

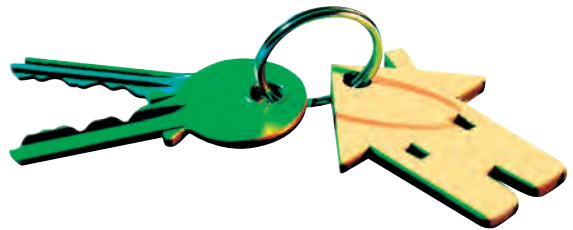
Édition 2011



LE GUIDE EXPERT DE

# l'habitat

Christian Micheaud



bien choisir  
& financer  
son logement





LE GUIDE EXPERT DE

# l'habitat

Christian Micheaud

---

# l'habitat

**N**euf ou ancien, appartement ou maison, l'acquéreur a généralement une idée précise de ce qu'il cherche. La réalisation de son projet demande toutefois beaucoup d'attention. La marche à suivre, les précautions à prendre et les garanties à exiger varient fortement selon que l'on achète un logement existant ou en l'état futur d'achèvement, ou encore si l'on fait construire. Reste ensuite à concilier envie et budget ! Face à des prix élevés et à des taux de crédit en progression, le financement s'avère plus que jamais la clé de l'acquisition immobilière.

Le nouveau prêt à taux zéro, le PTZ+, majoré et accordé sans condition de ressources, apporte une aide précieuse à tous ceux qui réalisent un achat immobilier pour la première fois. Enfin, le lecteur trouvera, en fin du présent *Guide expert de l'habitat*, quelques astuces juridiques, fiscales ou pratiques pour disposer d'un logement plus facile à gérer, plus confortable et plus économe en énergie.

**BIEN CHOISIR  
SON LOGEMENT ..... 8****ACHETER DANS L'ANCIEN ..... 10**

- ▣ Les vérifications indispensables ..... 10
- ▣ La signature d'un avant-contrat ..... 13
- ▣ La vente définitive chez le notaire ..... 14

**ACHETER SUR PLAN  
DANS LE NEUF ..... 16**

- ▣ L'étude du programme ..... 16
- ▣ Le contrat de réservation ..... 17
- ▣ La signature chez le notaire..... 18
- ▣ Les différentes garanties ..... 19

**FAIRE CONSTRUIRE  
SA MAISON ..... 21**

- ▣ Le terrain à bâtir..... 21
- ▣ La construction ..... 22
- ▣ Le contrat de construction (CCMI) ..... 24

## MONTER SON PLAN DE FINANCEMENT ..... 26

### LE BUDGET D'ACQUISITION ..... 28

- ▣ L'apport personnel ..... 28
- ▣ La capacité d'emprunt ..... 29
- ▣ Les dépenses à prévoir ..... 30

### LES CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS BANCAIRES ..... 32

- ▣ Le taux d'intérêt ..... 32
- ▣ Les mensualités ..... 33
- ▣ Les garanties ..... 34
- ▣ L'offre de prêt ..... 36

### LE NOUVEAU PTZ+ ..... 38

- ▣ Les bénéficiaires ..... 38
- ▣ Le calcul du prêt ..... 39
- ▣ Le remboursement du prêt ..... 40
- ▣ Exemples ..... 42

## CONSEILS PRATIQUES ET ASTUCES ..... 44

### DES AIDES POUR ÉCONOMISER L'ÉNERGIE ..... 46

- ▣ Le crédit d'impôt  
"économies d'énergie" ..... 46
- ▣ L'Éco-PTZ ..... 48

### ADRESSES INTERNET UTILES ..... 49

# CHAPITRE 1

---

## **BIEN CHOISIR SON LOGEMENT**

---

**A**cheter son logement, c'est réaliser un investissement important et décider de son lieu de vie pendant des années. L'erreur n'est donc pas permise. Le premier critère de choix reste l'emplacement : un quartier agréable, sûr, facile d'accès, etc. Le logement lui-même peut ne pas être parfait, à condition de pouvoir être amélioré et, surtout, de ne pas présenter de nuisances ou de défauts rédhibitoires. Dès l'achat, il faut penser à la revente !

Maison ou appartement ? À chacun selon ses préférences et ses moyens. Une maison avec un jardin est idéale pour élever les enfants. Mais elle est souvent plus chère en entretien et en frais de déplacement si elle est isolée. L'appartement en centre-ville, au plus près de l'animation et des commodités, conserve les faveurs des plus jeunes et retrouve celles des seniors, malgré les contraintes de la copropriété.

Neuf ou ancien ? Le débat a été relancé par le Grenelle de l'environnement. Chacun a pris conscience de la nécessité d'économiser l'énergie et de réduire les émissions polluantes. Avec les bâtiments basse consommation, la construction neuve a déjà bien engagé sa révolution. Dans l'ancien, le chantier reste énorme. Mais l'obligation d'afficher la performance énergétique de tout logement mis en vente est un signal fort : la valeur d'un bien dépend plus que jamais de son coût d'usage, incluant notamment les dépenses d'énergie et d'entretien.

## ACHETER DANS L'ANCIEN

L'avantage d'acheter un bien existant tient à la possibilité de l'examiner dans le détail, tant sur le plan technique que juridique, avant la signature de la vente définitive.

### → LES VÉRIFICATIONS INDISPENSABLES

Le vendeur n'est tenu à aucune garantie des vices apparents, ces défauts que chacun peut constater par lui-même. C'est donc à l'acquéreur qu'il appartient de procéder à toutes les vérifications nécessaires. Plusieurs visites s'imposent, de préférence à des heures différentes et, si possible, avec l'assistance d'un technicien du bâtiment.

► **Vices cachés.** En principe, le vendeur est tenu de garantir les défauts graves non apparents. Mais, si c'est un particulier, il peut s'en exonérer, une clause en ce sens figurant dans tous les actes notariés. Cette exonération de responsabilité n'est cependant pas absolue. D'une part, le vendeur doit être de bonne foi, c'est-à-dire qu'il ignorait l'existence du vice. D'autre part, pour tous les points faisant l'objet d'un diagnostic technique obligatoire, l'exonération de responsabilité n'est admise que si les certificats correspondants sont annexés à l'acte de vente.

► **Diagnostics techniques.** Ils permettent à l'acquéreur de se faire une idée plus précise de la qualité du bien qu'il achète et des dépenses d'amélioration qu'il devra envisager. Début 2011, sont obligatoires les diagnostics suivants, selon l'âge et la situation du bien :

- **Plomb** : constat de risque d'exposition au plomb dans les peintures anciennes (danger de saturnisme en cas d'ingestion de particules de peinture par de jeunes enfants).
- **Amiante** : état mentionnant la présence ou non d'amiante dans les revêtements, flocages et autres matériaux (danger de cancer du poumon, de la plèvre et du péritoine en cas d'inhalation des fibres).
- **Termites** : état parasitaire constatant la présence ou non de cet insecte xylophage dans le bien et dans ses dépendances (danger pour la solidité du bâti et la sécurité des occupants).
- **Gaz et/ou électricité** : état de l'installation intérieure datant de plus de 15 ans (danger d'intoxication et d'explosion pour le gaz, d'électrocution et d'incendie pour l'électricité).
- **RNT** : état des risques naturels et technologiques pesant sur le bien en raison de sa situation ou de la proximité d'activités dangereuses (inondation, glissement de terrain, explosion, etc.).
- **DPE** : diagnostic de performance énergétique (*voir page 12*).
- **Assainissement des eaux** : depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les vendeurs de maisons non raccordées au tout-à-l'égout doivent fournir un certificat de bon fonctionnement de leur installation d'assainissement non collectif, délivré par la mairie.

