

Acheter en toute confiance

Les bons
plans d'un
financement
réussi

LA POSTE 



Acheter en toute confiance

Les bons plans d'un financement réussi

Vouloir s'offrir un toit, voilà un désir bien légitime. Encore faut-il ne pas céder au premier coup de cœur et faire un choix raisonné en fonction de vos besoins et du budget que vous pouvez consacrer à l'achat de votre futur appartement ou de votre future maison. Encore faut-il aussi savoir comment financer le plus judicieusement votre projet. Cela dépend de multiples facteurs. Ces facteurs sont liés à votre situation personnelle, bien sûr, et au capital dont vous disposez. Mais, ils sont également liés à l'opération précise que vous envisagez, inscrite dans une certaine durée.

Un projet d'une telle importance nécessite un partenaire à la hauteur de vos exigences. C'est pourquoi La Poste vous accompagne dans cette étape importante de votre vie en vous offrant non seulement le guide que vous avez entre les mains et qui passe en revue les multiples questions que vous allez être amené à vous poser, mais aussi en mettant à votre disposition ses 600 Conseillers Spécialisés en Immobilier qui sont là pour vous aider à élaborer votre plan de financement et vous apporter la réponse la mieux adaptée à votre situation personnelle. Quel que soit votre cas, La Poste vous propose, en effet, une gamme complète de prêts immobiliers* ainsi qu'un ensemble de services très efficaces pour sécuriser votre projet. L'assurance de passer ainsi du rêve à la réalité en toute tranquillité.



** en complément d'un prêt Épargne Logement à La Poste et sous réserve d'acceptation du dossier*

6
à 12

Questions préliminaires

Acheter : est-ce le bon moment ? • Pourquoi ai-je intérêt à accéder à la propriété ? • Sur quels critères choisir mon futur logement ? • Acheter du neuf ou de l'ancien ? • Maison ou appartement ? • A quel prix ? • Où trouver des logements à vendre ? • Quels seront mes interlocuteurs ?

14
à 22

Acheter un logement ancien

Comment évaluer la qualité du logement ? • Qui peut réaliser une expertise ? • Comment puis-je vérifier la superficie du logement ? • Termites, plomb, amiante : quelles sont les obligations du vendeur ? • En copropriété, comment puis-je évaluer les charges ? • Quel avant-contrat dois-je signer pour réserver le logement ? • Quelles sont les clauses qui doivent figurer dans l'avant-contrat ? • Ai-je le droit de me rétracter ? • Quel est le montant de la commission d'agence et qui doit la payer ? • A quel moment intervient la vente définitive chez le notaire ? • A combien s'élèvent les "frais de notaire" ? • Si je réalise des travaux, puis-je obtenir des aides ?

24
à 30

Acheter un logement neuf

Comment lire les plans du promoteur ? • Que doit contenir le descriptif technique ? • Existe-t-il des normes ou des labels de qualité auxquels se fier ? • Surface habitable et surface utile : quelle différence ? • Quel contrat dois-je signer ? • Ai-je le droit de me désister ? • A quel moment intervient la vente définitive chez le notaire ? • Quand dois-je payer mon logement ? • A combien s'élèvent les "frais de notaire" dans le neuf ? • A quel moment et dans quelles conditions s'effectue la remise des clés ? • Quels sont mes recours en cas de problème ? • Est-ce que je dispose de garanties contre les malfaçons ?

30
à 40

Faire construire sa maison

Comment trouver un terrain ? • Quels sont les avantages d'un terrain en lotissement ? • Quelles précautions dois-je prendre avant d'acheter un terrain isolé ? • A quoi sert le certificat d'urbanisme ? • POS ou PLU : quelle différence ? • Dois-je recourir à un architecte ? • Comment obtenir le permis de construire ? • Dois-je m'adresser à un entrepreneur ou à un constructeur ? • Quels types de contrat peut-on me proposer ? • Quelles sont les clauses importantes du contrat de cons-

truction de maison individuelle ? • A quel moment dois-je payer ma maison ? • A quelles garanties puis-je prétendre avec un constructeur de maisons ? • L'assurance dommages-ouvrage, à quoi ça sert ? • Comment s'effectue la livraison de la maison ? • En cas de malfaçons, que dois-je faire ? • Une fois la maison construite, quelles sont mes garanties ?

Acheter un logement pour le louer

Comment choisir le logement ? • Acheter un petit ou un grand logement ? • Acheter du neuf ou de l'ancien ? • Comment fonctionne le nouveau dispositif Robien ? • Qu'est-ce que le régime Lienemann ? • Que devient le régime Besson ? • Quels sont les avantages du régime micro foncier ?

42
à 46

Trouver le meilleur financement

Comment définir mon budget logement ? • Emprunter sans apport, est-ce possible ? • Existe-t-il des astuces pour augmenter mon apport ? • Puis-je bénéficier d'un prêt 1 % logement ? • Quels sont les avantages du Plan et du Compte Épargne Logement ? • Quels sont les critères d'attribution du prêt à 0 % ? • Dans quelles conditions puis-je bénéficier d'un Prêt Conventionné ? • Qu'appelle-t-on prêt du secteur libre ? • Taux nominal et TEG : quelles différences ? • Dois-je emprunter à taux fixe ou à taux révisable ? • Qu'est-ce qu'un prêt à taux révisable classique ? • Qu'est-ce qu'un prêt à taux révisable plafonné ? • Qu'est-ce qu'un prêt modulable ? • Qu'appelle-t-on prêt emboîté ou "à paliers" ? • Existe-t-il des prêts spécifiques pour financer les travaux ?

46
à 59

Assurer et garantir votre prêt

Assurer mon prêt : à quoi ça sert ? • Combien coûte l'assurance décès-invalidité et quels risques couvre-t-elle ? • L'assurance perte d'emploi : comment ça marche ? • La banque exige-t-elle d'autres garanties ? • Hypothèque ou privilège, quelle garantie choisir ? • Qu'est-ce que le cautionnement ? • Comment s'effectue la signature de l'offre de prêt ? • Quelles sont les lois qui me protègent en tant qu'emprunteur ? • Quelles sont les formalités à entreprendre pour mon déménagement ?

60
à 65

Questions préliminaires

Acheter : est-ce le bon moment ?



Incontestablement, la période est propice. Certes, les prix des logements ont beaucoup augmenté ces dernières années. Les logements neufs ont subi les hausses conjuguées des prix du foncier, des coûts des matériaux de construction ainsi que de la main d'œuvre (passage aux 35 heures notamment). Les prix des logements anciens ont suivi le mouvement, encouragés par une forte demande de particuliers qui, face à la pénurie locative et aux prix des loyers, préfèrent acheter que louer à fonds perdus. C'est d'autant plus facile aujourd'hui que les taux d'intérêt ont, à l'inverse des prix, considérablement baissé se situant à des niveaux historiquement bas et gommant, du même coup, les hausses de prix. A ce niveau de taux très avantageux, il faut ajouter la possibilité aujourd'hui d'emprunter sur de longues durées, de telle sorte que pour un prix à peine plus élevé qu'un loyer, on peut passer du statut de locataire à celui de propriétaire. A condition toutefois de ne pas trop attendre pour vous décider à acheter, sous peine de voir les conditions d'emprunt devenir moins avantageuses.

Pourquoi ai-je intérêt à accéder à la propriété ?

A long terme, investir dans l'achat d'un logement est toujours gagnant. Tout d'abord parce que disposer d'un toit à soi, entièrement payé lorsque l'heure de la retraite aura sonné, vous apportera une certaine tranquillité d'esprit, d'autant qu'avec la réforme de la retraite par répartition, il faut se rendre à l'évidence : il faudra travailler plus longtemps et cotiser davantage pour toucher des pensions de retraite moins élevées. Si vous vous y êtes pris suffisamment tôt, la baisse de vos revenus coïncidera avec la fin de votre crédit immobilier.

Vous pourrez alors en disposer à votre guise : continuer de l'occuper, le revendre pour acheter plus petit, une fois les enfants partis, et placer le surplus dans des valeurs mobilières, ou encore mettre ce logement en location et en tirer des revenus complémentaires. Une marge de manœuvre dont vous ne pourrez pas bénéficier si vous restez locataire à vie. En outre, ce précieux patrimoine pourra, plus tard, être transmis à vos enfants...



.....

Tout dépend de ce que vous souhaitez. En centre ville, s'il s'agit de votre premier achat en résidence principale peut-être devrez-vous vous contenter d'une superficie plus petite que celle dont vous rêviez au départ... En périphérie, les prix en général moins élevés, vous permettront de voir plus grand. Mais pour une revente aisée, songez tout d'abord à l'emplacement de votre futur logement et à son environnement. Qu'il ait la réputation d'être résidentiel ou populaire, le quartier doit, de préférence, être proche des transports en commun, des commerces, des écoles et des crèches... S'il dispose d'un parc ou d'un jardin, c'est encore mieux. En revanche, fuyez les grandes artères bruyantes, les rues trop étroites générant des difficultés de stationnement, les quartiers au potentiel de valorisation incertain. Certes, vous pouvez y dénicher des logements peu chers mais également peu porteur en terme de plus value. Ne vous fiez donc pas aux éventuels équipements en projet qui peuvent ne jamais voir le jour. Intéressez-vous plutôt aux projets de constructions prévus dans le quartier qui pourraient entraîner des nuisances. La jolie vue offerte du balcon de votre futur logement ne disparaîtra-t-elle pas pour laisser place à un autre immeuble ? N'oubliez pas non plus de vous renseigner sur le montant des impôts locaux de la commune qui peuvent s'avérer très élevés.

Sur quels critères choisir mon futur logement ?

Un conseil

Pour apprécier réellement votre futur environnement, visitez le quartier à différents moments du jour et de la semaine. Vous pourrez ainsi vous rendre compte de son calme ou de son animation. Des nuisances sonores générées par certaines activités pourraient gêner votre tranquillité. N'hésitez pas à interroger le voisinage, les commerçants, voire à passer au commissariat de police.

N'oubliez pas que l'ambiance du quartier selon les moments de la journée est plus importante pour la qualité de votre futur cadre de vie que le hall en marbre de l'immeuble !

Acheter du neuf ou de l'ancien ?



C'est affaire de goût mais pas seulement. A surface et localisation identiques, le neuf coûte plus cher. Mais pour beaucoup de Français, rien ne vaut d'entrer dans un logement qui n'a jamais été habité ! Généralement bien conçu, le neuf obéit à des normes de qualité de plus en plus rigoureuses, notamment en matière d'isolation et d'économie d'énergie. Il bénéficie en outre de garanties contre les malfaçons. Vous n'aurez donc pas de gros travaux à prévoir les premières années.

Enfin, les frais d'acquisition communément appelés "frais de notaire", autour de 3 %, sont moins élevés que dans l'ancien (environ 6 %). Outre des prix moins élevés - sauf pour les immeubles de caractère - l'ancien se trouve plus facilement dans les centres villes. Sur ce segment de marché, les logements présentant un certain charme sont nombreux mais de qualité inégale selon l'époque de construction. Attention aux travaux éventuellement nécessaires qu'il vaut mieux évaluer à l'avance.



Maison ou appartement ?



Vous rêvez d'un jardin où vous serez à l'abri des regards indiscrets, où vous pourrez planter à votre guise, où vos enfants pourront s'ébattre en toute sécurité, d'un atelier pour bricoler et d'un garage pour vous soustraire aux problèmes de stationnement en ville... Incontestablement, vous faites partie des 70 % de Français qui rêvent de maison. Mais un tel choix suppose que vous acceptiez de vous éloigner du centre ville surtout si votre budget achat est limité. Autre inconvénient, l'achat et l'entretien d'une maison coûte cher. Pensez par exemple aux dépenses de chauffage qui peuvent s'avérer très importantes si votre maison ne dispose pas d'une bonne isolation thermique.

Si vous optez pour la vie en appartement, vos dépenses d'entretien seront certainement moins élevées mais vous devrez vous soumettre aux règles contraignantes de la copropriété. Vous disposerez de moins d'espace qu'en maison et subirez la

présence de voisins parfois bruyants. Mais, si vous optez pour du récent ou du neuf, vous aurez peut-être la chance de bénéficier d'espaces extérieurs non négligeables : jardins privatifs dans les appartements des rez-de-chaussée, terrasses aux étages supérieurs...



Tout dépend de la ville du quartier, de la rue et même de l'immeuble et de l'étage. A surface égale, les valeurs peuvent en effet varier de façon très importante selon la situation du bien. Un centre ville est généralement plus cher que la périphérie. Mais pas toujours ! Certains secteurs très résidentiels autour de grands centres urbains se paient à prix d'or, même lorsqu'ils ne sont pas bien desservis. Reste que dans la majorité des cas, la proximité d'une station de métro, d'une gare RER ou SNCF, bref de facilités d'accès, font monter les prix. L'état de l'immeuble, sa qualité de construction influent également sur la valeur du bien. De même que sa superficie, son exposition, son confort. Pour vous faire une idée des prix pratiqués dans la ville et le quartier qui vous intéresse, visitez le plus possible de biens à vendre, discutez avec les professionnels du secteur ou encore consultez les banques de données sur minitel ou internet. La presse publie aussi régulièrement des dossiers spéciaux comportant des éléments de prix au mètre carré qui peuvent servir de base de référence.

A quel prix ?



Un conseil

Pour savoir combien vous pouvez emprunter et donc quel peut être le prix de votre projet immobilier, n'hésitez pas à consulter votre Conseiller de La Poste, qui pourra notamment vous aider à établir un budget d'achat.

Services à consulter

AGENTS IMMOBILIERS :

FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier)

Minitel 3615 FNAIM (0,33 €/la minute)
Internet : www.fnaim.fr

NOTAIRES :

Chambre des notaires de Paris

Internet : www.paris.notaires.fr

GUIDE DES CONSTRUCTIONS

NEUVES :

Indicateur Bertrand

43, boulevard Barbès
75880 Paris cedex 18
Tél. 01 49 25 26 27

Fax : 01 49 25 26 00

Internet : www.explorimmoneuf.com

ORGANISMES D'INFORMATION :

Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement) :

Minitel 3615 Anil ou Adil,
(0,019 €, puis 0,196 €/la minute),
Internet : www.anil.org

Infologement

minitel 3615 Infologement, (0,019 €
puis 0,196 €/la minute)

Internet : www.equipement.gouv.fr

Où trouver
des logements à
vendre ?

De nombreuses pistes s'offrent à vous, à commencer par le bouche-à-oreille, les gardiens d'immeubles, les relations. C'est cependant un peu aléatoire. D'où la nécessité de recourir également aux annonces immobilières pour dénicher "l'oiseau rare". De nombreux supports en proposent, notamment les journaux quotidiens ou les revues spécialisées. Vous pouvez

Un conseil

Qu'elles émanent de particuliers ou non, les annonces exigent que vous soyez attentifs ! Et surtout, sachez les traduire pour éviter de perdre un temps précieux. Une vue "dégagée" peut signifier un logement situé sous les toits ; s'il est charmant, c'est peut-être qu'il manque de confort...

vous aussi vous connecter à internet, où l'on trouve de nombreux sites immobiliers ou utiliser les services du minitel. Les annonces publiées proviennent directement des particuliers ou de professionnels comme les promoteurs et les agents immobiliers.

