

Avant de se décider,
il est indispensable de bien faire
le point sur son budget... et de
consulter sa banque, pour s'assurer
de la faisabilité de son projet.



L'accession à la propriété



Estimer son budget avant et après acquisition.....	2
Trouver le bien.....	3
Obtenir le financement.....	5
La signature chez le notaire.....	6

Un peu plus d'un Français sur deux est aujourd'hui propriétaire de son logement. Outre la satisfaction de disposer de son propre toit, acquérir sa résidence principale est un bon moyen de commencer à se constituer un patrimoine immobilier, dans le cadre notamment de la préparation à la retraite.

Estimer son budget avant et après acquisition

De quelles possibilités financières dispose-t-on ? A-t-on pu se constituer un apport personnel ? Quelle serait sa capacité de remboursement, en cas de crédit ? Autant de questions qu'il va falloir se poser...



* Estimer son budget mensuel

- > calculer ses revenus
 - > déduire ses charges fixes (impôts, assurances, énergie...), ses dépenses courantes, son épargne
 - = montant disponible pour le projet immobilier
- Ne pas oublier d'intégrer à son calcul l'ensemble du budget consacré au remboursement de prêt(s)

* Evaluer le coût de son projet immobilier

Origine des dépenses liées à l'acquisition

Prix principal acquisition du terrain + construction ou prix du logement déjà construit.

- + **coût des travaux** raccordement, drainage, jardin...
- + **frais annexes** agence, notaire, architecte, dossier de prêt, frais d'installation (déménagement, aménagement...).
- = **coût total du projet**
- **apport personnel**
- = **besoin de financement**

Au prix de l'acquisition, il faut ajouter, s'il y a lieu, les autres frais annexes :

- > Les honoraires de l'agent immobilier (entre 3 à 10% du prix de vente).
- > Les frais liés à l'emprunt : en plus des intérêts, s'ajoutent des frais de dossier (en général à 1% du montant du prêt) et d'assurance.
- > Les frais dits «de notaire» : Outre la rémunération du notaire, ils incluent les coûts liés aux garanties prises en cas d'emprunt, et surtout les droits et taxes payés au Trésor Public (droits de mutation ou d'enregistrement). Ils représentent en moyenne 7 à 8% du prix d'acquisition, pour un logement ancien, et 2 à 3%, pour un logement neuf.
- > Les charges de copropriété : participation au fonctionnement de la copropriété (immeuble ou groupement de maisons), aux travaux votés ou à voter.
- > Les impôts locaux : taxe foncière et taxe d'habitation.
- > Les frais d'installation : coûts de rénovation, frais de déménagement... souvent sous-estimés.

Bon à savoir :

Combien va-t-on pouvoir emprunter ?
L'endettement, tous prêts confondus (immobilier et consommation) ne doit pas dépasser 33 % des revenus nets.
Exemple : pour un couple disposant de 3000€ de revenus, 30% de 3000€ = 900€. C'est sa capacité maximale de remboursement par mois, tous prêts et toutes banques confondus.

A NOTER

La banque peut être amenée à refuser le prêt, si le demandeur est inscrit dans l'un des fichiers gérés par la Banque de France !

Conseil F&P :

- Le projet d'accession sera facilité si on a pu préalablement se constituer un apport personnel (c'est-à-dire les économies, déjà réellement faites et disponibles, qui ne seront pas à rembourser, ainsi que les dons et héritages reçus). Certains prêts et aides peuvent être considérés comme de l'apport personnel (prêt Epargne logement, prêt à taux zéro).
- Le reste à vivre disponible, après avoir réglé ses charges fixes et ses remboursements, doit permettre de maintenir le niveau de vie.
- Quand on décide d'acheter, il faut s'interroger sur le coût du quotidien : longueur des trajets (travail, garde des enfants...) et coût du carburant, par exemple !
- En allongeant la durée d'emprunt, certains projets d'accession deviennent possibles (acheter plus grand, plus près, plus neuf ...), mais attention, plus on fait courir longtemps le prêt, plus le coût total du crédit augmente !