► **Copropriété.** En cas d'acquisition d'un logement dans un immeuble en copropriété, les vérifications ne se limitent pas à l'appartement, ni à l'aspect apparent des parties communes. Il faut demander copie des procès-verbaux des trois dernières assemblées générales de copropriété, interroger le syndic sur les finances de la copropriété (niveau des charges, montant des impayés, etc.) et sur l'état de l'immeuble (consulter son carnet d'entretien).

► **Loi Carrez.** En copropriété, le vendeur est tenu d'indiquer la surface du logement dans l'acte de vente et

de la garantir. Dans l'intérêt de l'acquéreur, les notaires exigent du vendeur que le mesurage soit fait par un expert (géomètre, architecte, diagnostiqueur certifié, par exemple). Sans indication de surface, la vente peut être annulée. Si la surface mentionnée est supérieure de plus de 5 % à la superficie réelle, l'acquéreur est en droit de demander une diminution proportionnelle du prix.

### LE DPE, DE A À G

Le diagnostic de performance énergétique classe le logement dans une des sept catégories désignées par les lettres A, pour les plus économes, à G, pour les plus énergivores. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, toute annonce immobilière doit indiquer la lettre sous laquelle est classé le logement. L'acquéreur peut ainsi se faire une idée plus précise de la qualité d'isolation du bien et des frais de chauffage auxquels il doit s'attendre. Le DPE n'a qu'une valeur informative : il n'oblige pas à réaliser des travaux. Mais sa portée concrète n'est pas négligeable. D'une part, il donne une indication chiffrée des travaux nécessaires à une amélioration de la performance du logement : un argument précieux pour négocier le prix de vente ! D'autre part, le montant du nouveau prêt à taux zéro, le PTZ+, est directement lié à la performance énergétique du bien (*voir page 38*).

► **Servitudes.** Des servitudes de passage (pour les personnes, les véhicules ou les canalisations), d'écoulement des eaux de pluies, de puisage, etc., peuvent être attachées à une propriété. L'acquéreur d'une maison individuelle doit y être attentif car il devra les respecter. Elles ne figurent pas toujours dans les titres de propriété mais peuvent être décelées en examinant la configuration des lieux et en interrogeant les propriétaires voisins.

## LA SIGNATURE D'UN AVANT-CONTRAT

---

Le changement de propriétaire ne se fera qu'à la signature de l'acte de vente définitive chez le notaire. En attendant, un délai de plusieurs semaines est nécessaire, tant au notaire pour constituer le dossier de vente (certificat hypothécaire, documents d'urbanisme, état civil, etc.) qu'à l'acquéreur pour obtenir ses crédits. Il faut donc commencer par arrêter l'affaire dans un avant-contrat : une promesse ou un compromis de vente.

► **Promesse ou compromis ?** Dans le premier cas, le vendeur prend seul l'engagement de vendre si l'acquéreur confirme son intention d'acheter dans le délai imparti. Dans le second, les deux parties s'engagent, l'une à vendre, l'autre à acheter. Les deux formules ont en commun de pouvoir être établies sous seing privé (l'intervention d'un juriste est néanmoins vivement recommandée) et de préciser l'ensemble des conditions de la vente : description du bien, prix, délai, etc. Toutes deux doivent prévoir, au profit du seul acquéreur, un délai de réflexion et une condition suspensive d'obtention de prêt. Mais, différence importante, la promesse doit être enregistrée auprès de l'administration des impôts dans les 10 jours suivant sa signature, à peine de nullité. Le compromis n'est pas astreint à cette formalité.

► **Versement d'une somme d'argent.** Pour marquer son intention d'acheter, l'acquéreur doit verser une somme d'argent. D'un montant maximum de 10 % du prix, elle est remise entre les mains d'un tiers séquestre : à l'agent immobilier s'il dispose des garanties

l'autorisant à percevoir des fonds, sinon à un notaire. En aucun cas au vendeur (*voir encadré page 15*). Les fonds sont intégralement restitués à l'acquéreur s'il renonce à son projet pendant le délai de réflexion ou s'il n'obtient pas les crédits prévus dans la condition suspensive.

► **Délai de rétractation.** L'acquéreur bénéficie d'un délai de réflexion ou de rétractation de sept jours décomptés à partir de la réception d'un exemplaire de l'avant-contrat que le vendeur doit lui envoyer par courrier recommandé avec accusé de réception. La rétractation obéit au même formalisme : envoi d'un courrier recommandé avec A/R au vendeur. Aucun motif n'est exigé. Attention ! Lorsque l'avant-contrat a été signé entre particuliers sans l'intervention d'un agent immobilier ou d'un notaire, aucun versement d'argent ne peut être réclamé à l'acquéreur avant l'expiration du délai de rétractation.

► **Condition suspensive de prêt.** L'avant-contrat est conclu sous condition suspensive d'obtention du crédit tel qu'il est décrit dans la promesse (montant, taux, durée). Le délai prévu par la loi est de 30 jours au moins, mais il est généralement porté à 45 jours.

## → LA VENTE DÉFINITIVE CHEZ LE NOTAIRE

---

Une fois le dossier complet, le notaire reçoit les parties pour la signature de l'acte authentique de vente constatant le transfert de propriété. Le notaire demande à l'acquéreur de verser les fonds provenant de son apport personnel, ainsi que la provision pour frais (*voir page 31*). Les prêts sont, en principe, versés directement au notaire.

### TROIS CONSEILS IMPORTANTS

1. Exiger de prendre connaissance des diagnostics techniques et autres documents importants avant la signature de l'avant-contrat.
2. Ne jamais remettre d'argent directement au vendeur, le bien pouvant être hypothéqué pour l'essentiel de sa valeur. Le notaire ne remet le prix au vendeur qu'après avoir vérifié ce point capital.
3. Faire intervenir son propre notaire. C'est une sécurité et une garantie supplémentaire qui ne coûtent rien, puisque les honoraires restent inchangés et sont partagés entre les deux officiers publics.

#### ► Répartition des impôts et des charges.

Il est d'usage de répartir la taxe foncière entre le vendeur et l'acquéreur, *prorata temporis*. Ainsi, pour une vente signée le 30 avril, l'acquéreur devra rembourser 8/12 de la taxe au vendeur. En copropriété, l'acquéreur paie les charges appelées par le syndic à compter du jour de la vente chez le notaire. Toutes les sommes exigibles antérieurement sont payées par le vendeur.

► **Publicité foncière.** Une copie de l'acte de vente est envoyée à la Conservation des hypothèques, qui perçoit les droits d'enregistrement (5,09 % du prix). Une copie avec mention de la publication est ensuite adressée à l'acquéreur. Ce document constitue son titre de propriété.

► **Garanties.** Le vendeur a l'obligation de "délivrer" le bien à l'acquéreur, en lui en remettant les clés. Si le bien est encore habité ou encombré, même partiellement, au moment de la vente, l'acquéreur doit demander au notaire de prévoir dans l'acte une clause dite "de différé de jouissance", et de conserver une partie du prix de vente en garantie de la libération intégrale et à bonne date du bien.

## ACHETER SUR PLAN DANS LE NEUF

Il est rare qu'un logement neuf soit achevé au moment de l'achat. Parfois, le chantier n'a pas encore démarré. Aussi, ce type de vente fait-il l'objet d'une législation spécifique, obligatoire, destinée à protéger les intérêts de l'acquéreur.