Quels seront mes
interlocuteurs ?

Le particulier

Grâce à un contact direct avec le propriétaire du logement, vous pouvez collecter des informations sur le voisinage, le coût des charges, etc. Mais il sera plus prudent de tout vérifier vous-même. Ne perdez pas de vue que les particuliers ont - valeur affective oblige - une fâcheuse tendance à surestimer leur bien.

L'agent immobilier

Avec l'agent immobilier, votre recherche est facilitée. Il vous propose des biens correspondant à vos souhaits et à votre budget, ce qui évite de perdre son temps. S'il s'agit d'un agent immobilier appartenant à un réseau, son choix d'affaires en portefeuille sera plus vaste. En effet, les fichiers des agences adhérentes, généralement mis en commun, couvrent un secteur plus large.

L'agent immobilier est un professionnel possédant une parfaite connaissance des biens immobiliers de sa ville ou de sa région. Il est soumis au devoir d'information et de conseil. Il doit donc vous fournir une information claire et objective quant à la qualité du bien proposé, au déroulement de la transaction et à vos

droits. Il doit, par exemple, vous avertir des nuisances et des servitudes qui pourraient affecter le logement, de même qu'il doit vérifier la situation administrative et juridique du bien. En cas de manquement, sa responsabilité pourrait être engagée.

Son activité est, de plus, strictement réglementée. Il doit justifier d'un diplôme en droit ou d'une ancienneté dans le métier pour pouvoir prétendre à la licence professionnelle lui permettant d'exercer. Les références de sa carte professionnelle de "transaction sur immeubles et fonds de commerce" sont affichées dans l'agence et mentionnées sur tous les documents officiels, de même que le nom de l'organisme accordant sa caution financière ainsi que le montant garanti.

Le notaire

Vous connaissez le rôle que joue le notaire dans la vente ou l'achat d'un bien immobilier. Mais vous connaissez sans doute moins son rôle d'intermédiaire, de négociateur entre vendeur et acquéreur. Pourtant, il peut être judicieux de recourir à ses compétences car il a une bonne connaissance du marché immobilier et des logements mis en vente en raison de son intervention dans le cadre de successions, de divorces, etc. Comme l'agent immobilier, le notaire est tenu à un devoir d'information et de conseil. Il peut vous guider dans la recherche d'un logement répondant à vos attentes, vous aider à en déterminer la valeur, faciliter vos démarches administratives. Il rédige alors la promesse de vente et perçoit des honoraires de négociation, établis selon le barème suivant : 5 % jusqu'à 45 735 €, 2,5 % au-delà (TVA 19,60 % à ajouter).

Le notaire concrétise ensuite la vente et, à ce titre, perçoit des émoluments de rédaction d'acte, comme nous le verrons ultérieurement de manière plus précise. A noter que si deux notaires sont en présence pour la rédaction de l'acte de vente, ceux-ci se partagent les honoraires et leur intervention ne vous coûte donc pas plus cher.



Passer par un promoteur ou un constructeur

Le promoteur sera votre interlocuteur si vous décidez d'acquiescer un appartement neuf ou une maison dans un lotissement. Ce professionnel conçoit, commercialise et construit

des programmes de logements. Le plus souvent, votre choix pour tel ou tel logement s'effectue à partir d'une plaquette publicitaire, d'un descriptif et, éventuellement, à partir d'un appartement ou d'une maison témoin, le programme n'étant pas encore construit.

Cette forme de vente particulière, appelée vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) oblige le promoteur à produire une garantie d'achèvement des travaux

(donnée par un établissement financier), qui vous protège contre les risques de défaillance de ce promoteur. N'hésitez pas à lui demander l'attestation de cette garantie.

Rien ne vous empêche, toutefois, de visiter des constructions déjà réalisées par le promoteur, d'interroger les propriétaires déjà installés. Cela vous donnera une idée de la qualité de ses constructions et de son service après-vente, notamment en cas de malfaçons.

Il en va de même avec le constructeur de maisons individuelles, qui, contrairement au promoteur, propose des constructions en dehors de programmes ou de lotissements. Là encore vous pouvez juger de ses réalisations en visitant quelques chantiers de maisons. N'hésitez pas à demander à chaque constructeur que vous rencontrez un modèle de son contrat, afin de l'examiner avant de vous engager.

Vérifiez aussi qu'il dispose d'une garantie de livraison, donnée par un établissement financier ou une compagnie d'assurances, ainsi que d'une assurance responsabilité professionnelle et d'une assurance décennale qui vous garantissent contre les malfaçons.



Adresses utiles

FNAIM

(Fédération Nationale de l'Immobilier)

129, rue du Faubourg Saint-Honoré
75407 Paris cedex 08
Tél. 01 44 20 77 00
Internet : www.fnaim.fr

Chambre des notaires de Paris

12, avenue Victoria
75001 Paris
Tél. 01 44 82 24 00
Internet : www.paris.notaires.fr

UNCFI

(Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles)

3, rue du Président-Wilson
75116 Paris
Tél. 01 47 20 82 08.
Internet : www.uncfi.org

FNPC

(Fédération Nationale des Promoteurs-Constructeurs)

106, rue de l'Université
75007 Paris
Tél. 01 47 05 44 36
Internet : www.fnpc.fr

Acheter un logement ancien



Maison ou appartement, votre choix se porte sur de l'ancien avec ou sans travaux. Plusieurs visites sont nécessaires à des heures différentes de la journée pour juger de l'état du logement, de son exposition, de son ensoleillement. Si vous vous décidez, sachez que, depuis le 1^{er} juin 2001, vous bénéficiez d'un délai de 7 jours pour revenir sur votre décision d'achat. Ce droit auparavant réservé à la construction et à l'achat d'un logement neuf (ce que nous expliquons quelques pages plus loin) a, en effet, été étendu par la loi SRU à l'acquisition d'un logement ancien.

Comment évaluer la qualité du logement ?

Si vous n'avez pas quelques notions en la matière, évaluer la qualité de votre futur logement ne sera pas chose aisée. Car, lors de la visite, il vous faudra vérifier l'état du gros œuvre et des différents équipements : toiture, charpente, murs, planchers et plafonds, chauffage, sanitaires et installation électrique.

N'oubliez pas que les travaux de réfection coûtent cher. S'il s'agit d'un immeuble collectif, la date du dernier ravalement ou des travaux d'étanchéité des toitures par exemple vous sera utile. Inspectez aussi l'état de la chaudière et contrôlez sa date d'installation. La tâche étant pour le moins complexe, vous avez tout intérêt à vous faire assister par un véritable professionnel du bâtiment.

Qui peut réaliser une expertise ?

Certains professionnels du bâtiment peuvent effectuer cette expertise. Ainsi, vous pouvez faire appel à un géomètre-expert. C'est un spécialiste des plans et des documents topographiques mais aussi des diagnostics immobiliers. Vous pouvez aussi faire réaliser un diagnostic complet et fiable par un architecte. Celui-ci peut procéder à une expertise technique du logement en exa-

minant chaque élément important (charpente, murs, planchers, équipement, isolation...). Il peut aussi effectuer une évaluation du coût des travaux à prévoir, ce qui permet, le cas échéant, de négocier le prix du logement avec le vendeur. Il peut également mesurer la surface du logement. Une façon simple et claire de vérifier la superficie annoncée par le vendeur.

Adresses utiles

Pour connaître les modalités d'un diagnostic immobilier, vous pouvez contacter :

l'Association pour le Diagnostic Immobilier de l'Architecte (A. DIA),

Tél. 02 47 42 19 92
www.adia.org

le Collège National des Experts Architectes Français (CNEAF)

110, boulevard de Grenelle,
75015 Paris
Tél. 01 40 59 41 96
pour une intervention à titre libéral.

l'Ordre des Géomètres-Experts

40, avenue Hoche
75008 Paris
Tél. 01 53 83 88 00
Internet : ordre@geometre-expert.fr

Aujourd'hui, la loi vous protège. En effet, la loi Carrez du 18 décembre 1996 a rendu obligatoire la mention de la superficie exacte d'un logement en copropriété dans toute promesse ou compromis de vente, ainsi que dans l'acte d'achat lui-même.

La surface à prendre en compte est celle des planchers, clos et couverts, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Cette surface ne tient pas compte des planchers des parties où la hauteur sous-plafond est inférieure à 1,80 m. Sont également exclues les surfaces des caves, garages et parkings, ainsi que celles des petits locaux annexes (débarras, WC sur le palier) si leur surface est inférieure à 8 m².

Si la surface, telle qu'elle est définie ici, n'est pas mentionnée dans ces documents, vous aurez la possibilité d'invoquer la nullité de la vente dans un délai d'un mois après la signature de l'acte authentique définitif. Vous pourrez aussi, si la surface du logement mentionnée dans l'acte est surévaluée de plus de 5 %, demander une diminution du prix de vente en saisissant le Tribunal de grande instance.



Comment puis-je vérifier la superficie du logement ?

Un conseil

La Loi Carrez n'impose pas au vendeur de recourir à l'intervention d'un professionnel pour mesurer le bien. Pour être sûr de la superficie, vous avez donc intérêt à faire appel à un architecte ou à un géomètre-expert.

Termites, plomb, amiante : quelles sont les obligations du vendeur ?



Si vous achetez un logement ancien, votre vendeur est tenu, avant de vous céder son bien, de lui faire subir un véritable diagnostic santé visant à détecter les termites, la présence de plomb et d'amiante.

En matière de termites, il doit fournir un état parasitaire datant de moins de trois mois, réalisé par un professionnel qualifié et indépendant, en cas de vente d'un bien bâti (appartement ou maison) situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral.

Pour lutter contre le saturnisme, un état de risques d'accessibilité au plomb doit être annexé au contrat de vente dès lors que l'immeuble a été construit avant 1948 et qu'il se situe dans une zone à risque. Cet état doit dater de moins d'un an lors de la vente.

Quant à l'amiante, la loi fixe l'obligation d'annexer à tout avant-contrat (promesse, compromis...) un constat mentionnant la présence ou l'absence d'amiante dans les matériaux qui ont servi à la construction du logement (immeuble collectif ou maison individuelle) dès lors que le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Il est à noter qu'en l'absence d'un tel constat, vous pouvez, en tant qu'acquéreur, demander la nullité de la vente sur la base des vices cachés.

En copropriété, comment puis-je évaluer les charges ?

En vous informant auprès du propriétaire bien sûr. Mais rien ne vaut le règlement de copropriété pour vous faire une idée de ce qui vous incombe. Ce document définit les parties communes et privatives de l'immeuble, leurs conditions d'utilisation. Il précise également le mode de répartition des charges entre les différents copropriétaires.

Informez-vous du montant des appels de charges sur les deux derniers exercices ; lisez le procès-verbal de la dernière assemblée générale qui renseigne sur les recettes et dépenses du précédent exercice ainsi que sur le budget de l'exercice en cours et les prévisions du prochain exercice. Vérifiez aussi la nature et le montant des travaux votés par la copropriété.

La promesse unilatérale de vente constitue le type d'avant-contrat le plus fréquemment proposé. Il existe aussi la promesse d'achat et le compromis de vente dont les conséquences ne sont pas tout à fait les mêmes.

Par la **promesse unilatérale de vente**, le propriétaire vous donne une option sur son bien, à un prix défini et pour une durée limitée. Votre signature ne veut pas dire que vous vous portez acquéreur mais que vous acceptez les conditions stipulées dans l'acte. Pour autant, ne pensez pas bénéficier d'une totale liberté. Certes, vous n'êtes pas encore complètement engagé mais si vous renoncez à acheter, le vendeur sera autorisé à conserver, à titre d'indemnisation, les sommes que vous aurez versées (en général 10 % du prix du bien). De son côté, le vendeur est tenu de respecter les conditions contenues dans l'avant-contrat.

Si vous déclarez acquérir le bien à l'expiration du délai d'option, la vente sera réputée conclue, il deviendra alors impossible de vous rétracter. Si le propriétaire ou vous-même refusez de vous présenter devant le notaire pour signer l'acte définitif, le tribunal de Grande Instance sera compétent pour constater la vente. Le jugement aura alors valeur d'acte notarié.

La **promesse unilatérale d'achat**, pour sa part, vous engage (mais pas le vendeur...) pour un certain temps et mentionne le prix auquel vous êtes disposé à conclure l'affaire. Le délai inscrit sur l'acte permet au vendeur de se donner du recul, le temps par exemple de trouver un autre acheteur lui offrant un meilleur prix. A la date convenue dans la promesse unilatérale d'achat, si le vendeur accepte vos conditions, vous ne pourrez plus vous dédire.

Enfin, le **compromis de vente** (ou promesse synallagmatique) est un acte qui vous engage, vous et votre vendeur, de la même façon. La vente est alors quasiment définitive et ne peut être différée que pour des raisons clairement indiquées dans l'acte. Les 10 % versés à la signature constituent un acompte définitif sur le prix.

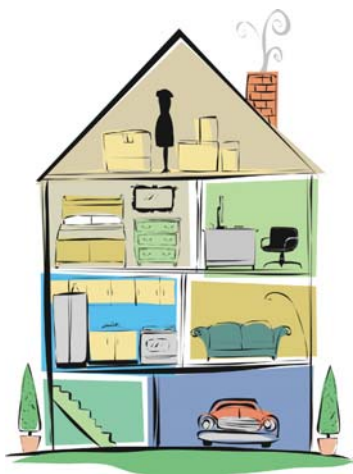
Quel avant-contrat
dois-je signer
pour réserver
le logement ?



Un conseil

Ne versez pas d'argent directement au vendeur. Déposez-le plutôt chez un notaire ou un agent immobilier. En cas d'application d'une clause suspensive du contrat, il vous sera plus facile de récupérer les fonds versés.

Quelles sont les clauses qui doivent figurer dans l'avant-contrat ?



Outre la désignation du vendeur, du bien, de sa superficie et de son prix, un certain nombre de clauses peuvent être insérées dans tout avant-contrat. Il s'agit de conditions suspensives qui, lorsqu'elles ne se réalisent pas, entraînent automatiquement l'annulation des engagements des parties. Veillez à ce que les clauses suivantes soient présentes :

- La clause suspensive d'obtention des prêts doit figurer dans l'avant-contrat. Elle est valable un mois minimum. Si elle n'est pas mentionnée, l'avant-contrat est tout de même réputé avoir été conclu sous cette condition suspensive. Elle vous permet de renoncer purement et simplement à l'achat si un seul des prêts nécessaires au financement (pour peu qu'il soit supérieur à 10 % de la somme globale) n'est pas obtenu.

- Une autre clause subordonne la vente à la délivrance d'un certificat d'urbanisme ne révélant aucune charge ou servitude administrative de nature à restreindre le droit de propriété ou de jouissance.

- D'autres clauses peuvent encore être inscrites : obtention du permis de construire si vous envisagez, par exemple, des travaux qui le nécessitent dans l'appartement ou la maison, obtention de l'accord de la copropriété lorsque les travaux concernent une transformation de local par exemple ou qu'ils touchent aux parties communes de l'immeuble.