A NOTER : LES AIDES À L'ACHAT

Allocation de logement familiale (ALF), allocation de logement sociale (ALS) ou aide personnalisée au logement (APL)... elles sont surtout connues pour la location, mais s'adressent aussi à ceux qui achètent pour la première fois leur logement (résidence principale). Elles sont versées sous conditions : situation et ressources de l'acquéreur, normes de confort et de sécurité du logement.

Trouver le bien



Qu'il s'agisse de choisir l'emplacement d'un terrain à construire ou de sélectionner un appartement ou une maison déjà existants, le logement doit être adapté à ses besoins et à son mode de vie. Avant d'acheter, il faut vérifier la localisation du bien, sa surface habitable, son état général (travaux à prévoir), le montant des charges ainsi que celui des impôts locaux, les informations fournies par les diagnostics immobiliers.

Il faut également prendre le temps de **visiter le logement** 2 ou 3 fois, et à différentes heures. Parmi les précautions à prendre quand on achète dans une copropriété, il est bon notamment d'examiner le **règlement de copropriété ou de lotissement** et le dernier compte-rendu de l'Assemblée générale, pour savoir si des travaux sont en cours ou ont été votés.

Aujourd'hui, 95% des recherches se font via des **sites internet spécialisés**. On peut aussi recourir à l'aide d'agences immobilières, qui conseilleront et assureront la sécurité de la transaction, ou consulter directement un notaire sur le secteur de la recherche.

Conseil F&P :

Si vous passez par un **agent immobilier**, faites préciser dans le mandat de vente le montant de la commission à verser, en précisant que les honoraires seront à charge de l'acheteur. Cela permet de ne pas les inclure dans le prix de vente et donc de ne pas payer de frais de notaire dessus.

Acheter dans l'ancien

Pour réserver le bien, il est possible de signer un **compromis** ou une **promesse de vente** ; qui matérialisent l'accord entre l'acheteur et le vendeur. Dans le compromis, le vendeur et l'acheteur s'engagent l'un comme l'autre à conclure la vente à un prix déterminé. Avec la promesse, le propriétaire, seul, s'engage à vendre le bien, à un prix déterminé, pour une durée limitée, en général deux à trois mois. Pendant cette période, il ne peut proposer le bien à un autre acquéreur.

Dans les deux cas, il est d'usage de verser une somme, comprise le plus souvent entre 5 à 10% du prix du bien. Elle viendra **en déduction du prix de vente**, lors de la signature de l'acte définitif.

A NOTER : La signature d'un compromis (ou promesse) n'est pas une procédure réservée à l'ancien. On peut utiliser ce type de contrats pour « réserver » un terrain ou un logement récemment construit.

ATTENTION : Après la signature de l'avant-contrat de vente, l'acheteur dispose d'un **délai de 10 jours**, pendant lesquels il peut revenir sur son engagement, sans se justifier et sans qu'aucune somme ne puisse être exigée. Ce délai démarre à compter du lendemain de la remise de l'avant-contrat. Si ce dernier jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le délai est prorogé jusqu'au 1^{er} jour ouvrable suivant.

Il faut avoir à l'esprit que si l'on renonce à acheter, au-delà du délai de réflexion, on peut perdre l'acompte versé. Le notaire a cependant pu insérer dans l'avant-contrat des conditions suspensives qui prévoient que celui-ci sera nul si certains éléments interviennent avant la vente définitive (par exemple si l'acheteur n'obtient pas son crédit bancaire...).



Un projet en 4 étapes :

1/ Point budget

2/ Recherche du bien

3/ Obtention du financement

4/ Signature chez le notaire



Acheter dans le neuf

La construction d'une maison individuelle

* L'acquisition du terrain

L'acheteur a le choix entre deux solutions : l'achat d'un terrain isolé ou en lotissement. Ce dernier cas présente certaines garanties (viabilisation, constructibilité), mais implique aussi des contraintes. Dans les deux cas, la première démarche est de demander à la mairie un **certificat d'urbanisme**. Ce document confirmera le caractère constructible du terrain et les différentes normes architecturales à respecter (forme de la toiture, couleur des matériaux...). Il précisera les règles de densité de construction par rapport à la surface ainsi que les contraintes d'aménagement des abords. On pourra également consulter, s'il est toujours en vigueur, le **Plan d'occupation des Sols (POS)** qui renseigne sur les règles de construction applicables localement (évolutions à venir de l'environnement, éventuelles servitudes...).