### → L'ÉTUDE DU PROGRAMME

Acheter sur plan, dans le cadre d'une "vente en l'état futur d'achèvement" (VEFA) requiert des précautions. Les premières vérifications portent sur la situation du bien et la réputation du promoteur. Vient ensuite la visite au bureau de vente pour s'informer sur le programme : délai de livraison, appartements encore disponibles, parkings et caves, espaces verts, sécurisation de la résidence, etc. Le vendeur remet volontiers une plaquette de présentation du programme, des plans et une notice descriptive.

► **Plaquette et plans.** La plaquette en couleur est un document publicitaire non contractuel. Les plans, en revanche, sont fiables, même s'ils peuvent encore évoluer. Le plan d'un appartement indique sa superficie totale, la configuration, la distribution et les dimensions des pièces, l'orientation du logement, le sens de l'ouverture des portes, la présence ou non de placards, l'emplacement des prises de courant, des points lumineux, etc. La notice descriptive précise les caractéristiques techniques générales de la construction et les équipements du logement : nature et qualité des matériaux pour

le gros œuvre et les cloisons, type de chauffage, installation électrique, revêtements de sol, carrelage mural, meubles de cuisine et de salle de bains, sanitaires, volets, etc.

► **Normes et labels.** Les constructions neuves doivent respecter la réglementation technique actuellement en vigueur, la RT 2005. Une nouvelle norme plus contraignante, la RT 2012, s'appliquera aux permis de construire délivrés à partir de 2013. Mais de nombreux programmes offrent déjà des garanties supérieures à celles de la RT 2005 et le justifient par des labels : HPE et THPE pour haute ou très haute performance énergétique (consommation inférieure de 10% et 20% à celle fixée par la RT 2005), HPE EnR et THPE EnR (- 10% et - 30%, avec utilisation d'énergies renouvelables comme le solaire), BBC ou BBC 2005 (bâtiment basse consommation, - 50% par rapport à la RT 2005).

## ➔ LE CONTRAT DE RÉSERVATION

Le contrat préliminaire de réservation comprend diverses mentions obligatoires : la description du logement (surface habitable approximative, nombre de pièces principales, dégagements, annexes...), le prix de vente et les conditions de sa révision s'il n'est pas ferme et définitif, la date de livraison et celle de signature chez le notaire, etc. Un plan de l'appartement et une notice descriptive sont annexés à la réservation, ainsi qu'un état des risques naturels et technologiques (*voir page 11*).

► **Versement d'une somme d'argent.** Lors de la signature du contrat de réservation, l'acquéreur verse un dépôt de garantie. Son montant est établi en fonction du délai de signature de l'acte de vente : 5% si elle doit intervenir

dans un délai d'un an; 2 % si le délai n'excède pas deux ans. Au-delà, aucun dépôt de garantie n'est exigible. Le chèque est remis au vendeur, mais déposé sur un compte spécifique. Le montant du dépôt de garantie est restitué à l'acquéreur s'il renonce à son projet pendant le délai de rétractation ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive. Il lui serait également restitué si le promoteur renonçait au programme ou en différait la construction, ou encore s'il modifiait le logement de telle sorte qu'il en réduise la valeur de plus de 10 %.

► **Délai de rétractation.** Le promoteur envoie le contrat de réservation à l'acquéreur par lettre recommandée avec A/R. Celui-ci dispose d'un délai de réflexion de sept jours, pendant lequel il peut se rétracter sans avoir à se justifier ni à supporter de pénalité. La lettre de rétractation doit être envoyée, en recommandé avec A/R, avant l'expiration du délai de sept jours.

► **Condition suspensive de prêt.** La réservation est signée sous la condition suspensive d'obtention du financement par l'acquéreur : montant et durée du ou des crédits, taux d'intérêt maximum. L'acquéreur dispose de 30 jours minimum, souvent plus, pour obtenir un accord définitif de son banquier. En cas de refus, l'acquéreur peut renoncer à son projet, sans pénalité.



## LA SIGNATURE CHEZ LE NOTAIRE

Une fois le programme lancé et le chantier ouvert, le notaire envoie à l'acquéreur, par pli recommandé avec A/R, un projet d'acte contenant les conditions définitives de la vente, ainsi que les références de la garantie d'achèvement et de l'assurance dommage-ouvrage (voir pages 20 et 25).

L'acquéreur dispose d'un mois pour prendre connaissance de l'acte: la convocation à la signature chez le notaire ne peut pas lui être imposée pendant ce délai.

► **Publicité foncière.** Quand la vente est signée, une copie est envoyée pour publication à la Conservation des hypothèques. Les droits d'enregistrement perçus à cette occasion sont réduits (0,715 % du prix), la vente étant assujettie à la TVA. Une copie de la vente contenant la mention de la publication est ensuite envoyée à l'acquéreur et constitue son titre de propriété.

► **Paiement du prix.** À la signature de l'acte notarié, l'acquéreur paie les frais et une partie du prix correspondant à l'avancement des travaux. Il s'acquittera du solde au fur et à mesure des appels de fonds, selon le calendrier suivant: 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 35 % à la mise hors d'eau du bâtiment (toiture posée), 25 % du prix à l'achèvement de l'immeuble, 5 % à la livraison. Des appels de fonds intermédiaires sont possibles (à l'achèvement du plancher de chaque étage, par exemple), mais sans outrepasser l'échéancier légal.

## ➔ LES DIFFÉRENTES GARANTIES

---

La première garantie est l'échelonnement des paiements: l'acquéreur ne paie que ce qui existe. D'autres garanties couvrent la cessation et les défauts de la construction.

► **Garantie de remboursement.** Si la vente est annulée parce que le promoteur ne peut pas terminer l'immeuble, cette garantie permet d'obtenir le remboursement des fonds versés.

- ▶ **Garantie d'achèvement.** Comme son nom l'indique, elle assure que l'immeuble sera achevé. Cette garantie est généralement délivrée par un organisme extérieur (banque, assureur, société de caution mutuelle), qui fournira les fonds nécessaires à l'achèvement des travaux en cas de défaillance du promoteur.
- ▶ **Garantie de parfait achèvement.** Elle oblige les entreprises à réparer les désordres apparents signalés lors de la réception, ainsi que ceux constatés dans l'année.
- ▶ **Garantie de bon fonctionnement.** Elle couvre les désordres qui touchent aux éléments d'équipement dissociables du logement (chaudière, radiateurs, robinetterie, volets, etc.). Sa durée de validité est de deux ans à compter de la réception.
- ▶ **Garantie décennale.** Elle oblige le promoteur à réparer les dommages affectant le gros œuvre de l'immeuble (fondations, murs porteurs, toiture, etc.) pendant dix ans. Ces désordres sont couverts par l'assurance dommage-ouvrage que le promoteur a l'obligation de souscrire.

## LA REMISE DES CLÉS

Les clés sont remises à l'acquéreur lors de la livraison du logement. C'est un moment important. Il doit alors vérifier la conformité du bien livré avec ce qui lui a été vendu. Une légère différence de surface est tolérée, mais elle ne doit pas dépasser 5 %. Il doit essayer les éclairages, les prises de courant, les robinets, les fenêtres et les volets, les radiateurs ou la chaudière, etc. Un procès-verbal de livraison est dressé, dans lequel sont consignés tous les défauts constatés. Si ces réserves sont trop importantes, l'acquéreur peut demander à ce que les 5 % du prix payables à la livraison ne soient pas remis au vendeur mais consignés chez un tiers séquestre.

## FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON

Réaliser le rêve de faire construire sa maison demande une forte implication personnelle dans le choix du terrain et du constructeur, puis dans le suivi des travaux. Il ne faut pas faire l'économie des études préalables, du sol notamment, ni de l'assurance construction.