Un notaire peut vous conseiller utilement dans l'établissement de l'avant-contrat et de ses clauses. N'hésitez pas à faire appel à lui.

Ai-je le droit de me rétracter ?

Si l'avant-contrat est conclu sous seing privé, c'est-à-dire entre l'agent immobilier et vous par exemple, une fois signé il vous sera envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception. Un délai de **rétractation** de sept jours vous sera alors accordé pour vous désister.

Si l'avant-contrat est passé devant notaire, vous en recevrez à votre domicile le projet. Vous disposerez alors d'un délai

de **réflexion** de sept jours pour refuser l'opération sans aucune sanction. Au-delà, vous perdrez l'indemnité d'immobilisation.

Les honoraires appliqués par l'agent immobilier ne sont pas réglementés. Ils doivent en revanche être clairement affichés dans l'officine. La commission, en règle générale incluse dans le prix de vente annoncé, représente dans la plupart des cas entre 4 et 5 % du prix du logement. C'est à vous de la régler. L'agent immobilier ne peut exiger le versement de ses honoraires que s'il détient un mandat du vendeur et si l'affaire est réellement conclue grâce à son concours.

Quel est le montant de la commission d'agence et qui doit la payer ?

Elle intervient dès que toutes les conditions de la vente sont réunies. L'acte de vente définitif, appelé acte authentique, doit alors être signé chez le notaire par vous et votre vendeur. Dans la plupart des cas, c'est le notaire du vendeur qui s'occupe de la vente. Mais rien ne vous empêche de vous faire assister par votre propre notaire : les honoraires dus pour la rédaction de l'acte restent identiques et sont partagés entre les deux notaires. C'est à ce moment là que vous devrez verser le solde du prix et vous recevrez les clés de votre nouveau logement.

A quel moment intervient la vente définitive chez le notaire ?

Ce que l'on nomme couramment "frais de notaire" ou frais d'acte ne correspondent que pour une petite part à l'intervention du notaire. Certes, pour accomplir toutes les formalités (vérifications diverses, rédaction de l'acte authentique, signature...), celui-ci perçoit des émoluments réglementés et il est remboursé de ses frais. Mais c'est surtout le fisc qui prélève, par l'intermédiaire du notaire, une part importante des frais que vous aurez à verser.

A combien s'élèvent les "frais de notaire" ?



Ainsi, vous devrez payer :

Droits d'enregistrement dus au fisc, qui comprennent :

- la taxe communale de 1,20 % ;
- la taxe départementale de 3,60 % ;
- un prélèvement d'Etat qui s'élève à 2,50% de la taxe départementale ;

soit un total de 4,89 % du prix d'achat de votre logement.

Emoluments du notaire

Ils sont réglementés comme suit :

- de 0 à 3 050 € : 5 %
- de 3 051 à 6 100 € : 3,30 %
- de 6 101 à 16 770 € : 1,65 %
- au-delà de 16 770 € : 0,825 %

Au montant obtenu, il faut ajouter la TVA au taux de 19,60 %.



Si je réalise des travaux, puis-je obtenir des aides ?

Vous pouvez, en effet, bénéficier de certains avantages :

TVA à taux réduit

Depuis le 15 septembre 1999, les travaux réalisés dans un logement (résidence principale ou secondaire) supportent un taux de TVA réduit à 5,5 %. Cet avantage qui devait disparaître au 31 décembre 2003 a été reconduit jusqu'au 31 décembre 2005. Il concerne aussi bien les propriétaires occupants que les bailleurs et les locataires.

Tous les travaux ne sont cependant pas concernés. Il doit s'agir de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans.

Les travaux de construction, de reconstruction ou de surévaluation, de traitement des espaces verts, mais aussi la fourniture de certains gros équipements (chaudière pour immeuble collectif, ascenseur, sauna, jacuzzi...), ne sont plus pris en compte et retrouvent un taux normal de TVA soit 19,60 %.

Crédit d'impôt

Un crédit d'impôt a également été institué jusqu'au 31 décembre 2005 (jusqu'en 2010 pour les dépenses relatives aux travaux de protection prescrits dans le cadre d'un plan de prévention des risques naturels et technologiques). Vous pouvez également en bénéficier pour des dépenses d'équipement de production d'énergie renouvelable. Il vous concerne si vous faites des travaux de gros équipement dans votre résidence principale, dès lors qu'ils sont soumis à la TVA à 19,60 % (chaudière pour immeuble collectif, ascenseur...). Le bénéfice du crédit d'impôt est étendu à certaines dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique et aux appareils de régulation de chauffage relevant d'une TVA à 5,5 %.

Le crédit d'impôt est égal à 15 % du montant des équipements figurant sur la facture de l'entreprise ayant réalisé les travaux dans la limite d'un plafond de 4 000 € pour une personne seule, 8 000 € pour un couple marié, majoré de 400 € pour le 1^{er} enfant (ou toute autre personne à charge), 500 € pour le 2^e enfant et 600 € par enfant à partir du 3^e. L'avantage est porté à 25 % de la dépense pour les travaux d'installation et de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées. Les travaux doivent être réalisés entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2005, quelle que soit la date d'achèvement de l'immeuble.



Subventions de l'Anah

(Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat).

A condition que votre logement soit achevé depuis plus de 15 ans (sauf s'il s'agit de travaux d'accessibilité aux personnes âgées ou handicapées, d'adaptation au travail de nuit et d'économie d'énergie). L'Anah accorde des subventions pour effectuer certains travaux d'amélioration et de réhabilitation.



D'autres conditions s'appliquent également. Ainsi, après travaux, le logement doit être occupé à titre de résidence principale ou loué en tant que tel pendant au moins 9 ans. Un propriétaire peut cependant reprendre son logement au bout de 5 ans pour son usage personnel (y compris ascendants, descendants).

Peuvent faire l'objet d'une subvention, les travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, d'économie d'énergie, d'isolation acoustique, de ravalement, d'accessibilité des personnes handicapées. Les transformations de bureaux en logements sont également éligibles.

L'aide est accordée sans conditions de ressources pour les propriétaires bailleurs. Ce n'est pas le cas des propriétaires occupants qui doivent respecter certains plafonds de revenus.

Pour les propriétaires bailleurs, le montant de la subvention est fixé à 20 % minimum des travaux subventionnés, dans la limite d'un plafond de travaux qui varie selon la surface et la situation du logement.

Pour les logements à caractère social, la subvention peut couvrir jusqu'à 70 % des travaux à condition que la location soit consentie à une personne défavorisée. Une majoration de 1 500 à 3 000 € est même possible, notamment dans les communes relevant de la taxe sur les logements vacants ou dans celles qui ont inscrit une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah).



Adresse utile

Anah (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)

254, rue de Bercy

75012 Paris

Tél. 01 53 46 64 30

Internet : www.anah.fr

Acheter un logement neuf



Vous avez une préférence pour un logement neuf, appartement ou maison en village. De nombreuses revues publient les annonces de programmes neufs en commercialisation. Il ne reste qu'à faire une sélection parmi toutes ces offres. Inconvénient toutefois, le plus souvent, le logement n'est pas encore construit, la commercialisation s'effectuant bien avant les premiers coups de pioche. Vous devez donc imaginer la construction et le plan de votre futur logement...

Comment lire les plans du promoteur ?

Pour vous faire une idée de l'allure du programme, différents plans constituent des documents de base à étudier de près. Certains éléments y sont signalés par des symboles (sens d'ouverture des fenêtres, emplacement des points lumineux, des radiateurs...).

N'hésitez pas à vous les faire commenter.

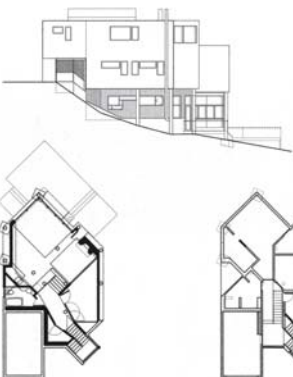
Le plan de masse indique l'implantation du ou des bâtiments du programme sur le terrain, leur surface et le nombre d'étages prévus.

Le plan des façades précise la hauteur de la construction, l'emplacement des fenêtres, portes, balcons et terrasses.

De son côté, **le plan de situation** permet de repérer l'appartement choisi, son étage et son exposition.

Quant au plan de l'appartement proprement dit, il indique l'emplacement de chaque pièce, leur superficie, l'emplacement des ouvertures, les équipements sanitaires...

Une règle : ne vous fiez ni aux plaquettes publicitaires des promoteurs, vantant les mérites de leurs opérations, ni à la décoration flatteuse de l'appartement ou de la maison témoin. Ces documents ne sont pas contractuels !



Au stade de la réservation, le descriptif technique fourni par le promoteur est assez sommaire. Ce document doit cependant être le plus détaillé possible et préciser la situation du logement dans le programme, décrire les matériaux de construction utilisés, leur nature, leur qualité, etc. N'hésitez pas à demander des explications sur la signification de certaines mentions techniques.

Sachez que le promoteur ne peut renoncer à la réalisation d'un élément d'équipement prévu que s'il le remplace par un autre de qualité au moins équivalente. Il n'est pas tenu de vous demander votre accord même après la signature du contrat de réservation, sauf si une clause le prévoit.

Le descriptif sommaire se transforme en descriptif détaillé au moment de la vente définitive. Il doit, en effet, être obligatoirement annexé au contrat définitif de vente et devient un document contractuel. Il sert de base à la visite de livraison et à la vérification de la conformité au contrat.



En matière de construction neuve, il existe effectivement des labels de qualité qui peuvent vous aider à faire votre choix. Ils sont attribués par des associations à but non lucratif indépendantes des promoteurs.

Le label Qualitel couvre l'ensemble des composantes d'une construction neuve. Il est délivré sur demande du promoteur aux logements ayant fait l'objet d'une analyse. Cette analyse porte sur les performances des éléments contribuant au confort du logement : le confort acoustique (protection contre les bruits provenant de l'intérieur de l'immeuble comme de l'extérieur) ; le coût prévisionnel du chauffage et de la production d'eau chaude ; le confort thermique ; la qualité de l'installation et des équipements électriques ; la qualité de la plomberie et des équipements sanitaires ; la durabilité des façades et des toitures.

Le label Promotelec, de son côté, s'applique au chauffage et à l'installation électriques ainsi qu'à la production d'eau chaude

Que doit contenir le descriptif technique ?

Existe-t-il des normes ou des labels de qualité auxquels se fier ?



et à l'isolation thermique. A ne pas confondre avec Vivrélec (d'EDF) qui n'est pas un label mais une offre de services reconnue par Promotelec.

Surface habitable et surface utile : quelle différence ?

La **surface habitable** correspond à la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres. Elle ne tient pas compte non plus de tous les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m, pas plus que des dépendances, combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, vérandas ou séchoirs extérieurs au logement.

A l'inverse de la surface habitable, la **surface utile** comptabilise toutes ces annexes. C'est la raison pour laquelle certains professionnels n'hésitent pas à utiliser cette notion plus flatteuse dans leur argumentation de vente. Pour votre part, ne tenez compte que de la surface habitable.

Quel contrat dois-je signer ?

Comme pour l'achat d'un logement ancien, vous devrez signer un avant-contrat appelé **contrat de réservation**. Ce document doit préciser la description du logement, notamment sa surface habitable et l'énumération des pièces et dépendances. Il doit être complété d'une notice technique décrivant sommairement les matériaux de construction et la qualité des éléments d'équipement prévus. Il doit également indiquer le prix de vente toutes taxes comprises, en général ferme et définitif (ou indiquant éventuellement les conditions de révision), la date à laquelle sera signé le contrat de vente définitif devant notaire ; les caractéristiques des prêts demandés pour le financement de l'acquisition.

Veillez à ce qu'une clause suspensive de non obtention des prêts dont vous avez besoin pour financer votre achat, figure dans l'avant-contrat. Elle vous permet, le cas échéant,

d'annuler le contrat et de récupérer votre dépôt de garantie. D'autres conditions suspensives peuvent, à votre demande, être introduites (achat subordonné à la vente d'un autre bien, par exemple).

Au moment de la signature, vous devez généralement verser un dépôt de garantie de 5 % du prix du logement si la signature de l'acte de vente définitif intervient dans un délai inférieur à un an. Si ce délai est compris entre un et deux ans, le montant du dépôt est ramené à 2 %. Il reste bloqué sur un compte spécial jusqu'à la signature de l'acte définitif devant notaire.



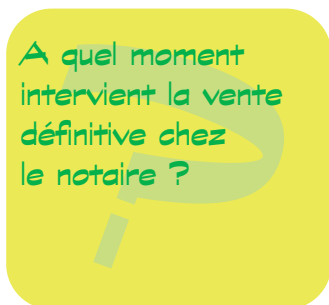
Avec le contrat de réservation d'un logement neuf, vous vous engagez à acheter le logement désigné. La loi vous accorde cependant un délai de sept jours (à partir de la date de réception du contrat en recommandé avec accusé de réception) pour vous désister et récupérer votre mise initiale. Passé ce délai, le dépôt reste acquis au promoteur sauf en cas de non-respect par celui-ci d'une des clauses du contrat ou de non-réalisation d'une des clauses suspensives.



En achetant du neuf, vous achetez généralement un logement non construit. La forme juridique de la vente sur plan est la "vente en l'état futur d'achèvement" (Véfa). Vous devenez propriétaire de votre logement au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction.

En contrepartie de l'obligation de vous engager longtemps avant de pouvoir entrer dans les lieux, un dispositif vous protège en garantissant que le logement sera bel et bien construit tel que prévu.

A la date convenue dans le contrat de réservation, vous signerez le contrat définitif. Veillez à recevoir le texte de l'acte définitif au moins un mois avant la signature, afin de l'étudier de





près et de pouvoir demander sans attendre la modification des clauses qui ne vous conviendraient pas. Le contrat contient la description exacte du logement, le prix prévu au contrat de réservation (ou éventuellement supérieur de 5 % maximum), l'échéancier des paiements, le délai de livraison, les pénalités payables par le promoteur en cas de retard de livraison ou payables par vous en cas de retard de paiement.

Sont également annexés la notice descriptive détaillée conforme à un modèle type (et non plus sommaire comme dans l'avant-contrat), les plans, le certificat d'urbanisme, le règlement de copropriété, les attestations d'assurance responsabilité professionnelle et d'assurance dommages-ouvrage.

Quand dois-je payer mon logement ?

Avec la vente en l'état futur d'achèvement, vous bénéficiez d'un paiement échelonné au fur et à mesure de l'avancement de la construction. Cet échelonnement s'établit comme suit : 35 % du prix devront être réglés à l'achèvement des fondations ; 70 % à la mise hors d'eau (gros œuvre terminé) et 95 % à l'achèvement de la construction. Les 5 % restants sont à verser à la remise des clés.

A combien s'élèvent les "frais de notaire" dans le neuf ?

L'achat d'un logement neuf n'est pas soumis aux droits d'enregistrement comme pour un logement ancien, mais à la TVA au taux de 19,60 %. Cette taxe est généralement comprise dans le prix annoncé par le promoteur, ce qui la rend indolore. Mais lors de la signature définitive, le notaire vous demandera de régler pour le compte du fisc la taxe de publicité foncière au taux de 0,60 % du prix de vente hors taxes.