* Le permis de construire

Obligatoire pour toute construction (sauf petites réalisations soumises à une simple déclaration préalable), ce document permet à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. La demande de permis doit être déposée en plusieurs exemplaires à la mairie. Une fois accordé, le permis est **valable deux ans**.

* Le contrat de construction

On décide de faire appel à un professionnel. Selon le projet, on signe :

- > **Un contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI)**, contrat unique par lequel le constructeur 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** : on fait construire sur un terrain, en traitant directement avec les entrepreneurs et avec l'assistance d'un professionnel, qui se charge de réaliser les plans et de coordonner le chantier.

Dans les deux cas, on dispose d'un délai de rétractation de 10 jours pour renoncer au contrat.

A NOTER : Le particulier qui décide de faire réaliser des travaux de construction, devenant maître d'ouvrage, 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.

L'achat sur plan (maison et appartement)

* L'immeuble est en cours de construction

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

- > 35% du prix, lorsque les fondations sont achevées,
- > 70% à la mise hors d'eau, c'est-à-dire au moment de la pose de la toiture et de la réalisation de l'étanchéité des terrasses,
- > 95% une fois les travaux achevés (solde du prix à la livraison).

* Le bien est construit, prêt à être livré :

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

* Les garanties liées à la construction dans le neuf

L'acquéreur bénéficie, dès la réception des travaux, des garanties contractuelles suivantes :

- > **Parfait achèvement (1 an)** : concerne toutes les réserves que l'acquéreur a signalées à l'occasion de l'état des lieux et les éventuels dommages pouvant affecter la construction.
- > **Bon fonctionnement (2 ans)** : porte sur les équipements qui peuvent être démontés, remplacés, réparés sans détériorer la construction et le gros œuvre (appareillages, stores, serrures...).
- > **Décennale (10 ans)** : concerne les éventuels dommages qui paralysent la construction et la rendent inhabitable (fissures, infiltrations, problème de toiture...). Tout professionnel, architecte, constructeur ou promoteur, a l'obligation de souscrire une assurance dite de «**dommages**» ou «**dommages-ouvrages**», qui permet de procéder aux réparations avant l'aboutissement des recherches de responsabilités. Cette obligation d'assurance concerne également celui pour le compte duquel sont effectués les travaux de construction.



Obtenir un financement

Le recours au prêt bancaire pour financer son achat immobilier est un engagement de long terme ; pour une meilleure sérénité, ses caractéristiques doivent être soigneusement étudiées.

Il existe différents types de prêt mais tous comportent les mêmes éléments incontournables :

- > **Le taux : Fixe**, il est connu, à échéances constantes, fonction d'un indice de référence (évolution des emprunts d'Etat à 10 ans). A contrario, **variable ou révisable**, il évolue (ou peut évoluer) avec le temps (en général à la date anniversaire), selon les modalités du contrat. L'indice de référence est alors un taux court. Afin de diminuer les conséquences pour l'emprunteur d'une variation trop importante des taux, ceux-ci peuvent être capés, c'est-à-dire plafonnés. Par exemple, un taux capé de 3% + ou - 2% ne dépassera pas 5% (3% + 2%).
- > **La durée** : De 5 à 30 ans, elle est fonction de l'âge de l'emprunteur et aussi de sa capacité de remboursement. L'allongement de la durée permet une réduction de l'échéance mensuelle, mais le coût total du crédit est plus élevé.
- > **La capacité de remboursement** : Pour mieux mesurer la solvabilité de l'emprunteur, le prêteur tiendra compte de sa situation personnelle et professionnelle, de son ancienneté et stabilité dans l'emploi, de son apport personnel, du patrimoine existant, de la qualité de la garantie apportée, etc.

