

Faites un plan de financement prévisionnel sur plusieurs années.

Un prévisionnel s'établit en incluant vos revenus, vos remboursements et vos autres charges familiales.

Distinguez toujours votre enveloppe financière globale de celle de la construction en déduisant le montant nécessaire à l'achat du terrain ainsi qu'une réserve pour des dépenses annexes à la construction telles que les frais de branchements et de raccordements (eau, électricité, téléphone) et les taxes locales.

■ Quel crédit pour financer votre maison ?

Il est rare que l'on mène une opération de construction sans avoir recours à un crédit.

Première démarche : vérifiez que vous avez le droit à un prêt à taux préférentiel (prêt à taux zéro, prêt à l'accession sociale, 1 % logement, etc...).

Prêt à Taux 0% Attention le PTZ a changé au 1^{er} Janvier 2005

Si le terrain que vous achetez et la maison que vous désirez faire construire sont destinés à votre résidence principale, si vos revenus ne dépassent pas un certain plafond (variable en fonction du nombre de personnes occupant la maison et suivant la localisation du futur logement), vous pouvez peut-être prétendre à ce prêt subventionné par l'État.

En effet, comme l'indique son nom, il s'agit d'un prêt remboursable sans intérêts et parfois même avec un différé d'amortissement pouvant atteindre 18 ans.

Attention, il ne pourra pas s'élever à plus de 50 % du montant des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans, ni dépasser 20 % du coût de l'opération. C'est une aide intéressante d'autant plus que la durée de remboursement peut s'étaler de 6 à 19 ans, en fonction des revenus (plus les revenus sont élevés, plus la durée est courte).

Prêt à l'Accession Sociale (PAS)

C'est un prêt aidé par l'État, distribué par divers établissements bancaires, dont le taux maximal est réglementé. Il offre des garanties en cas de perte d'emploi (par exemple report gratuit des mensualités), les frais de dossier sont limités, des émoluments de notaire réduits, l'exonération de la taxe de publicité foncière pour l'inscription hypothécaire, obligatoire en cas de prêt supérieur à 15 000 euros.

Pour y avoir droit, il faut ne pas dépasser un certain plafond de ressources, fonction du nombre de personnes à charge et de la localisation du terrain et de la maison.

Plan d'Épargne Logement

Si vous détenez un plan d'épargne logement (PEL), vous pouvez aussi utiliser vos droits à prêt pour financer l'achat de votre terrain ou la construction de votre maison.

Le montant de l'emprunt et sa durée dépendront des sommes que vous aurez placées sur votre plan pendant un temps minimal. Quant au taux, il dépendra de l'année d'ouverture de votre plan.

Compte Epargne Logement

Vous pourrez obtenir un prêt épargne logement grâce à votre CEL après un minimum de 18 mois d'ouverture sachant que la mise initiale de ce livret n'est que d'environ 300 € sans aucune obligation de versements. Vous obtiendrez alors des droits à prêts qui vous permettront de bénéficier d'un prêt compris entre 2,50% et 4,75%.

D'un montant maximum de 23000 €, ce prêt pourra comprendre plusieurs tranches en fonction de la date d'acquisition des droits.

1 % logement, prêt aux fonctionnaires ... Faites également le tour des prêts parfois bon marché auxquels vous aurez peut-être accès grâce à votre employeur (renseignez-vous auprès du service du personnel pour le 1 % logement) ou à un service social.

Interrogez aussi votre mutuelle ou vos caisses de retraite.

■ Quelle est la différence taux fixe et taux révisable ?

Le prêt à taux fixe

Avec un prêt à taux fixe, comme son nom l'indique, vous avez dès le départ toutes les modalités de remboursement de votre prêt avec une échéance constante jusqu'au terme du remboursement. Par contre, en cas de remboursement anticipé, vous aurez, en règle générale une indemnité supérieure à celle appliquée au taux révisable.

Le prêt à taux révisable

Dans ce cas, le taux de votre prêt est indexé sur un indice financier (en règle général sur l'Euribor 3 mois ou 12 mois) et vos conditions de remboursement sont susceptibles de varier, selon une certaine périodicité, en fonction de l'évolution de cet indice. Ainsi, soit c'est votre échéance qui augmentera ou diminuera, soit c'est la durée résiduelle de votre emprunt qui se réduira ou s'allongera.

Aujourd'hui, la solution à taux révisable est celle qui est la plus largement proposée.

■ Quels sont les types de remboursement possibles ?

Lissé : Il s'agit d'un financement qui "emboîte" tous les différents prêts afin de vous proposer des échéances rigoureusement égales durant toute la durée du remboursement.

Modulable : L'emprunteur conserve, tout au long du prêt, la possibilité d'augmenter ou de diminuer le montant de ses échéances afin de les adapter à des situations inattendues ou prévues.

Demandez-nous de vous établir une première approche de plan de financement personnalisé. Ce service est gratuit, confidentiel et sans engagement de votre part.