Les émoluments du notaire, pour leur part, font l'objet de barèmes différents selon le nombre de logements du programme immobilier. Pour moins de dix logements, le barème est le même que pour un logement ancien. Au-delà de dix logements, le barème donne lieu à une tarification dégressive : la réduc-

tion par rapport au tarif de base est de 20 % dans le cadre d'une opération de 11 à 24 logements, de 33 % jusqu'à 99 logements, de 50 % de 100 à 249 logements, de 60 % de 250 à 499 logements et de 66 % au-delà de 500 logements.



Il faut en général 18 mois à deux ans pour construire un programme immobilier. Vous ne recevrez les clés que lorsque la construction sera complètement achevée et que vous aurez procédé à la réception de votre logement. L'étape est des plus délicates car vous devez vérifier (à partir des plans et du descriptif technique) les murs, les planchers et plafonds, l'ouverture des portes et fenêtres, la robinetterie, l'installation de chauffage, les équipements électriques... Bref, là encore, l'œil d'un expert est indispensable.

A quel moment et dans quelles conditions s'effectue la remise des clés ?

Si vous constatez des éléments non-conformes au descriptif ou des malfaçons, vous pouvez émettre des réserves et consigner les 5 % restant à payer. La loi vous accorde, en outre, un délai d'un an pour signaler, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'éventuelles malfaçons constatées ultérieurement. Le promoteur doit y remédier dans les meilleurs délais et en cas de refus, vous pouvez saisir le tribunal afin d'obtenir réparation des désordres ou une diminution du prix de vente. En cas de défauts de construction très graves, l'annulation de la vente est même possible.

Quels sont mes recours en cas de problème ?

A partir de la date de réception du logement, vous bénéficiez de trois garanties :

● **La garantie de parfait achèvement** est valable la première année.

Le promoteur est tenu de réparer les éventuels désordres (quelles que soient leur nature et leur importance) mentionnés lors de la réception ou durant la première année.

Est-ce que je dispose de garanties contre les malfaçons ?

● **La garantie de bon fonctionnement**, valable deux ans, couvre les éléments d'équipement pouvant être enlevés ou remplacés sans abîmer le gros œuvre.

● **La garantie décennale**, comme son nom l'indique, concerne les dix premières années à partir de la date de réception. Elle couvre les dommages compromettant la solidité de votre logement et les éléments d'équipement indissociables ou qui le rendent impropre à sa destination.

Faire construire sa maison

Posséder une maison, neuve de préférence, faite à votre goût, disposant d'un jardin... un rêve que vous caressez depuis longtemps déjà et que vous vous apprêtez à réaliser. Là encore, mieux vaut bien étudier votre projet avant de vous engager.

Deux options s'offrent à vous : un terrain isolé ou un terrain en lotissement. Dans le premier cas, vous pouvez vous adresser à des agents immobiliers ainsi qu'à des notaires. Vous pouvez aussi consulter les constructeurs de maisons qui connaissent bien le marché des terrains à bâtir. Dans le second cas, vous pouvez, outre les agents immobiliers et les constructeurs, vous adresser aux aménageurs et aux lotisseurs de votre secteur.

Comment trouver un terrain ?

Quels sont les avantages d'un terrain en lotissement ?

aux différents réseaux, ceux-ci étant inclus dans le prix de vente du terrain.

Le lotisseur se charge d'établir le cahier des charges du lotissement. Il vous fournira toutes les indications éventuelles quant à certaines réalisations en sous-sol (garage, cave, atelier...). Il peut donc imposer certaines contraintes notamment en matière de construction, de clôture, de plantations... Avant de faire votre choix, étudiez bien le règlement du lotissement et le cahier des charges.

Adresse utile

SNAL

(Syndicat National des aménageurs)

19, rue du Général Foy

75008 Paris

Tél. 01 42 93 19 53

Internet :

www.snal.org ou www.snal.fr

En matière d'achat de terrain isolé, la prudence s'impose. Même si le terrain ressemble à un petit coin de paradis, il peut receler de multiples défauts qui se traduiront ensuite au quotidien par des désagréments.

Les qualités d'un terrain tiennent essentiellement à sa configuration et à son relief : une forme simple offre plus de possibilités de construction.

Un sol plat est plus facilement constructible qu'un sol au relief irrégulier. Si la nature du sous-sol vous paraît douteuse, demandez une expertise du terrain. Cette expertise coûte quelques centaines d'euros mais peut vous éviter des dépenses, plus importantes au moment des travaux de fondation.

Même si le terrain qui vous intéresse est viabilisé, c'est-à-dire s'il est raccordé aux différents réseaux collectifs (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone), pensez à faire établir un devis pour les différents branchements aux réseaux, des limites du terrain à la maison.

Enfin, éléments très importants, vous devez vérifier sa constructibilité, les règles d'urbanisme à respecter dans la commune et les éventuelles contraintes (servitudes d'utilité publique...) qui pourraient en limiter l'utilisation. Ces informations sont rassemblées dans un document administratif appelé certificat d'urbanisme.

Quelles précautions
dois-je prendre
avant d'acheter
un terrain isolé ?

A quoi sert le certificat d'urbanisme ?

Le certificat d'urbanisme n'indique plus si un terrain est constructible ou non. Il précise les règles d'urbanisme applicables au terrain, les limites administratives au droit de propriété, la desserte en équipements publics existants ou prévus, l'existence ou non d'un droit de préemption ainsi que les formalités administratives et les taxes à payer. Mais attention, il ne remplace pas le permis de construire qui devra obligatoirement être demandé ensuite.

Le certificat d'urbanisme est délivré gratuitement à toute personne qui en fait la demande (même si elle n'est pas propriétaire du terrain) par la mairie, la Direction départementale de l'Équipement (DDE) ou par la Préfecture. Il est en général délivré dans un délai de deux mois et demeure valable durant un an.

POS ou PLU : quelle différence ?

Les POS (Plans d'Occupation des Sols) qui définissaient les règles générales de construction et les contraintes d'utilisation des sols n'existent plus. En effet, la loi du 13 décembre 2000 (loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dite loi SRU) a modifié en profondeur certaines dispositions du Code de l'Urbanisme.

Depuis le 1^{er} janvier 2002, les schémas directeurs et avec eux les POS et les PAZ (Plans d'Aménagement de Zone) ont disparu. Ils ont été remplacés par les Schémas de Cohérence Territoriales (SCOT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales.

Le **SCOT** fixe et coordonne les projets d'aménagement dans le périmètre des communes ou des groupements de communes. Il détermine notamment les espaces et les sites naturels ou urbains à protéger, subordonne, le cas échéant, la construction de nouveaux quartiers à la création de dessertes et de transports collectifs, coordonne les politiques d'urbanisme et d'habitat, ainsi que les implantations des équipements commerciaux ou économiques.



Pour leur part, les **PLU** ont pour vocation de compléter les SCOT en précisant, comme l'exprimaient auparavant les POS, les règles générales et les contraintes d'utilisation des sols. Définis par les conseils municipaux, les PLU fixent pour chaque zone la nature des activités qui peuvent y être exercées, l'aspect extérieur et les dimensions des constructions, la superficie de terrain constructible et les Coefficients d'Occupation des Sols (COS). Le COS qui existait dans les anciens POS est désormais repris dans les PLU et continue de fixer le rapport du nombre de mètres carrés de plancher constructible sur la surface totale du terrain que vous avez choisi. Plus ce coefficient est élevé et plus le terrain coûte cher.



Les PLU doivent également permettre aux municipalités d'exprimer leurs projets (aménagement et développement de quartiers, renouvellement de quartiers en difficulté, aménagement d'espaces publics, protection d'espaces naturels et urbains, etc.). Les PLU ne peuvent en aucun cas entrer en contradiction avec les SCOT mais concourir à leur mise en œuvre.



Mais la loi SRU a également apporté un changement fondamental en matière de financement des voies et réseaux. En effet, les communes peuvent instituer une participation des riverains au financement des équipements nécessaires à la viabilisation de leur terrain ou à l'aménagement de leur quartier. Elle s'applique aux propriétaires de parcelles situées à moins de 80 m d'une nouvelle voie. Elle est calculée au prorata de la superficie des terrains.

Cela étant, les dépenses pouvant donner lieu à participation ont été clairement définies par le législateur. Il s'agit des frais liés à la construction ou à l'aménagement d'une nouvelle voie et des frais liés à l'extension des réseaux (éclairage public, écoulement des eaux pluviales, réseau d'assainissement, adduction d'eau potable, extension des réseaux d'électricité et de gaz).

Dois-je recourir à un architecte ?

* *SHON (Surface Hors d'Œuvre Nette) : surface de plancher d'une construction obtenue sans tenir compte des combles et des sous-sols non aménagés pour l'habitation, les toitures-terrasses, les balcons et les parties non closes au rez-de-chaussée, les bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules...*

Même si son intervention n'est obligatoire qu'au-delà d'une surface hors œuvre nette (SHON*) de 170 m², vous avez tout intérêt à faire appel à son savoir-faire.

Par ses compétences, l'architecte mettra en valeur la maison que vous projetez, même si celle-ci est d'architecture relativement simple. Il ne se limitera pas à dessiner des plans, mais prendra en compte votre façon de vivre, votre budget, vous conseillera dans le choix des techniques et des matériaux, dans la sélection des entreprises et dans le suivi des travaux. Ses honoraires sont libres et dépendent de la mission qui lui est confiée. Ils peuvent être négociés forfaitairement ou au pourcentage du montant des travaux (entre 7 et 12 %).

Comment obtenir le permis de construire ?



Il faut en faire la demande auprès de la mairie. Cette formalité est un véritable casse-tête chinois car elle nécessite la constitution d'un volumineux dossier en quatre exemplaires (sur un imprimé spécial à retirer à la mairie). De nombreux documents sont à fournir : plan de situation du terrain, plan masse, plan de la maison, etc., l'ensemble devant être déposé contre récépissé ou envoyé en recommandé avec accusé de réception en mairie. Autant dire que cette étape nécessite quelques connaissances en la matière. Raison de plus pour confier cette formalité à un professionnel, par exemple l'architecte qui réalisera vos plans ou le constructeur de maisons individuelles. En général, pour un projet simple, le permis de construire est délivré dans un délai de deux mois et a une durée de validité de deux ans.

Dois-je m'adresser à un entrepreneur ou à un constructeur ?

Si vous désirez mener de bout en bout votre construction, entrepreneurs et artisans locaux sont tout à fait adaptés. Si vous souhaitez au contraire que ce soit le professionnel qui s'occupe de tout, préférez un constructeur de maisons individuelles. Dans ce cas, renseignez-vous auprès de l'UNCFMI (Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles)

qui peut vous fournir une liste des constructeurs opérant dans votre région. Quel que soit votre choix, l'important est de vérifier le sérieux et les garanties du professionnel pressenti. N'hésitez pas à contacter plusieurs entrepreneurs ou constructeurs et à juger sur pièces, par exemple, en visitant quelques chantiers déjà réalisés ou en cours. Ainsi, vous aurez une bonne idée des techniques et des matériaux utilisés, de même que des prestations offertes. Interrogez les occupants pour vous assurer qu'ils sont satisfaits de leur maison. Vérifiez aussi que l'entreprise dispose d'une assurance de responsabilité professionnelle et d'une garantie décennale vous permettant, le cas échéant, de vous retourner contre elle en cas de vices de construction ou de malfaçons.



Tout dépend de la formule choisie. Si vous décidez de diriger vous-même le chantier et de faire appel aux différents corps de métier nécessaires, vous devez signer avec chacun des artisans **un contrat d'entreprise lot par lot**. Attention, ce type de contrat ne fait pas l'objet d'une réglementation spécifique. Il est librement négocié entre l'artisan et vous-même. Veillez à ce qu'il comprenne le maximum d'informations : notamment nature et coût des travaux, nature des matériaux employés, modalités de paiement, délais d'exécution, pénalités en cas de non-respect de ces délais.

Ce contrat est néanmoins soumis aux dispositions de la loi Scrivener sur la protection de l'emprunteur : il doit obligatoirement comprendre - si vous empruntez bien sûr - une clause suspensive d'obtention des prêts destinés au financement de la construction.

Si vous fournissez, vous-même, les plans de la maison et déléguez au moins la construction du gros œuvre, du hors d'eau et du hors d'air (murs, toiture, huisseries et vitres...) à un seul entrepreneur (le reste étant éventuellement confié à divers artisans dans le cadre de contrats lot par lot), vous signerez

Quels types de contrat peut-on me proposer ?





un contrat de construction sans fourniture de plan. Dans ce cas, ne vous engagez qu'après l'obtention du permis de construire, ou à tout le moins, introduisez une clause selon laquelle le contrat ne sera définitif qu'après la délivrance du permis.

Une fois le contrat signé et envoyé en lettre recommandée avec accusé de réception, vous disposez de sept jours pour réfléchir et revenir éventuellement sur votre décision. Ce

document contient les informations suivantes : désignation du terrain, description des travaux, prix et échelonnement des paiements, conditions et limites de révision, délai d'exécution des travaux, références de l'attestation de la garantie de livraison de l'entrepreneur. Le contrat de construction sans fourniture de plan bénéficie en effet de certaines garanties : la garantie de livraison à prix et délais convenus ainsi que la garantie décennale.

Si vous passez par un constructeur de maisons individuelles, vous choisirez votre maison parmi les différents modèles de son catalogue. Il vous fournira donc les plans et construira la maison. Avec lui, vous signerez **un contrat de construction avec fourniture de plans.** C'est de loin le plus réglementé et le plus protecteur pour vous. La loi du 19 décembre 1990 oblige, en effet, le constructeur qui se charge des plans et de la construction de la maison à respecter les clauses du contrat de construction de maison individuelle (CCMI).



Quelles sont les clauses importantes du contrat de construction de maison individuelle ?

Dans ce contrat, figurent : la désignation du terrain, une description complète de la maison, son prix forfaitaire ainsi que le coût des travaux restant éventuellement à votre charge, les modalités de révision du prix s'il y a lieu, le délai de livraison, les modalités de règlement. Le descriptif de la maison, les plans et perspectives détaillant la nature de la construction, le nombre de pièces et de dépendances, leur superficie, les équipements intérieurs et extérieurs, sont annexés au contrat ainsi que l'attestation de la garantie de livraison.

Vous disposez de sept jours pour changer d'avis. Au-delà, vous ne pouvez vous désister qu'en cas de non-obtention du permis de construire ou des prêts nécessaires au financement, ou encore de non-souscription par votre constructeur des assurances obligatoires.

Le paiement de votre maison s'effectuera obligatoirement selon un échelonnement. Vos versements ne pourront excéder (en cumul) :

- 5 % du prix à la signature du contrat (3% si le constructeur ne justifie pas de la garantie de remboursement qui est facultative) ;
- 10 % au moment de l'obtention du permis de construire ;
- 15 % à l'ouverture du chantier ;
- 25 % à l'achèvement des fondations ;
- 40 % à l'achèvement des murs ;
- 60 % à la mise hors d'eau ;
- 75 % à l'achèvement des cloisons ;
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement.

