

Ce guide vous est proposé par :

  
**egoïne**  
CARAÏBE  
CONSTRUCTION EN BOIS  
& GENIE CIVIL



# Financez votre maison



Quels sont les différents prêts immobiliers ?  
A combien sont les taux ?  
Faut-il une assurance ?

Comprendre pour **mieux choisir**



## FINANCEZ VOTRE MAISON

Quand on souhaite faire construire une maison individuelle, **la question du financement** est un point crucial car cela représente une somme importante, qui ne peut se financer, dans la majorité des cas, que par **l'obtention d'un prêt immobilier**.

En tant que locataire ou déjà propriétaire d'un bien, vous allez vous retrouver dans deux types de configurations avec **un ensemble de solutions de prêts** qui s'offrent à vous.

Ce guide fait **le tour des prêts immobiliers** qui existent pour vous apporter **les informations utiles** lors de votre projet de construction de maison.

N'hésitez pas à contacter les membres de notre réseau pour en savoir plus via notre site [www.construc-teur-demaison.net](http://www.construc-teur-demaison.net). Avant tout à votre écoute, ils sont en effet vos interlocuteurs privilégiés pour vous conseiller et répondre à vos questions.

Bonne lecture,  
à bientôt dans nos agences !



## SOMMAIRE

- 3 Le Prêt à Taux Zéro revisité en 2016
- 4-5 Le Plan Épargne Logement
- 6 Le Prêt Fonctionnaire
- 7-8 Le Prêt Relais
- 9 Le Prêt Action Logement
- 10 Taux d'intérêts et assurances de prêt



le portail Web des constructeurs de maisons individuelles en France

**La force d'un réseau national,  
la proximité d'un constructeur local**

Notre réseau est un groupement de trente professionnels de la maison individuelle, qui sont indépendants et présents sur toute la France.

Cela fait plus de 25 ans qu'ils s'échangent les bons plans, les bonnes pratiques, les bons prix, pour vous faire bénéficier des meilleures offres du marché. Venez les découvrir sur notre site !





# Le Prêt à Taux Zéro (PTZ+)

## PRÉAMBULE

Avant de prendre vos premiers rendez-vous avec votre banque ou courtier, vous devez constituer un dossier qui vous permettra de gagner du temps et d'apporter toutes les réponses à votre interlocuteur afin de faire avancer votre projet de construction de maison.

Pour vous prévaloir d'un prêt bancaire, vous devez bien évidemment percevoir des revenus réguliers et suffisants pour vous acquitter des futures mensualités. Par ailleurs, il est important de savoir qu'un emprunt ne peut dépasser 33% des revenus de votre foyer. L'un des éléments qui pourra aider considérablement votre demande est la mise à disposition d'un apport financier personnel, parfois même exigé par les organismes bancaires (Il peut aller de 10% à 30% du montant total du prêt).

## 1 LE PRÊT À TAUX ZÉRO REVISITÉ EN 2016

Le prêt à taux zéro (PTZ) s'adresse aux personnes qui souhaitent acquérir leur première résidence principale, ou qui n'ont pas été propriétaire durant les deux dernières années. C'est une aide de l'État accordée sous condition de ressources, en fonction du bien souhaité...

Ce prêt doit être complété par d'autres prêts (prêt d'accession sociale, prêt épargne logement, prêt immobilier bancaire...) et/ou un apport personnel, car il ne peut pas financer la totalité de l'opération.

Dès le 1er janvier 2016, le PTZ :

- pourra financer 40 % de l'achat d'un logement dans le neuf (contre 18 et 26 % aujourd'hui selon les secteurs d'acquisition),
- permettra à plus de ménages d'y accéder avec l'augmentation des plafonds de revenus,
- donnera la possibilité aux ménages de commencer à rembourser ce prêt au bout de 5 ans, 10 ans ou 15 ans selon les revenus,
- permettra d'allonger les prêts si nécessaire, sur 20 ans au moins, pour réduire le montant des mensualités de prêt.

Les nouveaux plafonds de revenu (à partir du 1er janvier 2016)



		Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Célibataire	À partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2016	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
	Jusqu'au 31/12/15	36 000 €	26 000 €	24 000 €	22 000 €
Couple 2 enfants	À partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2016	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
	Jusqu'au 31/12/15	72 000 €	52 000 €	48 000 €	44 000 €

Les anciennes et nouvelles conditions

		Différé de remboursement		Durée de remboursement		Quotités neufs	
		15	10	10	12	A	40 %
à partir du 01/01/2016	Tranche 1	15	10	10	12	A	40 %
	Tranche 2	15	10	10	12	B1	40 %
	Tranche 3	10	12	10	12	B2	40 %
	Tranche 4	5	15	10	12	C	40 %
	Tranche 5	5	15	10	12	C	40 %
jusqu'au 31/12/2015	Tranche 1	14	11	11	12	A	26 %
	Tranche 2	11	14	11	12	B1	26 %
	Tranche 3	8	14	11	12	B2	21 %
	Tranche 4	0	16	11	12	C	18 %
	Tranche 5	0	12	11	12	C	18 %

### Le calculateur du prêt à taux zéro

Une calculatrice est à votre disposition sur notre site : [www.constructeurdemaison.net](http://www.constructeurdemaison.net).  
Flashez le code !