Renseignez-vous sur les avantages fiscaux ou autres liés à la construction d'une résidence principale ou d'une résidence destinée à la location.

Sécurisez-vous en souscrivant à l'une des nombreuses formules d'assurances existantes : maladie, perte d'emploi, assurance-vie...

La combinaison de ces deux modes de remboursement (lissé et modulable) apporte une autre dimension au financement grâce au côté sécurisant du lissage et à la grande capacité de réactivité offerte par modulation.

■ Frais liés à l'emprunt

Au remboursement de chacun de vos prêts s'ajoutent certains frais :

- les frais de garantie du prêteur,
- les frais d'assurance,
- les frais d'ouverture et d'instruction du dossier éventuellement.
- les intérêts intercalaires, le cas échéant.

Vérifiez que le Taux Effectif Global qui figure dans l'offre de prêt et représente le coût réel de votre emprunt, tient bien compte de ces frais. Le taux effectif global est un élément de comparaison pour apprécier les propositions qui vous sont faites par les établissements de crédit.

■ Etudiez attentivement l'offre de prêt

Vous sollicitez un prêt auprès de l'établissement de crédit de votre choix.

Celui-ci vous adresse, gratuitement et par voie postale, une offre de prêt dont le contenu est réglementé. Cette offre engage l'établissement de crédit pendant trente jours minimum à compter de sa réception.

Vous disposez de 10 jours de réflexion minimum à compter de sa réception pour examiner l'offre de prêt, ainsi que le tableau d'amortissement qui, sauf s'il s'agit d'un prêt à taux variable, y est obligatoirement joint. Votre tableau d'amortissement vous indique pour chaque mensualité due, la ventilation entre les intérêts et le remboursement du capital emprunté. Le prêt peut être assorti d'un différé d'amortissement, c'est-à-dire que pendant cette période vous ne payez que les intérêts, sans rembourser le capital emprunté.

A partir du 11ème jour suivant la réception de l'offre, vous pouvez l'accepter ou la refuser.

➔ Si vous refusez l'offre de prêt, l'établissement de crédit, ni un intermédiaire, le cas échéant, ne peut vous demander de frais d'étude.

➔ Si vous l'acceptez, vous adressez par courrier, à l'établissement de crédit, l'offre de prêt datée et signée de votre main. Le prêt vous est alors accordé.

Lorsqu'une personne se porte caution pour vous, l'établissement de crédit doit également lui adresser par courrier l'offre de prêt ; elle dispose elle-même du délai de 10 jours minimum pour l'examiner et signifier son acceptation à l'établissement de crédit par courrier.

■ Le contrat de prêt vous engage pendant toute la durée du prêt

Il prévoit vos droits et obligations pendant toute la durée du prêt. Il est établi par l'établissement de crédit qui l'adresse ensuite au notaire. Lisez-le attentivement et interrogez l'établissement de crédit sur les points qui vous paraissent obscurs.

Les garanties : votre établissement de crédit demandera

→ **soit une hypothèque :** elle lui permettra, à défaut de paiement de votre part, de vendre le bien hypothéqué.

→ **soit un privilège de prêteur de deniers,** uniquement pour un prêt portant sur l'acquisition d'un terrain ou d'un logement existant.

→ **soit la caution d'un organisme agréé** par lui ou celle d'un tiers.

Les assurances : l'assurance destinée à vous couvrir en cas de décès ou d'incapacité de travail est systématique. Plusieurs formules sont possibles : faites-vous préciser clairement dans quelles conditions elles vous couvriront. Vous pouvez, en plus, avoir intérêt à contracter une assurance perte d'emploi.

Les possibilités de remboursement anticipé : vous pouvez toujours, sauf dans certains cas limités par la loi, rembourser par anticipation une partie ou la totalité du prêt ; le contrat de prêt peut prévoir des indemnités qui sont réglementées.

■ Le déblocage des fonds

Les sommes que vous empruntez sont versées au fur et à mesure de l'avancement des travaux et selon les modalités prévues par votre contrat. Le déblocage progressif des fonds entraîne le paiement d'intérêts supplémentaires, appelés **intérêts intercalaires**.

Vous avez intérêt à faire débloquer en priorité les prêts à taux les plus bas.

■ Le remboursement du prêt

Vos remboursements doivent être effectués aux dates prévues dans le contrat :

→ en cas de prélèvement direct sur votre compte, vérifiez que celui-ci est bien approvisionné,

→ en cas de retard de paiement, votre contrat peut prévoir des pénalités.

Pendant la durée de votre prêt, vous pouvez négocier avec votre prêteur un réaménagement de vos remboursements ; sauf dispositions contraires, votre prêteur ne peut y être obligé.

Si vous rencontrez des difficultés imprévues, avertissez rapidement votre établissement de crédit pour rechercher avec lui une solution.