Les 5 % restants sont payables à la remise des clés, sauf si vous émettez des réserves.

A quel moment
dois-je payer
ma maison ?



Le constructeur de maisons individuelles est tenu de vous fournir une garantie de livraison à prix et délais convenus qui vous protège en cas de défaillance de sa part. Pour cela, il doit obtenir la caution d'un établissement financier, qui se substituera à lui en cas de problème et sera alors chargé d'achever votre maison en prenant à sa charge les éventuels surcoûts occasionnés (dans la limite de 5 % du prix total de la maison).

Attention : ne confondez pas la garantie de livraison avec la garantie de remboursement. Cette dernière peut parfaitement vous être proposé par votre constructeur. Mais sachez qu'elle

A quelles garanties
puis-je prétendre
avec un
constructeur de
maisons ?

est facultative. Elle vous assure le remboursement intégral des sommes versées avant l'ouverture du chantier si les clauses suspensives prévues au contrat ne sont pas réalisées ; par exemple, si vous vous rétractez dans le délai de sept jours qui suit la réception du contrat ou encore en cas de non-ouverture du chantier. Si votre constructeur justifie de cette garantie, il peut exiger 5 % du prix de la maison à la signature du contrat (3 % seulement sans cette garantie).

L'assurance dommages-ouvrage, à quoi ça sert ?

Cette assurance, obligatoire, couvre le risque décennal de la construction, c'est-à-dire, la réparation des dommages relevant de la garantie décennale, et cela en dehors de toute recherche de responsabilité.

En tant que particulier faisant construire sa maison et agissant en qualité de maître d'ouvrage, vous devez dans tous les cas la souscrire. Même si le défaut d'assurance n'entraîne pas de sanction à votre encontre, vous vous exposez à des difficultés



importantes en cas de dommages rendant la maison inhabitable ou nuisant à son occupation. En outre, si vous revendez votre logement avant l'expiration du délai de 10 ans de l'assurance-dommage, vous vous exposez à une minoration du prix de votre logement. Car le notaire a l'obligation de préciser dans l'acte le défaut d'assurance, ce qui n'est généralement pas du goût de l'acquéreur qui peut ainsi être tenté de négocier une diminution de prix.

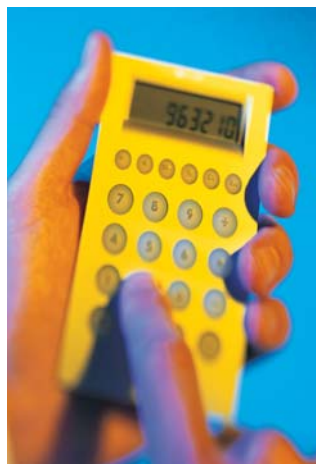
Si vous passez par un constructeur, sachez que celui-ci n'est pas tenu de s'assurer au titre de l'assurance dommages-ouvrage mais uniquement pour sa responsabilité professionnelle. La plupart des constructeurs proposent cependant des contrats "groupe" souvent inclus dans le prix total de la maison. Dans ce cas, le contrat de construction devra mentionner les références de l'assurance.

Si vous passez par un entrepreneur dans le cadre d'un contrat d'entreprise lot par lot, vous aurez peut-être des difficultés à trouver une compagnie qui accepte de vous assurer. Elles sont en effet assez réticentes à couvrir les risques liés à la construction de maisons individuelles.

Si vous subissez un refus, sachez que vous pouvez vous adresser au Bureau Central de Tarification (BCT) qui peut non seulement désigner un assureur mais aussi fixer le montant de la prime.

Pour saisir le BCT, une procédure précise doit être respectée ; vous pouvez le contacter pour obtenir un dossier de demande d'assurance dommages-ouvrage (11, rue de la Rochefoucauld 75009 Paris, tél. 01 53 32 24 80).

L'assurance dommages-ouvrage prend effet un an après la réception de la maison (c'est-à-dire à l'expiration de la garantie de parfait achèvement) et se termine dix ans plus tard.



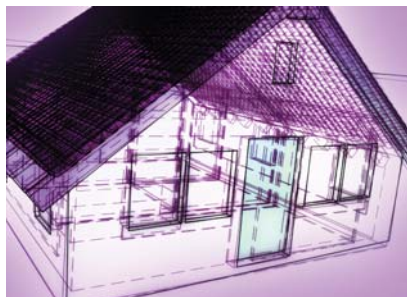
C'est le constructeur qui fixe la date de réception. Vous avez la possibilité de vous faire assister par un professionnel, un architecte par exemple. En effet, vous devez constater l'achèvement et la conformité de la maison au contrat que vous avez signé et aux documents qui vous ont été remis (plans, devis, notice descriptive). Il est indispensable de tout vérifier à l'intérieur comme à l'extérieur : prestations et qualité fournies pour les divers éléments, bon fonctionnement des portes et fenêtres, de la robinetterie, des sanitaires, de la chaudière, des radiateurs, de l'installation électrique... Autant dire que vous devez avoir l'œil et que l'aide d'un professionnel est toujours la bienvenue !

Si vous ne constatez aucune anomalie, vous acceptez la livraison de votre maison sans réserves.

Comment s'effectue la livraison de la maison ?



En cas de malfaçons, que dois-je faire ?



Si vous détectez des malfaçons, vous les inscrirez dans le procès-verbal de réception et fixerez par écrit avec le constructeur (ou l'entrepreneur) le délai dans lequel les travaux de réparation seront effectués. Si, à l'expiration de ce délai, les travaux n'ont pas été réalisés, vous devrez vous adresser à l'établissement qui a accordé sa garantie de livraison à prix et délai convenus. Les effets de cette garantie cessent dès la levée des réserves. Si vous constatez de graves anomalies, vous pourrez refuser de prendre possession de la maison ou bien l'occuper en consignnant les 5 % du prix restant à régler. Le constructeur ne peut s'opposer à la remise des clés sauf si l'occupation de la maison présente un danger pour votre famille ou qu'elle entrave la bonne marche des travaux.

Lors de la réception, il se peut encore que les travaux ne soient pas complètement terminés. Dans ce cas, vous pouvez refuser la réception et vous mettre d'accord avec le constructeur sur un nouveau délai d'achèvement des travaux. Si celui-ci conteste votre refus et que le délai de construction de la maison est dépassé, vous devez en informer l'établissement qui s'est porté garant de la livraison à prix et délai convenus.

Une fois la maison construite, quelles sont mes garanties ?

Comme pour l'achat d'un appartement neuf, la phase de réception constitue le point de départ des garanties qui vous protègent :

- la garantie de parfait achèvement ;
- la garantie de bon fonctionnement ;
- la garantie décennale (voir chapitre "acheter un logement neuf").



Acheter un logement pour le louer

Investir dans un logement destiné à la location offre un certain nombre d'avantages, ne serait-ce qu'au niveau patrimonial. Ce type de placement peut également générer de bons rendements, d'autant qu'il existe aujourd'hui une pénurie locative dans la plupart des grandes agglomérations et que certains dispositifs fiscaux s'avèrent tout à fait intéressants, même si vous n'êtes pas un contribuable fortuné.

Comment choisir le logement ?

L'intérêt de l'acquisition d'une résidence destinée à être louée est conditionné par deux éléments fondamentaux : son emplacement et la demande locative. De ces deux éléments dépendent le niveau des loyers – et donc des revenus – ainsi que la valorisation du bien acquis. La proximité d'un centre ville, des transports en commun, la présence de commerces et d'équipements indispensables à la vie quotidienne de votre futur locataire, constituent donc des éléments primordiaux. Bref, quand on achète pour louer, il faut le faire comme pour soi.

Acheter un petit ou un grand logement ?

Tout est affaire de stratégie patrimoniale. En achetant un petit logement, vous visez une rentabilité immédiate et optimale. Attention : dans de nombreuses villes, les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif qui se sont succédé depuis une vingtaine d'années ont souvent encouragé la construction de petites surfaces dont la surabondance, dans certains secteurs, pèse sur les loyers et sur les conditions de revente.

En revanche, l'acquisition d'un logement familial s'adresse à une clientèle par définition plus stable. Si vous adoptez cette stratégie, vous sacrifierez sans doute un peu de rentabilité mais miserez sur une meilleure valorisation à terme de votre capital. Car partout, les grands appartements font défaut.

Là encore, tout dépend de l'objectif visé. Il est certain que la fiscalité actuelle est plus favorable aux logements neufs. En revanche, leurs prix sont plus élevés que ceux de l'ancien. Par ailleurs, comme pour une voiture, le logement neuf commence par perdre de la valeur en passant, dès son premier jour d'occupation, du marché du neuf à celui de seconde main. Il reste qu'un logement neuf nécessite moins d'entretien et de réparations pendant de nombreuses années : plus de confort et d'équipements, donc une meilleure possibilité locative et une meilleure chance de plus-value à terme. Dans l'ancien, on trouve plus facilement des logements bien placés, en centre ville par exemple. Mais il faut privilégier la qualité du bâti afin d'éviter trop de dépenses travaux.

Acheter du neuf
ou de l'ancien ?

Si vous investissez dans un bien neuf ou réhabilité (c'est-à-dire de l'ancien "non décent" remis au normes de confort actuel), vous vous engagez à louer le logement nu, pendant au moins 9 ans, en respectant le plafond de loyer réglementaire (voir encadré). La location doit servir de résidence principale du locataire qui peut être un de vos ascendants ou descendants. Ce locataire n'est plus soumis depuis le 3 avril 2003 à des plafonds de ressources.

Comment fonctionne
le nouveau dispositif
Robien ?

En contrepartie de votre engagement, vous bénéficiez d'avantages fiscaux non négligeables. Pendant les cinq premières années, vous pouvez déduire (on utilise le terme "amortir") chaque année 8 % du prix d'achat du total des loyers encaissés dans l'année, puis 2,5 % par an les quatre années suivantes. Vous avez même la possibilité de proroger l'amortissement pendant six années supplémentaires, à raison de 2,5 % par an.

A cet avantage fiscal viennent s'ajouter d'autres déductions : la déduction forfaitaire (6 % des revenus fonciers dans ce cas, contre 14 % dans le régime général), les charges et frais de gestion, la taxe foncière et surtout les intérêts d'emprunt.



Un tel cumul débouche, en principe, sur un total de charges supérieur aux rentrées locatives. Il en résulte un déficit foncier qui est alors imputable sur votre revenu global, dans la limite de 10 700 €/an. Attention, la part du déficit foncier qui provient des intérêts d'emprunt n'est pas imputable sur le revenu global mais

sur les revenus fonciers des dix années suivantes, à l'instar de la part des déficits supérieurs à 10 700 €.



Si vous investissez dans un logement ancien traditionnel (ne nécessitant pas de travaux importants de réhabilitation), c'est le dispositif Besson dans l'ancien qui perdure, mais avec des plafonds de loyer revus à la hausse. L'avantage fiscal se traduira par une déduction forfaitaire sur vos revenus fonciers de 40 % (25 % avant 2003), en contrepartie d'un engagement de location d'au moins

6 ans en tant que résidence principale du locataire.

Attention : si vous louez à un de vos parents ou à un de vos enfants (au bout de 3 ans et pour 9 ans maximum), l'avantage fiscal majoré sera suspendu et vous reviendrez au régime de droit commun, soit 14 %. L'avantage fiscal reprend lorsque le bien est remis à la location, aux conditions requises de loyer et de ressources du locataire.

Les contraintes de l'ancien dispositif Besson doivent être respectées. Ainsi, le choix du locataire est soumis à des critères de ressources en fonction de la composition du foyer et de la localisation du bien. Ces plafonds de ressources sont calculés à partir du revenu net imposable de l'avant dernière année précédant la date de signature du bail. Autrement dit, si vous louez en 2004, le revenu à retenir sera celui figurant sur l'avis d'imposition des revenus 2002. A titre d'exemple, les revenus d'un couple avec deux enfants doivent être compris entre 36 146 et 59 063 € selon le secteur d'habitation.

Les loyers mensuels sont également plafonnés selon la localisation géographique. Pour 2003, ils oscillent entre 6,80 et 14,40 € (plafonds 2004 non encore parus).

Dispositif Robien dans le neuf

Plafonds mensuels par m² de surface utile *

Zone A - Agglomération Paris-Ile-de-France, Côte d'Azur, Pays Genevois français **18 €**

Zone B - Agglomération de plus de 50 000 habitants, communes chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et dans les zones frontalières ou littorales **12,50 €**

Zone C
Reste du territoire **9 €**

* La surface utile correspond à la surface habitable augmentée, dans la limite de 8 m², de la moitié des surfaces annexes réservées exclusivement à l'usage de l'occupant et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m.

Ce dispositif vous concerne si vous décidez de louer votre logement neuf ou ancien, à un locataire aux revenus modestes. Ce régime est applicable depuis le 1^{er} janvier 2002 et vous permet d'appliquer une déduction forfaitaire de 60 % au lieu des 14 % (de droit commun) et des 40 % du dispositif Besson. En contrepartie, vous devez louer votre logement pendant au moins trois ans. Les revenus des locataires ne doivent pas dépasser certains plafonds. Ainsi, pour un couple et deux enfants, ceux-ci sont fixés pour l'année 2003 (plafonds 2004 non parus) à 29 532 € annuels en région parisienne et entre 18 074 et 20 561 € en province (selon les secteurs). Les loyers sont également plafonnés entre 4,20 et 8,30 €/m² mensuel, selon les zones géographiques.

Qu'est-ce que le régime Lienemann ?

Le régime Besson est encore d'actualité pour ceux qui ont investi dans le neuf avant le 3 avril 2003. Au-delà de cette date, c'est le dispositif Robien qui lui succède. Rappelons que ce dispositif offrait le même avantage fiscal, soit 8 % par an pendant les 5 premières années et 2,5 % pendant les 4 années suivantes, mais il était assorti de contraintes plus importantes en matière de loyers et de ressources des locataires. Pour ce qui est de l'ancien traditionnel, le dispositif perdure au sein du dispositif Robien (40 % d'abattement) tel que décrit précédemment.

Que devient le dispositif Besson ?

Tout d'abord, précisons que vous relevez d'emblée de ce régime si vos revenus fonciers n'excèdent pas 15 000 €/an. Concrètement, il s'agit d'un régime d'imposition simplifié par lequel vous êtes dispensé de rédiger la fameuse déclaration 2044. Il vous suffit de porter sur l'imprimé 2042 le montant de vos loyers bruts, sur lesquels le fisc applique d'office un abattement de 40 % au titre de vos charges (contre 14 % dans le droit commun). Ce régime s'adresse aux petits propriétaires bailleurs privés qui gèrent, eux-mêmes, leur bien. Si vous sou-

Quels sont les avantages du régime micro foncier ?



haitez conserver une certaine liberté de manœuvre dans l'utilisation de votre logement, c'est la solution idéale. Car hormis l'obligation de respecter le plafond de 15 000 €, vous n'avez pas de contraintes particulières. En outre, les 40 % de déduction s'avèrent souvent supérieurs à ce qu'une déduction de charges réelles aurait autorisé. Encore faut-il que les frais liés au logement soient peu élevés (pas trop de travaux, des charges de copropriété peu élevées...). Car il vous sera impossible, comme dans le régime réel, de déduire les intérêts d'emprunt, la taxe foncière ou encore les honoraires de gestion du bien par un professionnel. Et si vous pouvez revenir au régime réel, sachez que vous ne pourrez à nouveau bénéficier du micro foncier qu'au bout de trois années (cinq années avant 2003).