# Le Plan Épargne Logement (PEL)

## 1 DE QUOI S'AGIT-IL ?

**Le Plan d'Épargne Logement ou PEL a pour objectif de constituer un apport personnel grâce à une épargne régulière (tous les mois) obligatoire (45 € minimum). Par la suite, ce plan va faciliter le financement d'un projet immobilier.**

Quand on souscrit un plan épargne logement, la durée est de 4 à 10 ans. Mais la durée de 10 ans n'est pas limitative. Le PEL peut se poursuivre et bénéficier de son taux d'intérêt d'origine, mais plus aucun versement n'est autorisé et la prime d'État n'est plus calculée. Dans ce cas, le PEL ne génère plus de droits à des prêts supplémentaires.

### Quel intérêt pour emprunter ?

Quand on dispose d'une bonne épargne de base, notamment par le biais d'un Plan Épargne Logement, il est beaucoup plus facile d'acheter une maison individuelle car cela permet, entre autres, d'augmenter l'apport personnel prévu pour l'achat du bien et la crédibilité auprès de l'organisme bancaire.

Le recours à un Prêt Épargne Logement (minimum 5000 €) déclenche une prime versée par l'État de 40% des intérêts acquis (plafonnés à 1000 € ou 1525 € en cas de financement d'une acquisition de logement «vert»). Cette prime est divisée par deux si le PEL a plus de 3 ans mais moins de 4 ans et elle contribue à améliorer le rendement du PEL jusqu'à un taux de 3,50% brut.

L'augmentation de votre apport personnel permet aussi d'accéder à un montant d'investissement plus important en cas de besoin, pour un montant de remboursement inchangé.





# Le prêt relais

## 1 QU'EST-CE QUE LE PRÊT RELAIS ?

Après avoir acheté un premier bien immobilier, lorsque la famille s'agrandit ou que le désir de campagne se fait ressentir, on pense tout de suite à la construction d'une maison individuelle. Mais comment faire pour concilier le financement de son bien actuel non encore vendu avec sa future maison ? La solution existe, il s'agit du prêt relais

### Le prêt relais

Le prêt relais est un crédit de transition, ayant une durée de vie relativement courte (quelques mois, maximum 2 ans) pendant laquelle il sera possible d'acheter un nouveau bien alors que la vente du précédent n'est pas encore finalisée. Il s'agit d'une avance de trésorerie accordée par la banque sur le prix de vente du bien à venir. Cela permet de prendre son temps pour vendre le bien correctement et dans les meilleures conditions.

### Quel montant peut être emprunté ?

Le montant d'un prêt relais est calculé sur la base de la valeur de la résidence actuelle. À noter qu'il est demandé par les organismes bancaires des preuves estimatives réalisées par des agents immobiliers ou notaires qui viennent expertiser votre bien et en définir sa valeur vénale. Ils vous fournissent un document qui doit être transmis à votre organisme bancaire. En général, les organismes accordent environ 70 % de la valeur de la résidence en prêt relais. Par exemple, pour une résidence estimée à 200 000 €, le prêt relais sera compris entre 100 000 et 140 000 €.

### Les trois types de prêts relais

#### Le prêt relais sec

Cette formule convient pour l'achat d'un nouveau bien immobilier dont la valeur est inférieure ou égale à la valeur du bien vendu. Dans ce cas, la banque propose un relais «sec» qui est une simple avance financière remboursée par la vente du premier bien immobilier. Dans cette formule, l'emprunteur ne rembourse mensuellement que les intérêts d'emprunt.

#### Le prêt relais adossé

Si le montant du prêt relais ne suffit pas à financer l'achat d'un nouveau logement, l'emprunteur doit alors combler la somme restante par un prêt immobilier. Tant que le premier bien n'est pas vendu, l'emprunteur doit rembourser chaque mois les intérêts d'emprunt de son prêt relais, en plus des mensualités de son prêt immobilier classique.