### → LE TERRAIN À BÂTIR

Il existe deux catégories de terrains à bâtir : les terrains en lotissement et les terrains isolés (appelés aussi en "secteur diffus"). L'acquisition se déroule comme pour la vente d'un bien ancien : avant-contrat, puis signature définitive chez le notaire. Elle est taxée aux droits d'enregistrement (5,09 %) si le vendeur est un particulier et à la TVA (19,6 %) si le vendeur est un lotisseur professionnel.

► **Lotissement.** Acheter dans un lotissement est plus simple : le terrain est borné et viabilisé, sa superficie certifiée. La voirie et son éclairage sont réalisés par le lotisseur. Mais le lotissement fait presque toujours l'objet d'un règlement qui impose des normes de construction (hauteur des constructions, couleurs des volets, coloris de façade, type de matériaux, etc.) afin d'assurer une harmonie à l'ensemble.

► **Terrain isolé.** La liberté de construction est plus large, dans le respect, toutefois, du plan local d'urbanisme (PLU). Mais il appartient à l'acquéreur de tout

vérifier et de faire réaliser à ses frais les études préalables : le bornage, afin de délimiter le terrain avec précision ; l'analyse du sous-sol, indispensable pour déterminer la nature de fondations à réaliser ; l'examen des titres de propriété et de l'implantation du terrain, afin de vérifier l'existence ou non de servitudes...



## LA CONSTRUCTION

Il existe trois solutions radicalement différentes : le recours à un architecte, à un constructeur de maison individuelle, ou la passation directe de marchés avec les entreprises des différents corps d'état.

► **Architecte.** Sa mission, plus ou moins étendue, est définie dans un contrat d'architecte. S'il agit en qualité de maître d'œuvre, il se chargera de concevoir la

### LE PERMIS DE CONSTRUIRE

La demande de permis de construire est déposée (par l'architecte, le constructeur ou le propriétaire, selon le mode de construction choisi) en mairie sur un formulaire spécial. Sont joints à la demande différents plans et coupes, ainsi que des schémas ou des photos permettant d'apprécier l'insertion de la construction dans son environnement. La durée d'instruction est, en principe, de deux mois. Une fois le permis accordé, il doit être affiché en mairie et sur le terrain. Avant de commencer le chantier, il est indispensable d'attendre la purge du délai de recours des tiers, fixé à deux mois. Tout recours, gracieux ou contentieux, est susceptible de retarder les travaux, de modifier, voire d'annuler le permis. Celui-ci a une durée de validité de deux ans, prorogable d'un an.

maison, d'établir les plans et les devis, de choisir les entreprises, de préparer (mais non de signer) les contrats passés avec elles, de coordonner et vérifier les travaux, enfin, de recevoir l'ouvrage. Ses honoraires représentent environ 10 % du montant des travaux hors taxes mais le contrat de maîtrise d'œuvre ne garantit pas le coût final des travaux. Si l'architecte est investi d'un contrat de mission complète, ses obligations sont identiques à celles résultant d'un contrat de construction de maison individuelle (*voir page 24*) et il doit souscrire une assurance qui couvre l'ensemble des actes qui engagent sa responsabilité, jusqu'aux éventuels désordres de construction et malfaçons.

► **Constructeur.** Il existe un grand nombre de constructeurs de maisons individuelles. Les uns ne travaillent que sur mesure, les autres proposent des catalogues de maisons, avec possibilité de personnaliser les plans par la suite. Avant de se décider pour un constructeur, il convient de se renseigner sur sa situation financière et ses réalisations préalables. L'accord entre le constructeur et le client est conclu dans le cadre légal du contrat de construction de maison individuelle.

► **Entreprises.** Le propriétaire du terrain est son propre maître d'œuvre. Il peut éventuellement être aidé par un architecte pour les plans (c'est obligatoire à partir de 170 m<sup>2</sup> de surface construite). Il peut signer un contrat d'entreprise avec un interlocuteur unique ("tous corps d'état"), qui se charge de mener à bien le chantier, en sous-traitant éventuellement certaines parties des travaux. Il peut aussi choisir de traiter avec plusieurs entreprises spécialisées, auquel cas il doit se charger de la coordination des divers corps de métier.

Ceci demande du temps et un savoir-faire pour contrôler les plans, devis, matériaux, etc. Attention ! L'entrepreneur unique ou les différentes entreprises doivent justifier d'une assurance couvrant leur responsabilité professionnelle.

## LE CONTRAT DE CONSTRUCTION (CCMI)

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) est encadré par la loi. Il garantit la livraison de la maison au prix convenu. Il existe deux types de contrats, avec ou sans fourniture de plan, le premier étant le plus protecteur pour le client. Mais, dans les deux cas, le contrat est signé avec un délai de rétractation de sept jours et une condition suspensive d'obtention de prêt et du permis de construire.

### LE CERTIFICAT D'URBANISME

Il en existe deux : le certificat d'urbanisme d'information indique les règles d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, les taxes applicables au terrain, le coefficient d'occupation des sols (COS) permettant de calculer la surface constructible sur le terrain (un COS de 0,4 autorise une construction de 240 m<sup>2</sup> sur un terrain de 600 m<sup>2</sup>). Le certificat d'urbanisme opérationnel, quant à lui, indique si le projet est réalisable sur le terrain.

Pour l'obtenir, il faut donc fournir une description de la construction envisagée. Ce certificat est valable 18 mois, c'est-à-dire que les règles d'urbanisme resteront les mêmes pendant cette durée. Attention : ce n'est pas un permis de construire !

## L'ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE

Elle couvre les dommages relatifs à la garantie décennale et permet d'être rapidement indemnisé, avant que les responsabilités des entreprises (si elles sont toujours en activité) ne soient déterminées. Sa non-obtention est une cause d'annulation du contrat de construction. Elle est obligatoire, et c'est au propriétaire de la souscrire. Le défaut d'assurance n'est assorti d'aucune sanction légale. Mais le propriétaire est alors son propre assureur : en cas de dommage, il lui incombe de payer le coût des réparations et de poursuivre les entreprises pour être indemnisé.

- ▶ **Contenu.** Le CCMI avec fourniture de plan comporte des clauses obligatoires, telles que la désignation du terrain, la description de la maison (plan avec les raccordements aux réseaux), une notice descriptive reprenant les caractéristiques techniques, le permis de construire, les modalités de paiement, les clauses éventuelles de révision des prix, les conditions suspensives, la date d'ouverture du chantier, de délai de réalisation des travaux, etc.
- ▶ **Garanties.** Le CCMI offre plusieurs types de garanties tout au long de l'opération : garanties de remboursement, de livraison (ou d'achèvement) et de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale, comme en matière de vente en l'état futur d'achèvement (*voir page 16*).

## CHAPITRE 2

---

# MONTER SON PLAN DE FINANCEMENT

---

La plupart des acquéreurs ont recours au crédit pour financer leur acquisition immobilière. C'est un engagement lourd et à long terme qu'il ne faut donc pas prendre à la légère. Les établissements prêteurs sont tenus de veiller à ce que l'endettement de l'emprunteur n'excède pas, dans son propre intérêt, ses capacités de remboursement. L'emprunteur, de son côté, ne doit pas choisir son prêt sur le seul critère du taux d'intérêt, aussi intéressant soit-il. La durée, les possibilités d'ajustement des mensualités, les conditions de remboursement anticipé ou les garanties sont autant d'éléments qui concourent au coût global d'un crédit immobilier adapté.