Trouver le meilleur financement

Quel que soit votre projet, achat d'un appartement ou d'une maison, dans le neuf ou dans l'ancien, avec ou sans travaux de rénovation..., la diversité des prêts est telle que vous aurez bien du mal à vous y retrouver sans quelques informations préalables ! Avez-vous droit à un prêt à 0 % ? Comment utiliser au mieux votre épargne logement ? Quel prêt complémentaire choisir ? A taux fixe ou à taux révisable ? Les Conseillers Spécialisés en Immobilier de La Poste sont, bien entendu, à votre disposition pour répondre aux questions que vous vous posez et guider votre parcours d'emprunteur.

Voici un tour d'horizon des prêts dont vous entendrez parler lors de l'élaboration de votre plan de financement et que vous devez connaître.

Pour le déterminer, pratiquez de la façon suivante : faites le total de vos revenus effectifs sans les surestimer (salaires, pensions, rentes...). De la somme obtenue, déduisez vos charges incompressibles (crédits divers, impôts, garde d'enfants, etc.). Évaluez sur cette base les mensualités que vous seriez en mesure de payer sans trop grever votre budget. Dans tous les cas, sachez qu'il est déconseillé de dépasser un taux d'endettement de 30 % de vos revenus.

Songez également aux nombreuses dépenses qu'occasionne l'achat. Il s'agit principalement des frais appelés communément "frais de notaire", tournant autour de 3 % pour l'acquisition d'un logement neuf et de 6 % pour de l'ancien. Pensez aussi que vous aurez peut-être à supporter simultanément les premières mensualités de votre crédit et les derniers loyers de votre logement actuel. Votre déménagement et votre installation seront source de dépenses. Vos impôts locaux s'alourdiront de la taxe foncière. Une taxe locale d'équipement (TLE) sera peut-être à régler si vous faites construire. Essayez d'obtenir une estimation du montant réel de ces taxes.

Enfin, si vous achetez un logement dans un immeuble collectif ou une maison en village, votre état de copropriétaire entraînera des charges d'entretien des parties communes.

Le poste "dépenses" doit donc être prévu suffisamment large pour éviter les surprises désagréables en cours de route.

Comment définir mon budget logement ?



Un conseil

Ne surestimez pas vos revenus, n'incluez pas, par exemple, des primes exceptionnelles, des aides ponctuelles... Mieux vaut en effet disposer d'une marge de manœuvre en cas de difficulté passagère.

Certains établissements financiers proposent effectivement de vous prêter 100 % du prix d'achat d'un logement. Mais plus le capital que vous empruntez est important, plus vos remboursements seront élevés ou étalés dans le temps, ce qui augmentera le coût global de votre opération. Il est donc important de trouver un juste milieu à définir avec votre Conseiller de La Poste.

Pour diminuer votre taux d'endettement qui, rappelons-le, ne doit généralement pas dépasser 30 % de vos revenus, l'idéal est

Emprunter sans apport, est-ce possible ?

Attention aux prêts de longue durée !

Dans un prêt, il faut distinguer le capital emprunté, qui doit être remboursé intégralement, des intérêts. Ces intérêts représentent la rémunération du prêteur, calculée selon un pourcentage fixé à un moment donné en fonction de plusieurs critères : coût de l'argent, montant du capital emprunté, durée du prêt. Cette dernière donnée est très importante : plus la durée du prêt est longue et plus l'emprunt est onéreux. Vous devez donc calculer à combien se monteront les intérêts versés lorsque la totalité du capital emprunté sera remboursée.

A titre d'exemple, pour un prêt de 60 000 € au taux nominal de 4,30 %, sur une durée de 15 ans, la mensualité s'élève à 452,89 € hors assurance et le coût total du crédit à 21 520,20 € ; sur une durée de 20 ans, pour un même taux nominal de 4,30%, la mensualité n'est plus que de 373,14 € hors assurance mais le coût du crédit passe à 29 553,60 €, soit 8 033,40 € de plus !



donc de disposer d'au moins 10 à 20 % d'apport. Cependant, si vous possédez une certaine somme d'argent placée à des conditions attractives, peut-être avez-vous intérêt à emprunter le maximum pour financer votre acquisition plutôt que d'utiliser votre épargne ?

Tout dépend du rapport existant entre la rémunération de votre épargne et le taux d'intérêt qui vous est proposé. N'hésitez pas à demander des simulations personnalisées à votre Conseiller de La Poste. Cela vous permettra de choisir en toute connaissance de cause la meilleure combinaison de prêts au meilleur taux.

Existe-t-il
des astuces
pour augmenter
mon apport ?

Si vos économies ne suffisent pas, vous pouvez suivre quelques pistes intéressantes. Par exemple, si vous êtes fonctionnaire, vous pouvez bénéficier d'un prêt sur 10 à 15 ans avec différé d'amortissement de trois ans. Son taux s'élève à 7 %. Pour certains fonctionnaires de l'Etat, le taux est réduit à 4 % les 3 premières années et 7 % les suivantes. Le montant du prêt est fonction de nombreux critères (type d'opération, type de logement, situation géographique). Pensez également à votre caisse de retraite qui peut éventuellement vous accorder un prêt pour l'acquisition d'un logement. Les modalités varient d'une caisse à l'autre : pensez à vous informer auprès d'elle des possibilités qu'elle offre en ce domaine.

Les prêts 1 % logement sont réservés en priorité aux salariés d'une entreprise ne relevant pas du régime agricole et employant plus de dix personnes. Si c'est votre cas, vous pouvez en faire la demande auprès de votre employeur ou de votre Comité d'entreprise, sachant toutefois que l'octroi de ce prêt dépend des fonds disponibles au moment de la demande. Son attribution n'est donc pas systématique.

Les prêts à l'accession sont réservés aux salariés primo-accédants ou en mobilité professionnelle.

Pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien avec travaux (ou sans travaux sous conditions de ressources), le montant du prêt est plafonné entre 11 200 et 17 600 €, suivant que l'achat se situe en province ou en région parisienne. Son taux est très faible : 1,5 % (hors assurances). Sa durée de remboursement peut aller de 5 à 15 ans selon le montant du prêt.

Le financement seul des travaux est également possible sous certaines conditions au même taux de 1,5 %. Les travaux doivent concerner la résidence principale et la mise aux normes d'habitabilité, les économies d'énergie, l'accessibilité et l'adaptation des personnes handicapées ou âgées.

Il peut aussi s'agir de travaux d'entretien et de revêtement, de finition. Dans ce cas, les travaux sont pris en charge dans la limite de 8 000 €, porté à 9 600 € si vos revenus n'excèdent pas 60 % des plafonds d'obtention du prêt à 0 %. La durée du prêt est fixée à 10 ans maximum. Que vous soyez propriétaire ou locataire, sachez que vous pouvez en bénéficier quel que soit le nombre de salariés de votre entreprise.

Puis-je bénéficier
d'un prêt
1 % logement ?



Un conseil

Depuis plus de 30 ans, plus d'un million de familles ont déjà bénéficié des prêts immobiliers de La Poste, en complément de prêts épargne logement à La Poste.

Par exemple en 2003, plus de 3,6 milliards d'euros ont été accordés par La Poste pour concrétiser le projet de près de 93 000 foyers. N'hésitez donc pas à demander une simulation gratuite et sur-mesure à l'un des 600 Conseillers Spécialisés en Immobilier de La Poste. Ces spécialistes vous présenteront toutes les réponses de La Poste afin de vous permettre de réaliser votre projet en toute sérénité*.

*** sous réserve d'acceptation du dossier**

Quels sont les avantages du Plan et du Compte Épargne Logement ?



Leur avantage premier est de vous permettre d'épargner en douceur et d'obtenir ensuite un prêt à taux avantageux, que votre projet concerne l'acquisition d'une résidence principale neuve ou ancienne ou le financement des travaux de rénovation. Deux formules coexistent : le Plan Épargne Logement (PEL) et le Compte Épargne Logement (CEL).

Le Plan Épargne Logement est ouvert avec un versement initial de 225 € minimum. Le souscripteur doit ensuite alimenter son plan à raison de 45 €/mois, ou 135 €/trimestre, sachant que le montant annuel des versements ne peut être inférieur à 540 € (des versements exceptionnels sont bien entendu possibles).

Au total, l'épargne peut aller jusqu'à 61 200 €, rémunérée à 3,50 % (prime incluse et hors CSG/CRDS) pour tout plan ouvert à compter du 1^{er} août 2003. Après quatre années pleines de fonctionnement, il est possible d'emprunter jusqu'à 92 000 € à un taux bas : 4,20 % (hors assurance).

Le Compte Épargne Logement est une formule encore plus souple qui permet d'épargner sans contrainte tout en accumulant des droits à prêt en vue d'une acquisition immobilière ou de travaux. Il suffit en effet de 300 € de dépôt pour ouvrir un Compte Épargne Logement. Les versements ultérieurs peu-

Exemple

"Nous envisageons d'acquérir un appartement dans l'ancien. Grâce au PEL et au CEL que nous avons ouverts à La Poste, nous savons que ce sera possible dans 4 ans..."

Madame et Monsieur F. envisagent d'acquérir dans 4 ans un appartement dans l'ancien. Ils ont ouvert un PEL et un CEL à La Poste. Grâce à l'épargne qu'ils auront constituée, ils disposeront dans 4 ans d'un capital de 45 000 €. Ils auront alors acquis des droits à prêt qui leur permettront de demander un financement de 64 000 €.

Pour que Madame et Monsieur F. bénéficient du meilleur de l'épargne logement, leur Conseiller optimisera ce financement de la façon suivante :

- 23 000 € à 3,31 % (prêt CEL, taux hors assurance) pour une mensualité de 422,08 € sur 5 ans ;
- 41 000 € à 4,20 % (prêt PEL, taux hors assurance) pour une mensualité de 513,01 € sur 8 ans.

Leurs mensualités seront de 935,09 € pendant 5 ans, puis de 513,01 € pendant les 3 années suivantes. Grâce à l'association du PEL et du CEL, ce couple sait d'ores et déjà qu'il pourra envisager* une acquisition de 109 000 € en profitant du meilleur financement.

*sous réserve d'acceptation du dossier.

Les mensualités de remboursement des prêts CEL et PEL sont calculées assurances comprises.

TEG du prêt CEL : 3,86 % - TEG du prêt PEL : 4,69 %.

Coût total du financement : 10 573,76 €.

vent être faits à tout moment dès lors qu'ils s'élevaient au moins à 75 €. Il est possible d'effectuer des retraits quand bon vous semble (en conservant un solde minimum de 300 €) tout en continuant de bénéficier des avantages de la formule.

Le CEL permet d'emprunter dès 18 mois jusqu'à 23 000 € à un taux encore plus attractif que le Plan : 3 % (Compte ouvert depuis le 1^{er} août 2003). Plan et Compte peuvent être optimisés pour emprunter dans les meilleures conditions jusqu'à 92 000 €.

Un conseil

En associant un Plan Épargne Logement à un Compte Épargne Logement, vous cumulez les avantages de l'un et de l'autre. Un Plan et un Compte sont en effet autorisés par personne (y compris les mineurs). Pensez également au moment de l'achat à voir si un membre de votre famille peut compléter vos droits à prêt en vous cédant les siens : demandez à votre Conseiller de La Poste quelles sont les conditions d'une telle cession.

Il est attribué uniquement dans le cadre de l'achat d'une résidence principale neuve ou ancienne avec travaux (au moins 35 % du coût de l'opération). Il faut que vos revenus n'excèdent pas certains plafonds annuels. Les revenus imposables à prendre en compte sont ceux de l'année n-1, donc ceux de 2003 pour une demande de prêt faite en 2004.

Par exemple en 2004, pour un couple avec deux enfants, le plafond de ressources pris en compte est fixé à 34 728,03 € en région parisienne et à 31 572,34 € en province.

Son montant (plafonné entre 15 244,90 et 27 440,82 € en Ile-de-France et entre 10 671,43 et 21 342,86 € en province) dépend des revenus imposables et du nombre de personnes du ménage ; il ne peut pas dépasser 20 % du coût de l'opération hors frais d'acte et de garantie et 50 % du total des autres prêts de plus de deux ans. Son mode de remboursement (application ou non d'un différé, total ou partiel) dépend également de vos revenus.

Ce prêt ne peut être consenti si vous avez été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt ; des exceptions sont admises pour les personnes handicapées, les personnes qui doivent déménager pour des raisons professionnelles et celles qui sont victimes de catastrophes naturelles.

Quels sont les critères d'attribution du prêt à 0 % ?

Un conseil

Pour savoir si vous pouvez bénéficier du prêt à 0 % et, dans l'affirmative, quel est son montant, son profil de remboursement (avec ou sans différé), consultez votre Conseiller Spécialisé en Immobilier de La Poste. Il pourra vous renseigner et répondre à toutes vos questions.

Pour vous proposer le prêt à 0 %, La Poste a passé un accord de partenariat avec le Crédit Foncier de France.

Dans quelles conditions puis-je bénéficier d'un Prêt Conventionné ?



Le Prêt Conventionné finance l'acquisition de la résidence principale. Il peut également financer un logement destiné à être loué dès lors qu'il constitue la résidence principale des locataires. Dans ce cas, vous n'avez pas l'obligation de passer de convention avec l'Etat et vous pouvez fixer votre loyer librement.

Si vous achetez un logement neuf, il n'y a plus de conditions particulières liées aux normes de surface et de prix. Dans l'ancien, en revanche, le logement doit répondre à des normes de surface habitable : celle-ci est au minimum de 9 m² pour une personne, 16 m² pour deux, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire (avec une hauteur sous plafond conforme à la norme).

Avec un Prêt Conventionné, vous pouvez financer le logement et les travaux nécessaires à condition que ces travaux soient destinés à mettre le logement en conformité avec des normes d'habitabilité ou aux besoins des handicapés.

Le Prêt Conventionné peut financer des travaux seuls mais uniquement d'amélioration ou d'économie d'énergie. Dans ce cas, le logement doit avoir au moins 10 ans.

Qu'il finance une acquisition ou des travaux, le prêt peut atteindre 100 % de l'opération, remboursable sur une durée de 5 à 25 ans. Quant au taux, il est fixé par les banques qui le distribuent en fonction d'un taux de référence publié chaque trimestre.

Sachez encore que le Prêt Conventionné est assorti d'avantages non négligeables. Les frais d'emprunt sont réduits (dossier, hypothèque...) et il ouvre droit, sous certaines conditions, à l'APL (Aide Personnalisée au Logement). Cette aide est versée par les Caisses d'Allocations Familiales aux propriétaires ayant acheté leur logement à l'aide d'un Prêt Conventionné.

