.

- *Le permis de construire*

Vous devez ensuite déposer votre permis de construire en plusieurs exemplaires à la mairie. Ce document est obligatoire pour toute construction d'habitation ou pour des travaux sur des constructions existantes. Seuls certains aménagements de moindre importance sont dispensés de cette obligation, ou seulement soumis à une simple déclaration préalable (ex : construction dont la surface ne dépasse pas 20 m²).

- *Le contrat de construction*

Vous décidez de faire appel à un professionnel.

Selon votre projet, vous signez :

- un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), contrat unique par lequel le constructeur vous propose les plans de la maison. Il se charge de la construction et éventuellement des formalités administratives, juridiques et financières. Ce type de contrat a notamment l'intérêt d'offrir certaines garanties de bonne fin
- un contrat de maîtrise d'ouvrage, d'architecte ou d'entreprise : vous faites construire sur votre terrain, en traitant directement avec les entrepreneurs et avec l'assistance d'un professionnel, architecte ou un maître d'œuvre qui se charge de réaliser les plans et de coordonner le chantier.

La fiscalité

• Lors de l'acquisition :

- Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)
- taxe locale d'équipement,
- taxe d'espaces verts...

• Liée à l'habitation :

- taxe d'habitation
- taxe foncière et taxes annexes : exonération possible pendant deux ans pour un logement neuf, acquis en résidence principale.
- Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) = applicable à tous les propriétaires de logements, quel qu'en soit l'usage, dès lors que la valeur totale du patrimoine dépasse un certain montant.

• Lors de la revente :

- taxation de la plus-value (différence entre le prix de vente et le prix d'achat du bien, revalorisée pour tenir compte de l'érosion monétaire). Il existe de nombreux cas d'exonération. Sachez par exemple que le prêt Location Accession donne droit à un taux réduit de TVA de 5,5% et à une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, à compter de la livraison du logement.

CONSEIL

Finances & Pédagogie

→ La fiscalité applicable peut évoluer ; se renseigner auprès du prêteur.

Les garanties

➔ Garanties liées au prêt

Assurances :

- *obligatoires par contrat*
 - décès
 - invalidité permanente
 - incapacité temporaire de travail
- *facultative*
 - chômage

Caution d'une personne physique

- Une personne physique rembourse le prêt à la place de l'emprunteur et se retourne contre celui-ci.

BON À SAVOIR

→ L'assurance chômage ne rembourse pas votre prêt jusqu'à la fin des remboursements mais pendant un maximum de 36 mois, sur une ou plusieurs périodes de chômage.
→ Si l'assurance du prêteur ne veut pas vous couvrir pour des raisons de santé ou de handicap, sachez qu'il existe un dispositif offrant une alternative à ce refus initial. Pensez à vous renseigner.

Garanties

En cas de non-remboursement

Hypothèque

Privilège de prêteur de deniers

- C'est le bien qui répond du règlement des sommes impayées en cas de contentieux. L'acheteur ne peut disposer du bien, qu'après paiement de la dette (mainlevée) ou avec l'accord du prêteur.

Caution d'une personne morale

- Une société spécialisée rembourse le prêteur et se retourne contre l'emprunteur

BON À SAVOIR

→ Réforme des hypothèques. Les propriétaires d'un logement, sur lequel ils remboursent déjà un crédit immobilier, pourront désormais, au fur et à mesure de leurs remboursements et dans la limite d'une somme définie par avance, apporter ce bien en garantie, pour financer d'autres emprunts, liés à des besoins de consommation.

➔ Garanties liées à la construction (logement neuf)

Assurances souscrites par le constructeur ou le promoteur :

- la garantie d'achèvement de la construction dans les délais et les prix convenus,
- la garantie de remboursement,
- les garanties légales prenant effet à réception des travaux
 - 1 an : parfait achèvement,
 - 2 ans : bon fonctionnement,
 - 10 ans : décennale liée au gros œuvre.

Assurances souscrites par l'acquéreur :

- assurance dommage-ouvrage : elle permet de financer rapidement les réparations relevant de la garantie décennale sans avoir à rechercher la responsabilité des entreprises.

Dans tous les cas, l'acquéreur d'un logement devra souscrire rapidement une assurance multirisques habitation, dès la mise hors d'eau, s'il s'agit d'un achat sur plan, dès la signature de l'acte de vente, s'il s'agit d'un logement déjà construit.