L'élaboration d'un plan de financement se fait donc dans la transparence et dans la confiance entre l'emprunteur et son établissement bancaire. C'est son conseiller financier qui connaît le mieux sa façon de gérer son argent, ses capacités d'épargne, sa stabilité professionnelle, etc. C'est donc lui qui, parmi l'offre étendue des prêts bancaires, peut le conseiller sur la solution de financement la mieux adaptée à sa situation personnelle. Il s'agit souvent non pas d'un mais de plusieurs crédits "emboîtés" – prêt à taux zéro et/ou prêt d'épargne logement, en plus d'un prêt bancaire classique – qui seront "lissés" pour obtenir des mensualités qui ne soient pas trop lourdes.

## LE BUDGET D'ACQUISITION

Le “pouvoir d'achat immobilier” d'un acquéreur est l'addition de son apport personnel et de sa capacité d'emprunt. Cette somme doit couvrir le prix d'achat du bien, les différents frais et d'éventuels travaux.



### L'APPORT PERSONNEL

La banque ne finance pas à crédit la totalité du prix d'achat (sauf rares exceptions). L'acquéreur doit disposer d'un apport personnel couvrant au moins les frais et une partie du prix : de l'ordre de 10 à 20 %, le plus souvent. Cet apport est constitué de ses économies, de différents prêts auxquels il peut prétendre et, parfois, de dons familiaux.

► **Économies.** L'argent épargné dans un établissement bancaire facilite l'acquisition, mais aussi l'obtention d'un prêt : un effort d'épargne régulier témoigne de la capacité de remboursement de son client.

► **Dons familiaux.** Un don de somme d'argent fait à un enfant, à un neveu ou à une nièce est exonéré d'impôt sur les donations dans la limite de 31 865 € (en 2011). Le donataire doit être majeur et le donateur ne pas être âgé de plus de 65 ans (80 ans pour les grands-parents ou arrière grands-parents). Il est recommandé de déclarer le don ou de faire une donation notariée.

► **Prêt 1 % Logement.** Il est également appelé prêt employeur et ses conditions ont été sensiblement modi-

fiées depuis l'instauration du PTZ+ (voir page 38). Il est accordé, notamment sous conditions de ressources, aux personnels des sociétés de plus de dix salariés lorsqu'ils achètent, pour la première fois, leur résidence principale. Son montant varie de 7 000 € à 25 000 €, selon la zone géographique du bien, dans la limite de 30 % de son prix. Son taux est de l'ordre de 2 à 2,15 %, assurance comprise.

► **Prêt d'épargne logement.** Le détenteur d'un compte épargne logement (CEL) ou d'un plan épargne logement (PEL) se constitue une épargne qui lui donne droit à un prêt dont le montant dépend des intérêts acquis et de la durée de remboursement. Pour le PEL, le prêt maximum est de 92 000 € et le taux de 4,2 %. Les PEL ouverts à compter du 1<sup>er</sup> mars 2011 sont mieux rémunérés et bénéficient d'une prime d'épargne plus intéressante pour l'acquisition de logements répondant à la norme BBC (bâtiment basse consommation).

## → LA CAPACITÉ D'EMPRUNT

Le montant du prêt que peut obtenir l'acquéreur dépend d'abord de la somme qu'il peut rembourser chaque mois et des conditions de crédit (taux, durée).

► **Remboursement.** Afin de prévenir les risques de surendettement, les échéances de prêt sont limitées à 33 % des revenus, sauf exceptions (voir encadré page 30). Ainsi, un ménage qui gagne 3 000 € par mois peut rembourser jusqu'à 990 €. Attention ! Ce taux d'endettement maximal tient compte de l'ensemble des crédits souscrits en cours. S'ils ne sont pas soldés avant la demande de crédit immobilier, ce dernier risque d'être diminué d'autant.

► **Taux et durée du prêt.** Si le taux d'intérêt d'un prêt immobilier varie, dans une certaine mesure, en fonction de la qualité du dossier de l'emprunteur, il est dicté pour l'essentiel par le coût de l'argent et il augmente avec l'allongement de la durée du crédit. Ainsi, pour une mensualité de 990 € par mois et un taux d'intérêt de 4 % hors assurance, il est possible d'emprunter plus de 160 000 € sur 20 ans, contre moins de 98 000 € sur 10 ans. À noter toutefois que le taux d'intérêt a tendance à augmenter avec la durée du crédit.

## → LES DÉPENSES À PRÉVOIR

En plus du prix d'achat, qui est versé en totalité au moment de l'acquisition dans l'ancien, et au fur et à mesure de l'avancement de la construction dans le neuf, l'acquéreur doit provisionner tous les frais liés à l'acquisition, ainsi que le coût des travaux qu'il prévoit de faire avant d'emménager.

### LE " RESTE À VIVRE "

La limite du taux d'endettement à 33 % n'est pas absolue. Elle est nuancée en fonction du niveau des ressources du ménage emprunteur et de son " reste à vivre ". Celui-ci doit être suffisant pour couvrir les dépenses de la vie courante (alimentation, habillement, transport, équipements, loisirs, téléphone, etc.). Même endetté à 40 %, un ménage dont les revenus sont élevés n'aura aucun mal à assumer ses autres dépenses avec son " reste à vivre ". En revanche, pour un ménage aux ressources modestes, consacrer 33 % de ses revenus au remboursement d'un prêt immobilier peut exiger d'importants sacrifices, voire s'avérer trop contraignant.

► **Frais d'acquisition.** Appelés aussi “frais de notaire”, ils comprennent les honoraires de cet officier public – leur barème est fixé par décret –, le coût d'obtention des différents documents nécessaires à la vente (état civil, cadastre, état hypothécaire, etc.) et des droits d'enregistrement : une taxe calculée sur le prix de vente et perçue par le Trésor public au profit des collectivités territoriales (communes, département, région). Dans l'ancien, les frais s'élèvent à environ 7,5 %, dont 5,09 % de droits d'enregistrement. Dans le neuf, les frais sont moindres, de l'ordre de 2,5 %, la vente n'étant pas assujettie aux droits d'enregistrement, mais à la TVA (en principe au taux de 19,6 %), comprise dans le prix.

► **Frais de prêt.** Il s'agit des frais de dossier perçus par le prêteur. S'y ajoute le coût de constitution des garanties du prêt : soit des frais de dossier perçus par l'établissement financier qui se porte caution du prêt ; soit les honoraires du notaire si le prêt est constaté dans l'acte d'acquisition. Attention ! L'achat sur plan financé par un prêt inclus dans l'acte notarié supporte en outre une taxe hypothécaire au taux de 0,6 %, calculée sur le montant du prêt non débloqué au jour de la vente.

► **Travaux.** L'acquéreur doit prévoir une réserve d'argent pour les frais d'emménagement et de décoration de son nouveau logement. Pour des travaux plus importants et de nécessité immédiate, comme la création ou la rénovation d'une salle de bains ou d'un système de chauffage, l'aménagement de combles, etc., il est préférable de demander à la banque d'augmenter le montant du crédit immobilier plutôt que de souscrire par ailleurs des prêts à la consommation, plus onéreux. À noter : certains travaux permettant une économie d'énergie donnent droit à des crédits d'impôt ou à des éco-prêts (*voir pages 46 et 48*).

## LES CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS BANCAIRES

Les conditions du prêt sont réunies dans une offre écrite envoyée à l'emprunteur, qui dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. En dehors du montant et de la durée du crédit, vus précédemment, les principaux points portent sur le taux d'intérêt, les mensualités et les garanties.



### LE TAUX D'INTÉRÊT

Il existe aujourd'hui deux types de crédits : ceux dits à taux fixe et ceux appelés à taux variable ou révisable, ces derniers étant le plus souvent capés.

