

Maisons Grand'Confort

Guide de l'investissement // Magazine

Tout savoir sur le
financement de
votre maison

FINANCEZ
VOTRE
MAISON



A close-up photograph of a person's hands holding a small, white, paper-cut house model. The house has a gabled roof, a chimney, and several rectangular windows. The background is softly blurred, showing what appears to be a person's face and a watch. The entire image is framed by a thin, light-colored border.

Guide de
l'investissement

Tout savoir sur
le financement de votre maison

**FINANCEZ
VOTRE
MAISON**

Réalisez
votre maison de rêve

Maisons
Grand'Confort

FINANCER LA CONSTRUCTION DE MA MAISON

Connaître et prévoir le coût total de votre projet est une étape à ne pas négliger et très importante pour ficeler votre dossier de financement. Pour établir votre budget final, il faut aussi savoir de quelle somme vous disposez aujourd'hui. Nos conseillers sont là pour vous aider dans ces démarches administratives et financières.

Après avoir identifié vos besoins, vos envies et votre lieu de construction avec votre conseiller, il est temps de penser à la meilleure façon de financer votre projet de maison.



QUEL EST LE MONTANT DE VOTRE APPORT PERSONNEL ?

La première source de financement pour l'achat de votre maison est bien entendu l'argent que vous possédez déjà et que vous allez dépenser pour payer une partie de votre achat. C'est ce qu'on appelle couramment l'apport personnel.

En fonction de vos économies, vous pourrez financer une part plus ou moins grande de votre maison directement avec votre apport.

Les banques exigent de plus en plus souvent un minimum d'apport personnel avant d'accepter un crédit immobilier. Il devient plus difficile de faire un prêt sans apport. La première étape consiste donc à faire le point sur vos finances personnelles et sur vos besoins à moyen et long terme. Vous pourrez ainsi déterminer quelle part de votre épargne vous souhaitez apporter pour le financement de votre maison.

AVEZ VOUS LE DROIT À UNE OU PLUSIEURS AIDES FINANCIÈRES ?

PTZ : un crédit gratuit pour financer votre maison

Un crédit gratuit qui vous aide à financer votre première maison : c'est le prêt à taux 0 % ou PTZ.

Pouvez-vous en bénéficier ?

Combien emprunter ?

Comment rembourser ?

Nos réponses pour profiter de cette aide à l'accèsion à la propriété.

Le PTZ ou Prêt à taux 0%, c'est une aide de l'Etat qui facilite l'accèsion à la propriété des familles modestes ou moyennes. Ce crédit gratuit (il n'y a pas d'intérêts à payer) est attribué en fonction des revenus du ménage demandeur. Une condition très souple puisque le PTZ est accessible à plus de 80% des Français.

Seuls ceux qui achètent leur première résidence principale dans le neuf ou dans l'ancien avec de gros travaux (25% du prix) peuvent en bénéficier. Si vous faites construire pour la première fois, vous êtes donc particulièrement concerné par cette aide puisqu'elle peut vous permettre de boucler votre budget tout en allégeant vos remboursements.

Jusqu'à quand bénéficier du PTZ ? Le Prêt à taux 0% est valable jusqu'au 31 décembre 2021 pour tous les projets de construction, quelle que soit leur adresse. Dans les secteurs où l'offre de logements est inférieure à la demande (zones Abis, A et B1 du dispositif, soit l'Ile-de-France, le Genevois français, la Côte d'Azur et les villes de plus de 250.000 habitants), il finance 40% de l'opération. Dans les communes de province de moins de 250.000 habitants (zones B2 et C), le PTZ compte pour 20% du prix du projet de construction.

Un crédit gratuit pour construire. Le montant de votre PTZ est fonction de la composition de votre famille et de la zone où se situe votre projet. Ce crédit gratuit vous permet d'abord de renforcer votre dossier d'emprunteur car il est considéré comme un apport personnel. Ensuite, son montant, qui peut atteindre 138.000 €, va consolider votre plan de financement puisqu'il n'y a pas d'intérêts à payer. Enfin, les modalités de remboursement son aménagées, de manière à redonner du pouvoir d'achat immobilier aux acquéreurs les moins fortunés puisqu'un différé de remboursement est accordé aux ménages plus modestes

// Qui peut bénéficier du Prêt à taux 0% ? //

Le PTZ est réservé à ceux qui accèdent à la propriété pour la première fois (primo-accédants), pour l'achat de leur résidence principale. Sont concernés les particuliers qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt. Cette aide permet de financer aussi bien la maison que le terrain sur lequel elle va être construite.

Deuxième achat : les exceptions. Toutefois, il est possible d'obtenir cette aide même en ayant été propriétaire de sa résidence principale durant les deux ans qui précèdent la demande dans certains cas exceptionnels. Ainsi en est-il pour les titulaires de la carte d'invalidité ou de l'allocation allouée aux adultes handicapés ou de l'allocation d'éducation spéciale ou encore si vous avez été victime d'une catastrophe ayant rendu votre résidence principale définitivement inhabitable.