#### Le prêt relais avec franchise totale

Ce prêt relais est accordé pour une durée de 24 mois. Dans ce cas, l'emprunteur ne rembourse pas les intérêts d'emprunt pendant les 12 premiers mois. S'il vend son bien immobilier avant cette échéance, il rembourse alors le capital du prêt relais et les intérêts dus pour les mois écoulés. Dans le cas où l'emprunteur n'a pas vendu son bien dans les 12 premiers mois du prêt relais, l'emprunteur rembourse à partir du 13<sup>ème</sup> mois les intérêts d'emprunt ainsi que ceux de la première année.

### Le prêt achat revente, une alternative au prêt relais



Il est maintenant possible, grâce au crédit achat revente, d'intégrer la reprise de vos crédits en cours (la part des crédits à la consommation ne pourra pas dépasser 40%) et de frais, tels que les frais de notaire, les frais d'agence et ceux du déménagement, dans un crédit unique.

## 2 PRÊT RELAIS ET BIEN INVENDU, COMMENT FAIRE ?

**Le montant de votre prêt relais va dépendre de l'estimation du prix de votre bien à vendre. Le plan de financement que vous monerez ne sera pas totalement fixe dans la mesure où vous ne connaîtrez le prix final qu'à la vente de votre bien.**

Il y a donc certains points importants à prendre en compte lorsque vous choisissez de faire une demande de prêt relais. Ces éléments vous seront par ailleurs demandés par votre organisme bancaire afin de monter le dossier de financement.

### Faire une bonne estimation

Ce qui est aujourd'hui de plus en plus constaté, c'est la surestimation que l'on peut faire de son bien. La dimension affective va être principalement à l'origine de cela mais votre affect ne sera pas forcément celui de votre potentiel acheteur.

Pour cette raison, il est souvent conseillé de faire une expertise de votre bien pour valider votre estimation. Cette expertise se basera sur l'évolution du marché dans le quartier où se trouve votre bien et de tout un ensemble de critères permettant d'obtenir une information juste.



### Se garder une marge de sécurité

Même si vous disposez d'une expertise immobilière, vous n'êtes pas à l'abri d'un mouvement significatif du marché immobilier, d'une erreur partielle ou importante de l'estimation. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle votre banque ne vous accordera jamais un prêt relais égal au total de l'estimation de votre bien. Celui-ci avoisine souvent les 70% pour prendre une marge de sécurité.

De votre côté, vous pouvez également, si cela vous est possible, prévoir cette marge pour éviter la mauvaise surprise qui pourrait vous obliger à brader votre bien pour qu'il trouve enfin preneur.



# Le prêt fonctionnaire

## 1 LE PRÊT FONCTIONNAIRE EN BREF

Le prêt fonctionnaire est une possibilité de financer votre projet peu connue qui est une solution avantageuse accordée aux employés de la fonction publique.

Le principe de ce prêt est de permettre d'obtenir un taux d'intérêt avantageux de 4 % durant les trois premières années (qui passe ensuite à 7 % pour l'achat d'une résidence principale) ou de 9,75 % dans le cadre d'un investissement locatif. À noter qu'il est possible de bénéficier de cette solution avec un taux d'intérêt fixe de 7 % durant toute la période.

### Durée et montant

La durée de remboursement est comprise entre 10 et 15 ans au choix de l'emprunteur.

Le montant accordé dépend de votre zone géographique (Zone A, B ou C), du nombre de pièces de votre futur logement ainsi que de la situation familiale de l'emprunteur.

### Caution d'emprunt

Concernant la caution d'emprunt, vous pouvez, en tant que fonctionnaire, solliciter votre mutuelle professionnelle afin que celle-ci se porte caution en votre faveur. Cela vous évitera une prise d'hypothèque pour votre emprunt principal, à condition de ne pas dépasser un certain taux d'endettement.

L'inconvénient majeur de ce prêt est que son taux est assez élevé par rapport aux autres prêts existants sur le marché.

### Notre conseil emprunt



Si vous possédez une somme d'argent placée à des conditions avantageuses, il est parfois plus intéressant d'emprunter le maximum pour financer votre construction plutôt que d'utiliser votre épargne.





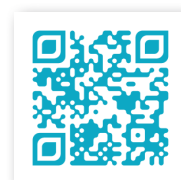
# Le prêt **Action Logement**

## 1 LE PRÊT ACTION LOGEMENT

Le prêt Action Logement (anciennement 1 % Logement) est un prêt historiquement créé pour la participation des employeurs à l'effort de construction. Ceux-ci devaient consacrer 1 % de leur masse salariale au financement de la résidence principale des salariés.

Le prêt «Accession» d'Action Logement n'est pas accordé automatiquement. L'emprunteur doit s'adresser à l'organisme collecteur auprès duquel son entreprise verse sa participation à l'effort de construction ou à l'organisme collecteur le plus proche (CIL/CCI).