► **Taux fixe.** Les crédits à taux fixe sont les plus répandus et leur fonctionnement est le plus simple. Il s'agit d'un prêt sans surprise où le taux d'intérêt, et donc la mensualité et le coût global du crédit, sont connus dès le départ et ne changent pas jusqu'à la fin du remboursement, excepté dans le cadre d'un allongement ou d'une réduction de la durée du crédit. Chaque mois, le ménage paie une mensualité constituée d'une partie du capital emprunté et d'une partie des intérêts. Le taux appliqué est fonction de la durée de remboursement.

► **Taux variable.** Les crédits à taux variable, eux, évoluent dans le temps en fonction d'un indice de référence. Ils sont révisés à date fixe afin de suivre l'évolution des taux et de coller au marché. Ce sont des prêts plus risqués dans la mesure où le coût global n'est pas connu au

moment de la signature, mais qui peuvent se révéler plus avantageux lorsque les taux d'intérêt baissent régulièrement. Attention cependant, nul ne peut connaître avec certitude les conditions proposées dans six mois, cinq ans ou vingt ans ! La répercussion de ces variations se fait sur les mensualités, sur la durée du crédit ou sur les deux. Lorsque les taux diminuent, soit les remboursements deviennent plus faibles, soit la durée du prêt se réduit. Et inversement lorsque les taux remontent.

► **Taux capé.** Pour éviter à l'emprunteur les conséquences d'un dérapage important des marchés monétaires sur le coût de son crédit, la plupart des prêts à taux variable limitent la hausse du taux d'intérêt à un certain niveau, ou cap, fixé dès le départ. Ainsi, un taux révisable initial de 4 % capé de 2 points ne pourra pas dépasser 6 %, même si l'indice de référence porte le taux d'intérêt à un niveau supérieur. En cas de détente des marchés monétaires, le taux du prêt redescend, sans toutefois pouvoir descendre en dessous d'un certain niveau si un cap a également été fixé à la baisse.

## → LES MENSUALITÉS

---

L'échéance mensuelle du crédit comprend une part d'intérêt et une part d'amortissement du capital emprunté, ainsi qu'une prime d'assurance décès-invalidité (voir page 34). Au fil du temps, la part affectée au remboursement du capital augmente, tandis que diminue celle correspondant aux intérêts, calculés sur le capital restant dû.

► **Modularité.** Que le prêt souscrit soit à taux fixe ou à taux variable, la plupart des établissements bancaires assortissent leurs contrats d'une offre de "modularité" pour

faire face aux aléas de la vie. En fonction de l'évolution de ses revenus, l'emprunteur a la possibilité d'augmenter ou de réduire le montant, et donc le nombre de ses mensualités, voire de suspendre momentanément ses remboursements, ce qui allonge d'autant l'échéance de son prêt.

► **Lissage.** L'acquisition d'un bien immobilier peut être réalisée grâce à la juxtaposition de plusieurs crédits (PTZ+, 1 % Logement, épargne logement...) dont les taux et les durées sont différents. Problème, les premières années de remboursement, les mensualités cumulées peuvent être trop lourdes à assumer pour l'emprunteur. La solution consiste, pour la banque, à "emboîter" les crédits et à lisser leur remboursement dans une mensualité unique et constante.

## → LES GARANTIES

---

Pour se prémunir contre le non-remboursement de l'emprunt, le prêteur exige deux types de garanties: une assurance, pour couvrir le risque de décès et d'invalidité – éventuellement, de chômage – de l'emprunteur et une hypothèque ou une caution, afin de récupérer, en dernière extrémité, les sommes non remboursées sur le prix retiré de la vente forcée du bien.

► **Assurances.** L'assurance décès-invalidité (ADI) est obligatoire. L'emprunteur, qui n'est pas tenu d'adhérer au contrat groupe proposé par le prêteur, peut choisir un autre assureur dès lors que les garanties souscrites sont équivalentes à celles du contrat retenu par la banque prêteuse. L'ADI rembourse au prêteur le capital restant dû en cas de décès ou d'invalidité totale de l'emprunteur.

En cas d'incapacité temporaire (accident ou maladie), elle couvre un certain nombre de mensualités. L'assurance chômage, en revanche, est facultative. Elle intervient lorsque l'emprunteur se retrouve sans travail et que les mensualités deviennent lourdes à supporter financièrement. Réservée, en principe, aux titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée, elle ne fonctionne qu'après un délai de carence et pour une période limitée.

### EXEMPLE DE MENSUALITÉ LISSÉE

Un ménage acquiert un logement en souscrivant deux crédits : un PTZ+ de 20 000 € sur six ans et un prêt bancaire de 150 000 € au taux de 4,9 % sur 15 ans (assurance comprise). Grâce au lissage, la mensualité, unique et constante, sera de 1 360 € pendant 15 ans. Les six premières années, ce montant sera réparti entre le prêt à taux zéro (278 €) et le prêt bancaire (1 082 €). Ensuite, pendant les neuf années restantes, la mensualité de 1 360 € sera entièrement consacrée au remboursement du prêt principal. Sans le lissage, le ménage aurait dû rembourser 1 501 € par mois pendant les six premières années (278 € pour le PTZ et 1 223 € pour le prêt bancaire), puis 1 223 € par mois pendant les neuf années restantes.

► **Hypothèque.** Cette garantie permet à la banque de saisir le logement en cas de défaillance de l'emprunteur, de le vendre et de se rembourser sur la somme obtenue. Prendre une hypothèque entraîne des frais : taxe de publicité foncière, émoluments du notaire, mainlevée lorsque le prêt est remboursé.

► **Caution.** Une autre solution existe : la caution, accordée par un établissement spécialisé. En pratique, l'emprunteur verse une cotisation à un fonds mutuel,

qui se porte garant. En cas de défaillance de l'emprunteur, c'est ce garant qui remboursera la banque avant de se retourner contre le bénéficiaire du prêt. Souvent moins chère, la caution n'est toutefois pas généralisée. Elle est, ou non, proposée par la banque en fonction de sa politique de répartition des risques.

## → L'OFFRE DE PRÊT

---

Une fois le crédit définitivement accordé, la banque envoie par la Poste une offre écrite à l'emprunteur. Les conditions qui y figurent doivent être maintenues par la banque pendant une durée minimum d'un mois, à compter de la réception de l'offre par l'emprunteur.

► **Contenu.** L'offre détaille, notamment, le montant du prêt, sa durée, son objet (acquisition d'un appartement, construction d'une maison...), son taux et, s'il est variable, son mode d'indexation. Elle donne également le montant des frais de dossier, une estimation du coût du crédit (cumul des intérêts sur la durée) et son taux annuel effectif global (TAEG). Si le prêt est à taux fixe, un tableau d'amortissement détaillant, pour chaque mensualité, la part des intérêts et celle du capital remboursé est obligatoirement annexée à l'offre.

► **Acceptation.** L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion incompressible de 10 jours pour lui permettre d'étudier l'offre et de bien mesurer les conséquences de son engagement. Il ne peut renvoyer l'offre signée et acceptée à la banque qu'à partir du 11<sup>e</sup> jour après sa réception et au plus tard avant le 30<sup>e</sup> jour. Le paiement de frais d'étude ou de dossier ne peut intervenir qu'une fois l'offre acceptée.

## LE PRÊT RELAIS

Dans la plupart des cas, l'acquisition d'un nouveau logement est financée, au moins en partie, avec le produit de la vente du précédent. Mais se pose un problème de trésorerie lorsque l'achat du second logement doit intervenir avant même d'avoir revendu l'ancien.