Outre les plafonds de ressources, l'APL est également fonction de nombreux autres critères comme la composition de la famille, le lieu de résidence, le montant de la mensualité de remboursement. Son montant est révisé chaque année. Pour savoir si vous pouvez bénéficier des Prêts Conventionnés Pactys* de La Poste, consultez votre Conseiller Spécialisé en Immobilier.

** en complément d'un prêt Épargne Logement à La Poste, et sous réserve d'acceptation du dossier.*

Ce sont les prêts qui ne font pas appel à l'aide de l'Etat (prêt à 0 %) et ne sont pas réglementés (comme le Prêt Conventionné ou les prêts épargne logement). On les appelle "prêts habitat". Ils sont distribués par l'ensemble des banques généralistes ou spécialisées dans le crédit immobilier et viennent compléter le financement de votre opération. Sur ce créneau concurrentiel, les taux sont libres et fixés par le prêteur. Chaque banque possède sa grille de taux, établie en fonction de la durée du prêt, de l'apport personnel, etc.

Qu'appelle-t-on prêt du secteur libre ?

Le taux nominal est le taux généralement annoncé lors du premier contact avec un conseiller ou sur une publicité. Ce taux ne comprend aucun des frais annexes liés au prêt (frais de dossier, d'assurance, etc.). Il ne peut donc pas permettre de mesurer le coût réel du crédit.

Taux nominal et TEG : quelles différences ?

Le taux effectif global (TEG) en revanche offre cette possibilité. C'est un taux annualisé, calculé sur la base du capital emprunté, des intérêts, auxquels s'ajoutent les frais de dossier, les commissions et rémunérations versées à des intermédiaires et les frais d'assurance obligatoire (décès-invalidité). C'est donc ce taux et le coût total de votre crédit que vous devez connaître.

Et comparer !

Un conseil

Avec les prêts Pactys de La Poste, compléments astucieux du prêt épargne logement à La Poste, vous bénéficiez de conditions compétitives :

- pas de frais de dossier.

A La Poste, toutes les formules de prêt complémentaire sont exemptes de frais de dossier ;

- un taux d'assurance parmi les plus bas du marché pour des garanties complètes ...

et donc un TEG léger !

Tout dépend de votre aversion ou non pour le risque. Avec un prêt à taux fixe, vous connaissez d'emblée le coût du crédit et les mensualités à verser durant dix ou quinze ans. Les taux étant encore à des niveaux bas malgré le mouvement de hausse amorcé depuis quelques mois, vous ne prenez pas de risque.

Dois-je emprunter à taux fixe ou à taux révisable ?

À l'inverse, avec un taux révisable, vous ne pouvez pas savoir à l'avance ce que vous coûtera votre crédit puisque son taux évoluera au cours du prêt en fonction de l'indice sur lequel il s'appuie (Euribor ou Tibeur en général). Ce qui aura pour conséquence de faire monter ou baisser votre mensualité ou la durée de votre prêt. Reste que les taux révisables sont alléchants. Ils offrent des conditions nettement plus attractives que les taux fixes. En choisissant cette option, vous pariez sur une baisse des taux ou leur maintien à ce niveau...

Pactys sérénité

C'est la formule la plus classique parmi les prêts immobiliers* de La Poste. Il s'agit d'un prêt à taux fixe et échéances constantes. Vous connaissez donc dès le départ le montant de vos mensualités, la durée et le coût total de votre crédit.

Pactys Sérénité offre d'autres avantages, à commencer par son taux compétitif, d'autant qu'aucun frais de dossier ne vient l'alourdir. C'est une règle absolue à La Poste que de ne pas facturer de frais de dossier ! Avec ce prêt, il est possible de financer jusqu'à 100 % de l'acquisition (hors frais d'acte et de garantie) et vous pouvez décider librement de la date de vos prélèvements.

*en complément d'un prêt Épargne Logement à La Poste et sous réserve d'acceptation du dossier.



Exemple

“Avec deux enfants à charge, il nous fallait des mensualités fixes.”

Gérard et Mireille O. de Nevers.

“Cette maison ancienne typique du Nivernais, coûtait 82 000 €. Nous en avons parlé à notre Conseiller de La Poste et immédiatement,

il nous a fait un plan de financement précis. Il a très bien compris notre situation.

Avec un seul salaire, il nous fallait des mensualités constantes du début à la fin de notre prêt.

Notre PEL (1) nous permettait d'obtenir un prêt de 25 000 € à 4,31 %, nous disposions d'un apport de 20 000 € et pour les 37 000 € restants, il nous a conseillé un prêt Pactys Sérénité (2).

Résultat, notre mensualité globale est de 483,60 €, assurances comprises. Parfait pour notre budget !”

(1) Mensualités sur 180 mois de 194,45 € assurances comprises avec droits à prêt à 4,31 % (TEG 4,75 %) - Coût total du prêt épargne logement : 10 001 €. (2) Mensualités à 4,30 % sur 180 mois de 289,15 €, assurances comprises (TEG 4,82 %) - Coût total du prêt Pactys Sérénité : 15 047 €, assurances comprises - Coût total du financement : 25 048 €.

C'est un prêt peu protecteur en cas de forte hausse des taux. Les variations de l'indice de référence, inévitables au cours du prêt, se répercutent dans leur totalité soit sur la durée du prêt, soit sur les mensualités.

Qu'est-ce qu'un prêt à taux révisable classique ?

Répercussion sur la durée

Si l'indice de référence augmente, la mensualité ne bouge pas, c'est la durée du remboursement qui s'allonge parfois dans une limite de 3 à 5 ans (selon les formules). En revanche, si le taux baisse, ce n'est pas la mensualité qui diminue, mais la durée de l'endettement.

Répercussion sur la mensualité

Si le l'indice de référence augmente, la répercussion s'applique dans un premier temps non plus sur la durée du crédit mais sur la mensualité. Cette répercussion est le plus souvent plafonnée. Il se peut, par exemple, que la progression de la mensualité soit limitée à 80 % de l'augmentation de l'indice des prix à la consommation, l'excédent non répercuté sur la mensualité étant alors reporté sur la durée du prêt. A l'inverse, si une baisse se produit, la mensualité ne bouge généralement pas mais la durée du prêt diminue.

Un conseil

Au-delà des taux d'appel annoncés, parfois valables pour une durée très courte, soyez vigilant sur les modalités de la première révision. Tout d'abord, cette révision peut parfois intervenir parfois dès 3 mois et au plus tard 1 an après la signature du contrat. De plus, même si l'indice servant de base à la révision n'a pas bougé, l'emprunteur s'expose trop souvent à une augmentation plus ou moins sensible du taux de son prêt dès la première révision !

En effet, le calcul du nouveau taux s'effectue sur la base du nouvel indice auquel s'ajoute une marge (entre 1,20 à 2,50 points environ). Le taux d'appel initial étant, en effet, artificiellement bas...

On parle également de prêts révisables "capés".

Ils sont davantage protecteurs puisqu'ils limitent les effets des hausses de taux, tout en répercutant les baisses et en proposant des conditions attractives.

Dès le départ, votre prêt comprend un taux plafond (souvent +2 ou +3 points par rapport au taux initial) qui ne peut, quel-

Qu'est-ce qu'un prêt à taux révisable plafonné ?

les que soient les hausses enregistrées par l'indice de référence, être dépassé. Les baisses sont, en revanche, généralement répercutées intégralement. Attention toutefois aux prêts "à tunnel" où la prise en compte d'éventuelles baisses de l'indice est limitée.



Pactys réactivité

Ce prêt est l'un des prêts complémentaires au prêt épargne logement de La Poste.

C'est un prêt à taux révisable suivant les évolutions du Tibeur 1 an mais plafonné à + 2 points par rapport au taux initial. Il fonctionne de la façon suivante : chaque année, le taux est revu en fonction de l'indice de référence.

S'il baisse, la mensualité diminue (la baisse est intégralement répercutée) ; s'il augmente, l'échéance progresse mais seulement dans la limite du taux plafond. La durée du prêt, quant à elle, reste fixe et ne peut, en aucun cas, s'allonger.

De plus, Pactys Réactivité permet le passage à taux fixe à tout moment à partir du premier anniversaire du prêt. Et avec Pactys Réactivité, vous pouvez à tout moment, faire des remboursements anticipés sans frais.



Qu'est-ce qu'un prêt modulable ?

Un tel prêt vous permet de décider de moduler, vous-même, le montant de vos échéances de remboursement en fonction de l'évolution de vos revenus.

Les échéances sont généralement modulables à la hausse comme à la baisse, avec certaines limites. Si vous souhaitez augmenter vos échéances, la durée totale de votre crédit s'en trouve diminuée, ce qui signifie un coût global moins élevé.

A l'inverse, si vous diminuez vos échéances, par exemple en raison de difficultés passagères, la durée de votre crédit s'allonge en proportion.

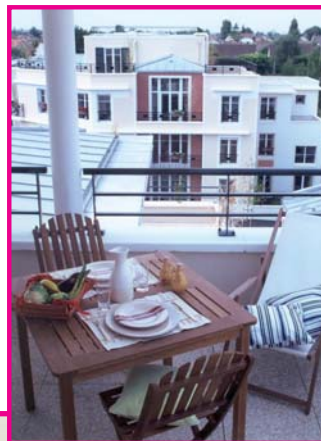
Attention toutefois à la facturation de ces modulations. Certains établissements offrent la première modulation mais facturent les suivantes !

Pactys liberté

Ce prêt complémentaire au prêt épargne logement de la gamme Pactys de La Poste offre une grande souplesse d'utilisation. Vous pouvez non seulement moduler votre mensualité mais aussi rembourser une partie du prêt par anticipation sans frais. La modulation est possible à la hausse ou à la baisse.

A la hausse, l'augmentation est comprise entre 5 à 30 % par rapport à la mensualité initiale.

A la baisse, l'échéance peut au maximum baisser de 10 % par rapport à celle fixée au départ. La modulation peut intervenir à partir du premier anniversaire du prêt sans frais. Ensuite, elle est possible à tout moment **sans frais** (y compris en dehors des dates anniversaires du prêt) dès lors que vous respectez un minimum de 12 mois entre chaque modification. Quant au remboursement anticipé sans frais, dès la fin de la 3^e année, cette souplesse est offerte chaque année jusqu'à 2 500 €/an. A titre d'exemple, sur un prêt de 15 ans, vous pouvez rembourser jusqu'à 30 000 €. Vous choisissez alors de réduire soit votre mensualité, soit la durée de votre crédit.



Exemple

“Parce que nous souhaitons des mensualités qui suivent la progression de nos revenus.”

Nadine et Luc V. de Paris.

“Il a fallu se décider vite pour obtenir ce 3-pièces haussmannien à 225 000 €, tout frais compris, situé dans un beau quartier. Or Nadine, qui s'occupait de Thomas depuis sa naissance, souhaitait retravailler.

Nos revenus allaient donc augmenter mais nous ne savions pas dans quelles proportions. Nous voulions que nos remboursements s'adaptent à nos rentrées d'argent, sans pour autant payer des frais supplémentaires.

Notre Conseiller de La Poste a tout de suite trouvé la solution. Chiffres en mains, il nous a convaincus.

Nous avons un apport de 80 000 € et nos deux PEL (1) nous permettaient d'emprunter 50 000 € à un taux de 4,31 %. Le prêt Pactys Liberté (2) a financé les 95 000 € restants à un taux de 4,30 %. Notre mensualité totale s'élèvera à 1 131,29 €, assurances comprises. De plus, comme nous le souhaitions, dès la fin de la première année, nous pourrions augmenter nos remboursements jusqu'à 30 %. Et donc payer moins d'intérêts !”

(1) Mensualités pour les deux Pel : 388,89 € sur 180 mois, assurances comprises, au taux de 4,31 % (TEG 4,75 %) - Coût total des prêts épargne logement : 20 000,20 €.

(2) Mensualités du prêt Pactys Liberté sur 180 mois de 742,40 €, assurances comprises, au taux de 4,30 % (TEG 4,82 %) Coût total du prêt Pactys Liberté : 38 632 € - Coût total du financement : 58 632,20 €.

Qu'appelle-t-on prêt emboîté ou prêt "à paliers"?

Ce sont des formules qui permettent de concilier plusieurs prêts tout en maintenant une mensualité globale constante sur toute la durée. A partir d'une mensualité totale définie dès le départ, le prêt complémentaire s'ajuste en fonction de la fin des remboursements des autres prêts. Ainsi, par exemple, vous pouvez combiner le remboursement d'un prêt épargne logement sur 10 ans, d'un prêt à 0 % sur 7 ans et d'un prêt complémentaire sur 15 ans, sans pour autant avoir des mensualités trop importantes.

Pactys Sérénité Plus

C'est l'un des prêts complémentaires au prêt épargne logement de la gamme Pactys de La Poste. L'échéance du Pactys Sérénité Plus s'adapte aux mensualités des autres prêts constituant le plan de financement tout en respectant le montant maximum de remboursement mensuel que vous vous êtes fixé.

Résultat ? Le prêt épargne logement est optimisé, ce qui permet une réduction de la durée du remboursement et donc de son coût. En effet, dans le cas d'une solution classique, les mensualités décroissent au fur et à mesure de la fin des différents prêts mais peuvent s'étaler sur une très longue période.

Pactys Sérénité Plus est une formule à taux fixe, consentie sur une durée de 2 à 20 ans (ou de 5 à 25 ans pour les prêts conventionnés). Vous déterminez, dès le départ, avec votre Conseiller Spécialisé en Immobilier, le montant que vous souhaitez rembourser chaque mois. Pendant toute la durée du financement, la mensualité totale reste donc constante. Dès que l'un des prêts est remboursé (épargne logement, prêt à 0 %...), les mensualités du prêt Pactys Sérénité Plus s'ajustent d'autant, tout en restant dans la limite de remboursement fixée à l'origine.



Avec un prêt classique

Prêt Épargne Logement

Prêt 0 %

Prêt Habitat Standard

Durée

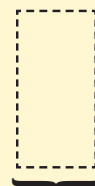
Avec Pactys Sérénité Plus

Prêt Épargne Logement

Prêt 0 %

Prêt Pactys Sérénité Plus

Durée



Gain en durée
= économie d'intérêts

Exemple

“Prêt épargne logement, prêt à 0 %, prêt complémentaire : avec trois prêts, nous voulions néanmoins ne régler qu’une seule et unique mensualité” Pierre et Marie L. de Marseille.

“Pour nous, c’était un casse-tête ! Malgré notre apport de 46 000 € provenant d’un héritage, on ne voyait pas comment devenir propriétaires. Pourtant, aujourd’hui nous habitons avec notre petite fille Julie, un beau 3-pièces neuf avec terrasse, acheté sur plan 130 000 €. Notre conseiller a su nous proposer une solution sur-mesure combinant plusieurs prêts, tout en lissant nos mensualités.

Avec notre CEL, il nous a proposé un prêt épargne logement de 21 000 € (1) et nous a orienté sur un prêt à 0 % de 16 769 € (2). Il nous fallait encore 46 231 €. Sachant que nous gagnons 2 500 € à deux, nos remboursements ne devaient pas excéder 750 €/mois. Nous avons opté pour un prêt Pactys Sérénité Plus (3) de La Poste afin d’harmoniser nos mensualités et de rembourser notre prêt complémentaire par paliers.