// PTZ : réservé à la résidence principale ? //

Le PTZ est réservé exclusivement au financement de votre résidence principale, c'est-à-dire au logement que vous allez occuper avec votre famille au moins huit mois par an. Une fois la maison construite, vous devez vous y installer dans l'année qui suit la déclaration d'achèvement des travaux. Toutefois, vous pouvez vous trouver dans une situation particulière qui ne vous permet pas de le faire. Vous pouvez ainsi différer votre entrée dans les lieux dans un délai maximal de six ans si vous achetez votre maison pour y résider dès que vous serez à la retraite. Votre situation peut également justifier que vous ne puissiez pas occuper la maison et que vous deviez la mettre en location.

C'est possible dans les cas suivants :

- vous êtes en mobilité professionnelle et la distance séparant le nouveau lieu de l'activité et le logement financé est d'au moins 50 km ou occasionne un temps de trajet aller d'au moins une heure trente ;

- vous êtes au chômage depuis plus d'un an ;

- en cas de décès, divorce ou de rupture de Pacs ;

- en cas de survenance d'une invalidité grave vous empêchant de travailler.

Dans ces différents cas, le logement peut être loué pendant une durée maximale de six ans, sous réserve que les revenus des locataires et que le loyer proposé ne dépassent pas les plafonds applicables à la location d'un logement locatif social.

Résidence principale. En dehors de ces hypothèses, au cours des six années suivant la date de versement du PTZ, le logement financé à l'aide de ce prêt doit être utilisé comme résidence principale et non pas en tant que résidence secondaire ou mis en location saisonnière. Vous ne pouvez pas non plus le transformer en locaux commerciaux ou professionnels, sauf à limiter la surface affectée à cette activité à 15% de la surface financée par le prêt.

// PTZ : quelles conditions de ressources ? //

Le PTZ est accordé sous condition de ressources. Les plafonds sont fixés selon la zone dans laquelle va se situer votre maison et le nombre de personnes composant votre foyer. Ils ont été fixés de façon à permettre aux ménages aux revenus aussi bien modestes qu'intermédiaires de bénéficier du prêt. ce qu'il faut retenir, c'est que plus de huit ménages

Calcul du PTZ : comment ça marche ? Le plafond de ressources à ne pas dépasser, c'est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes destinées à occuper le logement (c'est-à-dire les ressources 2018 pour une offre de prêt émise en 2020).

Toutefois, si le coût total de l'opération divisé par neuf dépasse le revenu fiscal de référence correspondant à votre situation dans le tableau ci-dessous, vous ne pourrez pas prétendre au PTZ.

Ce ratio permet en effet de mettre

en évidence une augmentation substantielle des moyens de l'emprunteur entre l'année N-2 et celle de la demande de prêt qui ne justifie pas le recours à ce crédit gratuit.

On distingue quatre zones géographiques (A, B1, B2 et C) en fonction du caractère plus ou moins tendu du marché et du niveau plus ou moins élevé des prix. Pour connaître la zone dans laquelle vous aller acquérir, il vous suffit de consulter le zonage complet fixé par l'arrêté du 30 septembre 2014. Attention : les plafonds de ressources mentionnés dans cet article sont ceux de 2020 (source : Anil). Un couple sans enfant dont les ressources sont de 50.000 € peut bénéficier du prêt à taux 0 % pour un logement neuf de 450.000 € en zone A. En effet, $450.000/9 = 50.000$ €, soit moins que le plafond de ressources de 51.800 €. En revanche, en achetant un logement neuf de 500.000 €, ils ne peuvent y prétendre ($500.000/9 = 55.555$, ce qui est supérieur au montant plafond de 51.800 €) et ce, même si leurs revenus de l'année N-2 (50.000 €) sont inférieurs au plafond.

Plafonds de ressources pour obtenir un PTZ en 2020

Nombre d'occupants	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	37.000 €	30.000 €	27.000 €	24.000 €
2 personnes	51.800 €	42.000 €	37.800 €	33.600 €
3 personnes	62.900 €	51.000 €	45.900 €	40.800 €
4 personnes	74.000 €	60.000 €	54.000 €	48.000 €
5 personnes	85.100 €	69.000 €	62.100 €	55.200 €
6 personnes	96.200 €	78.000 €	70.200 €	62.400 €
7 personnes	107.300 €	87.000 €	78.300 €	69.600 €
8 personnes et plus	118.400 €	96.000 €	86.400 €	76.800 €





// Comment demander le prêt à taux 0 % ? //

Ce sont les établissements financiers qui ont passé une convention avec l'État qui distribuent le PTZ, c'est-à-dire quasiment toutes les banques présentes sur le marché. La plupart du temps l'emprunteur sollicite le PTZ auprès de la banque qui lui propose ses autres crédits. Pour le PTZ, comme pour l'ensemble des emprunts accordés, l'établissement de crédit demande à l'emprunteur de souscrire une assurance décès-invalidité, et de souscrire une garantie de remboursement telle qu'une hypothèque ou une caution.

Pour calculer précisément le montant de votre prêt et en connaître les modalités de remboursement, vous pouvez utiliser le calculateur PTZ disponible gratuitement sur le site de l'Agence nationale d'information sur le logement (Anil).