Il faut alors recourir à un prêt relais, crédit "d'attente" qui permet de réaliser l'acquisition indépendamment de la revente du premier bien. Le montant du prêt relais est proportionnel à la valeur du bien immobilier à vendre : de 50 à 80 %, en fonction des établissements bancaires. Le crédit relais est conclu pour une durée courte, jusqu'à deux ans maximum. Il peut être utilisé dans deux cas de figure. Si l'acheteur n'a pas besoin d'argent supplémentaire pour l'achat de son nouveau bien, il peut souscrire un crédit relais "sec".

Dans ce cas, il ne paie chaque mois que des intérêts, le prêt relais étant soldé en une seule fois lorsque la vente est réalisée. Si, au contraire, il a besoin d'un complément de financement pour l'achat du nouveau bien, la solution consiste à coupler le crédit relais au prêt principal afin de conserver des mensualités raisonnables.

## LE NOUVEAU PTZ+

Le prêt à taux zéro “plus” (PTZ+) est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Il est accordé par les principaux établissements bancaires, mais les intérêts sont pris en charge par l'État. Il remplace l'ancien PTZ, ainsi que le crédit d'impôt “intérêts d'emprunt”, supprimés pour les prêts souscrits après 2010. Plus élevé que l'ancien PTZ, il tombe à point nommé pour aider les ménages à accéder à la propriété, alors que les taux monétaires ont augmenté et, avec eux, le coût des crédits classiques.



### LES BÉNÉFICIAIRES

Le PTZ+ est accordé sans condition de ressources, mais son montant tient compte des revenus du ménage. Il est réservé à l'acquisition de la résidence principale et peut se cumuler avec un prêt épargne logement ou un prêt bancaire classique.

- ▶ **Primo-accédant.** Ont droit au PTZ+ les ménages achetant leur logement pour la première fois ou n'ayant pas été propriétaires durant les deux années précédant l'achat, sauf exceptions prévues en faveur des invalides, des handicapés et des victimes de catastrophe naturelle.
- ▶ **Logement.** Le PTZ+ finance l'acquisition d'un logement, neuf ou ancien, ainsi que la construction d'une maison individuelle. La transformation en logement d'un local professionnel dont l'emprunteur est déjà propriétaire peut également permettre de bénéficier de ce prêt.

## → LE CALCUL DU PRÊT

Il est complexe. Le montant du PTZ+ est obtenu en multipliant le prix de l'opération (plafonné) par un coefficient prenant en compte la taille de la famille, la localisation géographique du logement, son type (neuf ou ancien) et sa performance énergétique.

► **Prix de l'opération.** Il englobe le prix d'acquisition du bien, commission d'agence comprise, mais hors frais de notaire et de prêt, ou le prix de revient de la construction, terrain compris. Ce prix est plafonné en fonction de la taille de la famille, du lieu de situation et de la nature du bien (neuf ou ancien).

### ► Plafonds de prêt des logements neufs

NOMBRE DE PERSONNES	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
▼	▼	▼	▼	▼
1 personne	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €
2 personnes	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €
3 personnes	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €
4 personnes	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €
5 personnes et +	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €

Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français.

Zone B1 : agglomérations de plus de 250 000 habitants.

Zone B2 : agglomérations comptant entre 50 000 et 250 000 habitants.

Zone C : reste du territoire.





► **Ressources.** Le montant total des ressources à prendre en compte est la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper le logement, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de prêt (2009 pour une demande de prêt en 2011). L'emprunteur doit fournir à la banque son avis d'impôt et celui de toutes les personnes destinées à occuper le logement.

► **Différé d'amortissement.** Pour les profils 1 à 4, correspondant aux niveaux de ressources les plus modestes, le capital est remboursé en deux périodes, les échéances des premières années étant minorées afin de ne pas trop alourdir les charges de l'emprunteur. Pour les profils 5 à 10, aux ressources plus élevées, l'amortissement est constant sur une durée de plus en plus courte.

## EXEMPLES

---

Face à la complexité du mode de calcul du PTZ+, un site Internet officiel ([www.ptz-plus.gouv.fr](http://www.ptz-plus.gouv.fr)) propose un logiciel de simulation avec lequel ont été réalisés les deux exemples suivants :

► **Cas n°1.** Un couple avec un enfant (3 personnes) achète un logement neuf BBC 2005 dans une grande ville (zone B1) pour un prix de 240 000 €. Le montant maximum du PTZ+ est égal à 35 % du prix d'achat plafonné à 199 000 €, soit 69 650 €. Compte tenu de ses ressources (revenus de référence de 25 000 €) et de son apport personnel (20 000 €), le prêt sera remboursé en 26 ans, avec des mensualités de 202 € pendant 23 ans puis de 387 € pendant 3 ans.

PROFIL	DURÉE TOTALE	PÉRIODE 1		PÉRIODE 2	
		DURÉE	CAPITAL REMBOURSÉ	DURÉE	CAPITAL REMBOURSÉ
▼	▼	▼	▼	▼	▼
1	30 ans	23 ans	55 %	7 ans	45 %
2	28 ans	23 ans	65 %	5 ans	35 %
3	26 ans	23 ans	80 %	3 ans	20 %
4	25 ans	23 ans	85 %	2 ans	15 %
5	23 ans	23 ans	100 %	—	—
6	20 ans	20 ans	100 %	—	—
7	16 ans	16 ans	100 %	—	—
8	12 ans	12 ans	100 %	—	—
9	8 ans	8 ans	100 %	—	—
10	5 ans	5 ans	100 %	—	—

► **Cas n°2.** Un couple avec trois enfants (5 personnes) achète un logement ancien (DPE : catégorie E) dans une ville moyenne (zone B2) pour un prix de 290 000 €. Le montant maximum du PTZ+ est égal à 10 % du prix d'achat plafonné à 198 000 €, soit 19 800 €. Compte tenu de ses ressources (revenus de référence de 38 000 €) et de son apport personnel (40 000 €), le prêt sera remboursé en 12 ans, avec des mensualités constantes de 138 €.

## CHAPITRE 3

---

# CONSEILS PRATIQUES & ASTUCES

---

**V**oici quelques conseils à caractère juridique pour que le logement acquis ne réserve pas ultérieurement aux couples propriétaires de désagréables surprises. Mieux vaut connaître, en effet, quelques points de droit un peu particuliers, mais fréquents dans la pratique. Qui aurait l'idée, par exemple, de construire sa maison sur le terrain d'autrui? Cela se fait pourtant plus souvent qu'on ne le pense, et sans le savoir! De même, un époux peut payer la moitié d'une maison et apprendre un jour qu'elle appartient néanmoins en totalité à son conjoint...

Les autres conseils et astuces de ce dernier chapitre s'adressent tout spécialement aux acquéreurs d'un logement ancien présentant des performances énergétiques médiocres. Pour les inciter à réaliser des travaux d'économie d'énergie, deux avantages sont en effet prévus (en plus du taux de TVA réduit à 5,5% pour les travaux dans le logement, toujours en vigueur): un crédit d'impôt et un "éco-prêt" à taux zéro (à ne pas confondre avec le PTZ+). Ces aides, instaurées dans le cadre du Grenelle de l'environnement, ont la double vocation d'améliorer la qualité des logements existants et de réduire les charges de leurs occupants.

## DES AIDES POUR ÉCONOMISER L'ÉNERGIE

Ces aides sont de deux ordres : un crédit d'impôt en faveur du développement durable et des économies d'énergie ; un éco-prêt à taux zéro consenti pour réaliser tous types de travaux d'économies d'énergie dans des logements anciens.

Si le crédit d'impôt pour intérêts d'emprunt a été supprimé pour les prêts souscrits à partir de 2011, le crédit d'impôt "économie d'énergie" reste en vigueur jusqu'au 31 décembre 2012. Quant à l'éco-prêt à taux zéro, il devrait être réformé avant la fin de l'année 2011 pour être plus facilement accessible dans les copropriétés.