Résultat : nous allons payer 748,36 € pendant toute la durée de notre prêt (141 mois)”.

(1) Mensualités sur 60 mois de 384,15 €, assurances comprises : 135,04 € avec des droits à prêt à 3,50 % (TEG 4,04 %) et 249,11 € avec des droits à prêt à 3 % (TEG 3,56 %). Coût total des prêts épargne logement : 2 049 €.

(2) Prêt accordé par le Crédit Foncier de France : 144 mensualités de 120,92 € à 0 % (TEG 0,63 %) assurances comprises - Coût total du prêt à 0 % : 643,68 €.

(3) Prêt Pactys Sérénité Plus : 60 mensualités de 251,72 € puis 81 mensualités de 635,87 € et une dernière mensualités de 101,23 € (TEG 5,38 %) assurances comprises - Coût total du prêt Pactys Sérénité Plus : 20 478,90 €. Coût total du financement : 23 171,58 €.

Effectivement, il en existe qui vous permettent par exemple d’agrandir une pièce ou d’installer une cheminée. A La Poste, que vous ayez recours à une entreprise ou à vos propres talents de bricoleurs pour votre résidence principale, secondaire ou locative, il est possible d’obtenir un prêt spécialement étudié pour concrétiser vos projets.

Existe-t-il des prêts spécifiques pour financer les travaux ?

Pactys simplicité

Ce prêt vous offre la possibilité de combiner le taux avantageux de votre prêt épargne logement à La Poste, notamment celui du CEL, et ceux des prêts complémentaires.

Les formalités sont réduites : pas de frais de dossier, pas d’apport personnel nécessaire, pas de prise de garantie, taux d’assurance très compétitif, remboursement anticipé sans pénalité.

Exemple

Eliane et Daniel P. veulent refaire entièrement la salle de bains de leur maison.

Ils souhaitent emprunter 6 000 € à La Poste.

A partir d’un CEL ouvert en 2000, ils obtiennent un prêt épargne logement de 4 500 € sur 5 ans, à 3,26 % hors assurance (mensualités* de 82,48 € avec TEG de 3,87 %). Ils ont également obtenu un prêt complémentaire de 1 500 € à 4 % hors assurance (mensualité* de 28,02 € avec un TEG de 4,68 %) sur 5 ans.

Le coût total du prêt s’élève à 630 €, avec des mensualités globales de 110,50 € pendant 5 ans. * assurances comprises



Assurer et garantir votre prêt

Dans le cadre d'un emprunt immobilier, il existe deux types d'assurances : l'assurance décès-invalidité et l'assurance perte d'emploi. La première est obligatoire, la seconde facultative.

Assurer mon prêt :
à quoi ça sert ?

Assurer votre prêt c'est vous protéger, bien entendu ; mais c'est aussi protéger vos proches. Car compte tenu des sommes en jeu et de la durée moyenne de l'emprunt immobilier, c'est une précaution indispensable pour vous et votre famille. En cas de décès par exemple, vous êtes assuré que vos héritiers n'auront pas à supporter le poids de votre dette. En cas de chômage, vous aurez de quoi voir venir pendant un certain temps.

Combien coûte
l'assurance décès-
invalidité et quels
risques
couvre-t-elle ?

Son prix est un pourcentage du capital emprunté ou du capital restant dû, selon les établissements et son coût se situe souvent entre 0,30 et 0,50 %. Elle couvre le décès, l'invalidité totale et définitive et, selon les contrats, l'incapacité temporaire de travail.

Après l'éventuel décès de l'assuré, c'est la compagnie d'assurances qui prend en charge le remboursement intégral des sommes non encore réglées. Il en est de même si vous êtes reconnu en invalidité permanente et définitive. L'incapacité

Quelle couverture ?

Si vous êtes seul à emprunter, pas de problème, votre assurance décès-invalidité sera prise à 100 % sur votre "tête", pour reprendre le vocable des assureurs. En présence de co-emprunteurs, d'un couple par exemple, l'assurance coûte deux fois plus cher si les emprunteurs souhaitent que chacun soit assuré. Pour en réduire le coût, ce couple peut choisir une couverture répartie en fonction des revenus. Par exemple, chacun des co-emprunteurs peut être assuré sur la base de 50 % du capital emprunté. C'est la solution la plus fréquemment utilisée. Mais, avec certains contrats, comme celui d'Assurposte proposé par les Conseillers Spécialisés en Immobilier de La Poste, il est possible d'opter pour d'autres combinaisons : 60/40, 70/30, etc.

temporaire de travail n'est pas forcément couverte par les contrats. Lorsqu'elle l'est, cette garantie prend en charge, après un délai de franchise (que l'on appelait auparavant délai de carence), les mensualités de remboursement pour un temps limité. Faites donc bien attention aux garanties du contrat d'assurance proposé : là aussi, le taux n'est pas tout !

L'assurance perte d'emploi : comment ça marche ?

L'assurance perte d'emploi n'est pas obligatoire mais fortement conseillée, sauf bien sûr, si vous êtes fonctionnaire ou retraité, par exemple. Pour pouvoir y souscrire, vous devez généralement être en possession d'un contrat à durée indéterminée.

En cas de chômage, elle garantit une prise en charge partielle de la mensualité de remboursement pendant une durée définie. Elle ne peut s'appliquer qu'après un délai d'attente qui démarre à la signature du contrat et s'étend le plus souvent sur 12 mois.

Durant cette période, la garantie ne peut être mise en œuvre. Ensuite, la prise en charge de la mensualité débute après un délai de carence qui part de la date de début d'indemnisation par les Assedic. Ce délai est compris entre 90 jours et un an selon les contrats. La durée d'indemnisation est également variable selon les contrats.

L'assurance Perte d'Emploi de La Poste

Avec son partenaire la CNP, La Poste vous propose une assurance perte d'emploi intéressante. Vous avez le choix entre deux options pour le délai de franchise (6 ou 9 mois) et le montant de la prise en charge (60 ou 80 % de la mensualité du prêt). De plus, La Poste met à votre disposition des services complémentaires, Pactys Immo Emploi, en collaboration avec France Secours International Assistance. Une équipe de spécialistes, accessibles par un numéro d'appel unique, prodigue des informations d'ordre juridique (droit du travail...), offre une assistance à la recherche d'emploi (organisation de la recherche, lettre de motivation, curriculum vitae, préparation d'entretiens d'embauche...) et administrative (démarches pour obtenir des prestations sociales, allocations diverses...). Une aide utile pour vous aider à passer au mieux et au plus vite un cap difficile.

L'établissement qui accorde un prêt immobilier exige toujours en contrepartie une garantie qui le protégera en cas de défaillance de l'emprunteur.

La banque exige-t-elle d'autres garanties ?

Le "privilège de prêteur de deniers" (PPD) est une garantie permettant au prêteur de récupérer, en priorité sur tout autre créancier, son dû en cas de vente du bien avant l'extinction de la dette. Cet acte, qui entraîne la rédaction d'un acte notarié, fait l'objet d'une inscription à la conservation des hypothèques et prend effet au jour de la vente. Le privilège ne peut cependant garantir qu'un bien existant (la construction ou les travaux ne peuvent donc pas être garantis par un PPD).

L'hypothèque, pour sa part, garantit aussi bien l'achat d'un logement en l'état futur d'achèvement, la construction d'une maison ou des travaux de rénovation.

La prise d'hypothèque s'effectue également par acte notarié et nécessite une inscription à la conservation des hypothèques.

Ces deux garanties visent le même objectif : permettre la vente du bien et le remboursement de la dette en cas de non-paiement des mensualités du prêt.

Hypothèque et privilège entraînent des frais à la charge de l'emprunteur (de l'ordre de 1 % du montant garanti pour le privilège, 2 % pour l'hypothèque).

Hypothèque ou privilège, quelle garantie choisir ?

Un conseil

Hypothèque, privilège de prêteur de deniers, caution Crédit Logement, nantissement de produits financiers... Pas si facile de s'y retrouver !
Votre Conseiller Spécialisé en Immobilier de La Poste vous y aidera lors du montage de votre dossier de demande de prêt.

C'est l'acte par lequel un tiers se porte caution et s'engage à payer votre créance si vous êtes défaillant.

Dans la plupart des cas, cette garantie est apportée par un organisme de cautionnement financier (comme Crédit Logement, par exemple) ou une mutuelle pour des emprunteurs de la fonction publique. Elle ne nécessite ni acte notarié, ni inscription à la conservation des hypothèques.

Qu'est-ce que le cautionnement ?

Le coût du cautionnement n'est pas fixé réglementairement comme dans le cas du privilège ou de l'hypothèque. Il varie selon l'organisme accordant sa caution. Pour Crédit Logement par exemple, il se décompose en une commission de caution (fixe) et une participation à un fonds de garantie, qui est en grande partie restituée après le remboursement total du prêt.

Comment s'effectue la signature de l'offre de prêt ?

La banque vous enverra l'offre de prêt par courrier. Vous devrez la lire attentivement et vérifier qu'elle vous convient en tous points. Après le délai de réflexion de 10 jours, vous devrez dater, signer et poster le bordereau d'acceptation de l'offre. Si des cautions interviennent, assurez-vous qu'elles ont bien retourné leur acceptation.

Si votre achat porte sur un logement existant, le montant de l'acquisition sera réglé lors de la signature chez le notaire ; s'il s'agit d'une vente en l'état futur d'achèvement ou de la construction d'une maison, le versement à effectuer correspondra à un appel de fonds en fonction de l'avancement des travaux, comme présenté précédemment.

Pour ce qui concerne les frais annexes (frais de notaire, de garantie...), n'oubliez pas de prévoir les sommes correspondantes dans votre apport personnel.

Quelles sont les lois qui me protègent en tant qu'emprunteur ?

De la promesse de vente au remboursement anticipé, toutes les étapes de l'acquisition immobilière à l'aide d'un emprunt sont concernées par deux lois (rassemblées dans le Code de la Consommation).

La plus ancienne, la loi Scrivener, date de 1979. Elle a été complétée dix ans plus tard par la loi Neiertz, elle-même complétée par la loi du 8 février 1995 renforçant le rôle des commissions de surendettement, et par la loi du 29 juillet 1998 contre les exclusions.

En matière d'emprunt, comme nous l'indiquons ci-dessus, les établissements financiers sont tenus de rédiger une offre de

prêt dont les termes sont strictement réglementés. A partir du moment où l'offre de prêt est envoyée à l'emprunteur qui, rappelons-le, ne peut accepter la proposition qu'après un délai de réflexion de 10 jours révolus, la banque a l'obligation de maintenir les conditions qu'elle propose durant au moins 30 jours.

L'offre de prêt est toujours subordonnée à la conclusion de l'acquisition pour laquelle le prêt est demandé. La signature définitive de la vente doit intervenir dans un délai de quatre mois à compter de l'acceptation de l'offre de prêt.

L'assurance décès-invalidité, exigée pour l'obtention d'un prêt, constitue également un des éléments de la protection de l'emprunteur. Une notice énumérant les risques garantis et les modalités d'application, doit être communiquée à l'emprunteur.

La loi Scrivener reconnaît à l'emprunteur le droit de rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, les prêts souscrits. Néanmoins, le contrat de prêt peut interdire les remboursements inférieurs ou égaux à 10 % du capital initial, sauf s'il s'agit du solde.

Pour le remboursement anticipé, le prêteur peut exiger le paiement d'une indemnité. Son montant ne peut dépasser la valeur d'un semestre d'intérêts sur le capital remboursé et est fixé dans cette limite à 3 % maximum du capital restant dû (ou 3 % du capital remboursé par anticipation si ce remboursement est partiel).



Un conseil

Conservez bien tous les documents qui vous seront remis : contrat de prêt, tableau d'amortissement, etc. Ils vous permettront de savoir à tout moment où vous en êtes dans le remboursement de votre prêt.

Elles sont nombreuses et vous feront perdre beaucoup de temps. Il vous faudra trouver un déménageur, informer de nombreuses administrations de votre changement d'adresse, prévoir une modification de votre contrat d'assurance habitation, inscrire vos enfants dans de nouveaux établissements scolaires...

Toutes ces démarches sont fastidieuses et demandent un minimum d'organisation.

Quelles sont les formalités à entreprendre pour mon déménagement ?

Information Consommateurs

Les Prêts Pactys sont accordés en complément d'un prêt épargne logement à La Poste et sous réserve d'acceptation du dossier. Pour toute opération immobilière, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours avant d'accepter les propositions d'offres de prêts qui lui sont faites. Toute vente ou construction est subordonnée à l'obtention du (des) prêt(s) sollicité(s). En cas de non-obtention de ce(s) prêt(s), le vendeur doit rembourser à l'emprunteur les sommes versées.

L'ensemble des barèmes, montants et taux indiqués dans cette brochure sont ceux en vigueur au 1^{er} février 2004.

Le prêt à 0 %. Sous certaines conditions, vous pouvez obtenir un prêt à 0 % pour compléter votre financement. Il peut s'associer à la gamme des prêts Pactys pour l'acquisition d'une résidence principale dans le neuf ou dans l'ancien si vous y effectuez des travaux. Pour vous le proposer, La Poste a passé un accord de partenariat avec le Crédit Foncier de France. Renseignez-vous.

Les partenaires de La Poste

LA POSTE

44, bd de Vaugirard
75757 Paris cedex 15
Tél. 01 55 44 00 00
www.lapostefinance.fr

Conception, réalisation, impression :
Indicateur Bertrand
43, boulevard Barbès
75880 Paris cedex 18.
Tél. 01 49 25 26 27 - Fax 01 49 25 26 00.
Rédactrice-en-Chef : Colette Sabarly.
Maquette : Nathalie Charmetant.
Secrétaire de Rédaction :
Pascale Guidonnet-Laurès.
Tous droits de reproduction même partielle réservés.
Photos : Photodisc, Phovoir, George V, Meunier, Ogic, Sefri Cime,
Prévisite©Xavier Hacquart, Bouygues Immobilier©Eric Avenel, Maisons Caladoises, Kaufman & Broad©Métis/P.Messina.
Droits réservés (© 2004 par Indicateur Bertrand - Publiprint SA).

Crédit Foncier de France

S.A à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 394 764 552 €
542 029 848 RCS Paris
Siège social : 19, rue des Capucines 75050 Paris Cedex 01 .

Assurposte

S.A au capital de 5 202 000 € entièrement libéré.
419 901 269 RCS Paris - Entreprise régie par le Code des Assurances
Siège social : 83 Bd du Montparnasse 75006 Paris

CNP Assurances

S.A à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 548 510 832 €. entièrement libéré - 341 737 062 RCS Paris.

CNP IAM

S.A au capital de 30 500 000 € entièrement libéré
383 024 189 RCS Paris.
Entreprises régies par le Code des Assurances
Siège social : 4, place Raoul-Dautry 75716 Paris cedex 15.

France Secours International Assistance

S.A à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 2 745 000 €.
712 044 973 RCS Bobigny
Entreprise régie par le Code des Assurances
Siège social : Tour Gallieni 2, 36 avenue du Général de Gaulle
93175 Bagnolet cedex

la confiance a de l'avenir



www.lapostefinance.fr