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter le site de [Action Logement](#).



## 2 LE PRÊT ACTION LOGEMENT EN BREF :

### Conditions pour l'emprunteur

- Être salarié (ou retraité depuis moins de 5 ans) d'une entreprise privée non agricole employant au moins 10 salariés.
- Justifier de revenus (revenus fiscal de référence) inférieurs aux plafonds du prêt locatif intermédiaire au titre de l'année N-2 (ou N-1 si plus favorable).
- Être primo accédant.
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale.

### Conditions sur le logement

- Un prêt «Accession» peut être accordé par un organisme collecteur 1 % logement (Action logement) pour la construction (y compris l'achat du terrain pour la construction) ou l'acquisition d'un logement sans travaux.
- Le logement doit être acquis ou construit sur le territoire français.
- Le logement doit respecter des conditions de performance énergétique actuelles à savoir la norme RT2012.

### Caractéristiques du prêt

Le montant maximum du prêt correspond à 30% du coût total de l'opération dans une fourchette comprise entre :

- 15 000 et 25 000 € en zone A
- 15 000 et 20 000 € en zone B1
- 7 000 et 15 000 € en zone B2
- 7 000 et 10 000 € en zone C

Ces montants peuvent être majorés, dans la limite de 50 % de travaux spécifiques d'accessibilité, à hauteur de 16 000 € maximum.

### Où déposer sa demande de prêt ?

Le salarié dépose sa demande de prêt auprès de son employeur. S'il s'agit d'un logement neuf, ou ancien dans lequel des travaux doivent être effectués, la demande d'octroi de prêt en cas de mobilité professionnelle, doit être présentée dans les 24 mois à compter du changement de lieu de travail entraînant un changement de domicile.

# Taux et assurances

## 1 LES DIFFÉRENTS TYPES DE TAUX PROPOSÉS

Les organismes bancaires vont pouvoir vous proposer différents types de taux. Ceux-ci sont liés à un niveau de risque à accepter.

- **Avec un crédit à taux fixe**, le taux de l'emprunt ne varie pas pendant toute la durée du prêt. Cela vous permet de connaître, avec certitude, le coût de votre acquisition. Cela implique également que, si les taux augmentent, évoluent dans le temps, vous ne serez jamais impacté.
- **Avec un crédit à taux révisable ou variable**, le taux d'intérêt est revu périodiquement (le plus souvent, une fois par an) en fonction d'un indice de référence (L'Euribor). Ce type de taux est naturellement beaucoup plus intéressant à l'achat que le taux fixe. Bien entendu, si le cours du marché engendre une augmentation des taux, vous risquez de payer votre bien beaucoup plus cher qu'il n'était prévu au départ. C'est un pari plus risqué.

## 2 LES ASSURANCES DE PRÊT

Lorsque vous contractez un prêt, vous devez souscrire une assurance décès-invalidité

En effet, avant de vous accorder un crédit, votre organisme bancaire vous demandera de souscrire une assurance décès-invalidité afin de leur garantir le paiement de l'emprunt quoi qu'il arrive.

C'est une précaution indispensable pour vous protéger et mettre votre famille à l'abri. En cas de décès, ou de handicap fort, vous êtes ainsi assuré que vos héritiers n'auront pas à supporter le poids de vos dettes.

Depuis le 1er Janvier 2015 grâce à la loi Hamon, il est possible, après une année de contrat d'assurance, de le résilier à la date de son choix sans frais ni pénalité et sans motif particulier.

### Notre conseil assurance



À noter que ces assurances peuvent se souscrire en dehors de votre organisme bancaire. Cela peut vous permettre notamment de négocier ces prix parfois assez importants.





Le réseau **constructeurde maison.net** rassemble des constructeurs depuis plus de 25 ans. Plus de 30 000 familles ont fait confiance à notre réseau de constructeurs.

Ils ont choisi de grouper leurs achats, d'ajouter leurs compétences et d'échanger leurs expériences afin de vous offrir des maisons toujours plus innovantes à un coût maîtrisé.



Trouvez un constructeur  
près de chez vous







**Connaître les différents prêts**

**Faire les bons choix**

**Investir sereinement**



**egoïne**  
CARAÏBE  
CONSTRUCTION EN BOIS  
& GÉNIE CIVIL



**constructeur**  
de maison C

le portail Web des constructeurs de maisons individuelles en France

L'enseigne du réseau de constructeurs de maisons individuelles

Siège social : 55 bis rue de Rennes

Centre d'affaires le Kléber

35510 Cesson-Sévigné

Tél : 02 99 41 91 00 - Fax : 02 99 32 12 40