### LE CRÉDIT D'IMPÔT "ÉCONOMIE D'ÉNERGIE"

Un crédit d'impôt est une avance payée par le contribuable qui viendra en diminution de l'impôt sur le revenu à acquitter pour l'année considérée. S'il est supérieur à l'impôt dû, le surplus lui est remboursé.

► **Dépense prises en compte.** Elle est plafonnée à 8 000 € pour une personne seule et à 16 000 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée de 400 € par personne à charge. Ce plafond s'apprécie sur une période de cinq années consécutives comprises entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2012. Attention ! Pour être retenues, les dépenses doivent

concerner des équipements répondant à des caractéristiques techniques précises (*voir le site Internet officiel [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)*).

► **Calcul de l'avantage fiscal.** Le crédit d'impôt est calculé en appliquant un taux sur le montant des dépenses éligibles. Ce taux, qui a été réduit de 10 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, varie entre 22 et 45 % (contre 25 à 50 % avant 2011), selon la nature des travaux :

- 45 % : équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire thermique, éolienne ou hydraulique.
- 36 % : pompes à chaleur à capteur enterrés pour production de chaleur (pose de l'échangeur de chaleur souterrain inclus); pompes à chaleur thermodynamiques pour production d'eau chaude sanitaire (hors air/air).
- 22 % : panneaux photovoltaïques; pompes à chaleur air/eau pour production de chaleur; équipements de raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération.

► **Exemple.** En 2011, un couple avec un enfant équipe sa maison d'une pompe à chaleur air/eau pour production de chaleur (taux : 22 %). C'est sa première dépense éligible au crédit d'impôt "économies d'énergie" depuis 2005. Le montant de l'installation s'élève à 6 000 €. Le couple a droit à un plafond de dépense de 16 400 € (8 000 € par époux et 400 € pour l'enfant). Il bénéficiera d'un crédit de 1 320 € (6 000 x 22 %) sur l'impôt au titre des revenus de 2011. À supposer que son impôt soit de 1 000 €, il recevra un remboursement de 320 €. En 2012, il peut encore dépenser 10 400 € (16 400 – 6 000) pour de nouveaux équipements éligibles au crédit d'impôt.

## L'ÉCO-PTZ

---

Tous les propriétaires peuvent bénéficier de l'éco-PTZ, sans conditions de ressources, dès lors que la construction du logement date d'avant 1990. De plus, les travaux ainsi financés n'ouvrent pas droit au crédit d'impôt "économie d'énergie".

► **Travaux finançables.** L'éco-prêt est destiné à financer un "bouquet" de travaux cohérents apportant une amélioration très sensible de l'efficacité énergétique du logement et permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale. Sont également finançables les frais éventuels d'architecte, d'étude thermique, d'assurance maîtrise d'ouvrage, ainsi que tous les travaux induits, réalisés par un professionnel, indissociables des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique.

► **Montant du prêt.** Pour un "bouquet" composé de deux travaux, le prêt est de 20 000 € maximum. Pour un ensemble de trois travaux ou plus, ou en choisissant l'option "performance énergétique globale", il peut atteindre 30 000 € maximum. L'éco-prêt est distribué par la plupart des grandes banques. La demande de prêt est accompagnée d'un "formulaire-devis", rempli par l'entreprise sollicitée. Une fois le prêt accordé, les travaux doivent être réalisés dans un délai de deux ans.

► **Durée de remboursement.** Elle est de 10 ans mais peut être réduite jusqu'à un minimum de 3 ans. Exceptionnellement, elle peut être portée à 15 ans avec l'accord de l'établissement bancaire afin d'alléger les charges de remboursement.

## ADRESSES INTERNET UTILES

**www.ademe.fr**: site de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie: crédits d'impôts et aides financières en cours, conseils pour construire, rénover et habiter son logement.

**www.anah.fr**: site de l'Agence nationale de l'habitat: subventions accordées aux propriétaires qui réalisent des travaux de réhabilitation et d'amélioration du parc de logements privés existants.

**www.anil.org**: site de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (documentation sur le logement, notamment les textes expliqués des lois de finances). Fournit l'adresse des Adil, les agences départementales, ouvertes au public.

**www.impots.gouv.fr** et **www.service-public.fr**: sites d'informations et services utiles à la déclaration des impôts pour les particuliers, et notamment la déclaration des crédits d'impôts.

**www.uniondesmaisonsfrancaises.org**: site de l'Union des maisons françaises, qui regroupe un grand nombre de constructeurs de maisons individuelles: permet aux particuliers de trouver leur constructeur.

**www.enr.fr**: site du Syndicat des énergies renouvelables: informations techniques, études et conseils d'installation sur l'ensemble des secteurs (bois, éolien, géothermie, solaire...).

**www.ptz-plus.gouv.fr**: site d'information sur le prêt à taux zéro "plus", comprenant un moteur de calcul du montant du prêt.

**www.developpement-durable.gouv.fr**: site donnant, notamment, les caractéristiques techniques des matériaux et équipements donnant droit à un crédit d'impôt "économie d'énergie".

**www.squarehabitat.fr**: site immobilier du Crédit Agricole donnant des informations sur l'achat, la vente, l'investissement immobilier, la copropriété, etc.

Rédactrice en chef: **Pascale Barlet**  
Conseiller éditorial: **Baudouin de Segonzac**  
Rédaction: **Christian Micheaud**  
Conception graphique: **Claire Decroix**  
Secrétariat de rédaction: **Véronique Péron**  
Éditeur: **Uni-éditions, 22 rue Letellier, 75739 Paris cedex 15**  
RCS: **Paris B 343 213 658**  
Mise à jour de la loi de finances n° 2010-1657  
du 29 décembre 2010 pour 2011  
Achevé d'imprimer en février 2011  
Dépôt Légal: **février 2011**  
Imprimerie: **CPI/Aubin, Chemin des Deux-Croix, BP 19, 86240 Ligugé**  
Document d'information non contractuel





# SPÉCIAL JARDINAGE NATUREL



**détente**  
**jardin**

**détente**  
**jardin**

**n°1**  
des  
magazines  
de jardin

**le magazine du jardin plaisir**

MARS/AVRIL 2011 - N°88 3,60 €

**Spécial**  
jardinage  
naturel

**Tirez parti de toutes les**  
**ressources** du jardin  
compostez, paillez, récupérez...

**Cahier**  
**pratique**  
P. 8  
Tous  
les gestes  
de saison

**4 petits**  
**jardins**  
pleins  
d'idées P. 38

**Témoignage**  
**Une**  
**poulette**  
dans mon  
jardin P. 76

**Taillez vos**  
**clématites**  
pour une super  
floraison P. 52

En vente chez votre marchand de journaux.



# bien choisir & financer son logement

Christian Micheaud

Comment financer un bien immobilier ? Comment être sûr d'acheter au juste prix ? À qui faire appel pour construire sa maison ? Quels travaux effectuer pour améliorer le bilan énergétique de son logement ? Quelles bonnes habitudes prendre pour faire des économies durables au quotidien ? Le *Guide expert de l'habitat* apporte des réponses précises à ces questions qui nous concernent tous, qu'on s'apprête à acheter un logement ou qu'on souhaite simplement réduire sa facture énergétique.

Ce guide d'informations,  
réalisé par Uni-éditions,  
vous est offert par le Crédit Agricole.

**Uni-éditions**

22, rue Letellier, 75739 Paris Cedex 15  
Tél. 01 43 23 45 72

ISBN en cours