* Les prêts réglementés

- > **Le prêt à l'accession sociale (PAS)** : accordé pour une durée comprise entre 5 et 30 ans, il est réservé aux *primo-accédants* (personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années). Pour le calcul du montant du prêt, il est tenu compte de divers paramètres (ressources et composition du foyer, caractéristiques du bien).
- > **Le prêt conventionné (PC)** : accordé sans condition de ressources, il peut être remboursé sur une durée allant de 5 à 35 ans, pour financer une *résidence principale*.
- > **Le prêt Epargne Logement (PEL)** : Si l'on possède un PEL, après la phase minimale d'épargne de 4 ans, on peut bénéficier d'un prêt pour financer l'acquisition de sa *résidence principale ou secondaire*. Le montant du prêt et sa durée sont limités.
- > **Le prêt à Taux Zéro Plus (PTZ +)** : Ce prêt complémentaire, sans frais de dossier ni intérêt, sert avant tout à financer l'acquisition d'un *premier logement neuf*, mais peut également permettre l'achat d'un *logement ancien, provenant du parc social* d'un organisme HLM, vendu à ses occupants.
- > **Prêt Action Logement (anciennement 1% patronal)** : Réservé aux *salariés primo accédants*, ce prêt complémentaire bénéficie d'un taux d'intérêt faible (frais de dossier, d'assurance et de garantie non compris).
- > **Prêt employeur** : réservé aux *salariés d'entreprises de plus de 10 salariés* qui versent leur contribution à un organisme collecteur. Il bénéficie de taux avantageux.

- > **Prêt de la fonction publique** : accordé aux *agents de l'Etat et des collectivités locales*, en complément des prêts PAS ou PC.

Bon à savoir :

Le prêt à échéances modulables permet d'adapter le montant de ses mensualités de remboursement à l'évolution de sa situation personnelle. Tous les ans, à la date anniversaire du prêt, il est possible d'augmenter le montant des remboursements et donc de minimiser la durée. Mais, si les ressources baissent ou les charges augmentent, on peut reprendre les versements précédents (souvent dans la limite de l'échéance initiale).

* Les garanties liées au prêt

Afin de se prémunir contre une éventuelle défaillance de l'emprunteur, la banque peut exiger une garantie.

L'hypothèque : elle donne à la banque le droit de saisir et de vendre le bien immobilier, et de se rembourser grâce à la somme obtenue.

L'inscription en privilège de prêteur de deniers (IPPD) : comme l'hypothèque, elle donne priorité à la banque pour se faire rembourser, mais elle ne finance que l'acquisition (partie travaux non couverte).

La caution : moyennant le versement d'une cotisation, un organisme spécialisé se porte garant auprès de la banque du paiement de la dette. Ces frais de garantie peuvent être, en partie, restituables, sous certaines conditions, lorsque le prêt est totalement remboursé.

A NOTER

Dans le cas d'une caution, si l'emprunteur rembourse son prêt ou vend son bien avant l'échéance, il n'a aucun frais supplémentaire à payer, contrairement à l'hypothèque ou à l'IPPD où des frais de mainlevée sont dus (intervention d'un notaire).

* L'assurance emprunteur

Elle prendra en charge le capital restant dû ou les mensualités en cas de maladie, invalidité, décès. Elle constitue une garantie pour le prêteur et une sécurité pour l'emprunteur !

> Obligatoires par contrat

- Décès
- Invalidité
- Incapacité de travail

> Facultative

- Chômage

Bon à savoir :

Si l'assurance du prêteur ne veut pas couvrir l'emprunteur pour des raisons de santé ou de handicap, il existe un dispositif alternatif. Il s'agit de la convention AERAS (S'assurer et Emprunter avec un Risque de Santé Aggravé) destinée aux personnes ayant ou ayant eu un problème grave de santé.

Conseil F&P :

Mieux vaut raisonner à partir du **coût total du crédit** exprimé au moyen du taux effectif global, ou **TAEG**, 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 et doit être inférieur au taux de l'usure (taux maximum fixé par la loi).

Assurance emprunteur

Le client a la possibilité de souscrire, **auprès de la compagnie de son choix**, un contrat d'assurance sur son crédit immobilier, présentant un **niveau de garantie équivalent** à celui proposé par sa banque. Si celle-ci venait à refuser cette assurance alternative, elle devrait motiver son refus.

Il est également possible au client de **changer d'assurance au cours du prêt (gratuit)**, dès lors que la demande est faite entre la date d'édition de l'offre et jusqu'à la **première date anniversaire de la signature de l'offre (loi HAMON)**

Au delà de 12 mois, la substitution peut être réalisée **une fois par an à la date anniversaire de l'offre de prêt** uniquement (**Amendement BOURQUIN**)

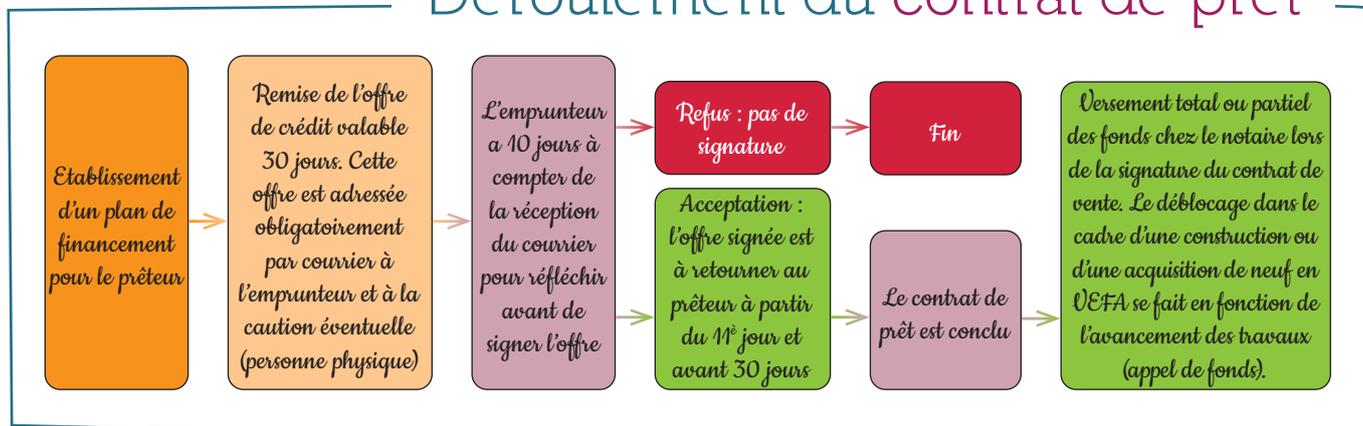
* Le déroulement du contrat de prêt

S'il est disposé à accorder le prêt, l'établissement prêteur formalise sa proposition à travers une **offre de prêt**, qui contient toutes les informations essentielles sur le crédit : montant du prêt, durée, nature et caractéristiques du ou des prêts, frais de dossier, garanties souscrites, date de mise à disposition des fonds, etc.

Il est possible, si le contrat le permet, de **rembourser tout ou partie de son prêt immobilier**.

Le remboursement doit cependant être au moins égal à 10% du montant initial du prêt, sauf s'il s'agit du solde.

Déroulement du contrat de prêt



* Le refus de prêt

Selon le principe du « **crédit responsable** », le prêteur peut être amené à refuser le crédit, si l'emprunteur est inscrit à l'un ou l'autre des fichiers Banque de France (FICP ou FCC), ou également si son taux d'endettement est trop élevé, si le compte est débiteur, ou encore s'il considère que la situation du client ne lui permet pas d'emprunter dans des conditions de sécurité suffisantes.

La signature chez le notaire

L'acheteur doit régler la totalité du prix de vente (moins l'acompte éventuel versé lors du compromis de vente), ainsi que les frais de notaire. Une fois l'acte de vente signé, le notaire lui remet une attestation de propriété. Deux à trois mois plus tard, il reçoit une copie « authentique » de l'acte de vente. La remise des clefs se fait le plus souvent chez le notaire.

Info + : L'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) et son réseau d'agences départementales (les ADIL) apportent gratuitement des informations complètes sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux touchant au logement (différents types de crédit, garanties, points de vigilance...).

Finances & Pédagogie :

association loi de 1901,
soutenue par les Caisses d'Épargne
5, rue Masseran - 75007 Paris
Tél. : 01 58 40 43 68
www.finances-pedagogie.fr