PTZ : quel montant pouvez-vous obtenir ?

Le Prêt à taux 0% ne peut financer qu'une partie de votre projet. Le montant qui peut vous être accordé correspond à un pourcentage du coût de l'opération, elle-même prise en compte dans la limite d'un plafond établi en fonction de l'adresse de votre maison et de la composition de votre famille. Pour déterminer le montant du PTZ, les paramètres suivants sont pris en compte :

- Le coût plafond d'opération. Le montant du PTZ représente un pourcentage du coût de votre projet de construction, mais ce coût est plafonné. Ces plafonds sont calculés en fonction de la composition de votre famille et de la situation géographique du bien. Le coût total de l'opération comprend le prix de la maison. Il peut également inclure celui du terrain si ce dernier a été acheté depuis moins de deux ans à la date de l'offre de prêt.
- Les personnes occupant la maison. Sont considérées comme composant votre foyer les personnes qui vont habiter dans la maison, quelle que soit votre situation matrimoniale. Par ailleurs, un enfant à naître est considéré comme faisant déjà partie du ménage qui va habiter la maison, ce qui permet aux foyers qui se trouvent dans cette situation d'emprunter davantage.
- La localisation du logement. Le montant plafond du prêt que vous pouvez obtenir est déterminé en fonction de la zone dans laquelle va être construite votre maison. Ces montants sont plus importants dans les secteurs où les prix sont élevés en raison d'une offre de logements inférieure à la demande. Le zonage complet est fixé par l'arrêté du 30 septembre 2014.

- La performance énergétique de la maison. Pour bénéficier du PTZ, le logement doit être performant sur le plan énergétique. Il est ainsi réservé aux maisons conformes à la réglementation thermique actuelle (RT 2012), qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2013. Obligatoire dans le neuf, la RT 2012 renforce la performance énergétique des maisons neuves. Du coup, ces dernières consomment trois à cinq fois moins que l'ancien.

En 2020, un couple sans enfant fait construire sa maison à Bréville-sur-Mer dans la Manche (zone B 2) pour un montant total (maison + terrain) de 200.000 € entièrement financé par l'emprunt. Ce couple disposait d'un revenu fiscal de référence de 20.000 € l'année de référence (2017). Le montant du prêt à taux zéro (PTZ) est de 30.800 €.

Son remboursement s'effectuera sur une durée totale de vingt-cinq ans de la manière suivante :

différé total : 15 ans au maximum ;

durée de remboursement des 30.800 € : 10 ans ;

mensualité : 257 €.

En 2020, un couple avec trois enfants fait construire sa maison à Savigny-le-Temple en Seine-et-Marne (Zone A) pour un montant de 300.000 €, terrain compris. Ils disposent d'un apport personnel de 50.000 €. Ce couple disposait d'un revenu fiscal de référence de 40.000 € l'année de référence (2018). Le montant du prêt à taux zéro (PTZ) est de 120.000 €.

Son remboursement s'effectuera sur une durée totale de vingt-cinq ans de la manière suivante :

différé total : 15 ans au maximum ;

durée de remboursement des 120.000 € : 10 ans ;

mensualité : 1.000 €.

// Comment rembourser le PTZ ? //

Comme pour l'octroi du crédit, les conditions de ressources de l'emprunteur vont être prises en compte pour fixer la durée de remboursement du prêt. En 2020, la durée de remboursement du prêt varie de vingt à vingt-cinq ans, selon la composition du ménage et le niveau de ressources des acheteurs. Tous les ménages peuvent bénéficier d'un différé, variable selon leurs ressources.

- Un paiement régulier. Le remboursement se fait par mensualités constantes, selon une durée qui varie entre dix à quinze ans. Pour connaître le montant des mensualités, il suffit de diviser le montant du PTZ par le nombre total de mois de remboursement.
- Un remboursement en deux temps. Le remboursement s'effectue en deux périodes, selon les ressources du ménage : cinq ans de différé puis quinze ans de remboursement ou dix ans de différé puis douze ans de remboursement ou quinze de différé puis dix ans de remboursement pour les plus modestes. Durant la période de différé, l'emprunteur ne rembourse pas le prêt, il rembourse l'intégralité du prêt au cours de la seconde période. Sans entrer dans le détail, notez que cette solution vous permet de bien gérer votre budget pendant toute la durée de vie de votre prêt immobilier, d'où une grande tranquillité d'esprit. N'hésitez pas à questionner le banquier à ce sujet.



Rappel : pour connaître le montant et les modalités de remboursement du prêt à taux 0 %, vous pouvez utiliser le simulateur mis en place par l'administration. Vous pouvez trouver cet outil de calcul du PTZ en cliquant [ici](#).

PTZ : une aide transférable. Si vous devez déménager et vendre votre maison financée par le PTZ avant d'avoir fini de le rembourser, vous devez en principe rembourser le capital restant dû à la banque au moment de la vente. Cependant, si vous souhaitez en conserver le bénéfice pour acquérir votre nouvelle résidence principale, vous pouvez demander à l'établissement de crédit de transférer le capital restant dû pour la financer. Il le fera s'il estime que la garantie dont il dispose pour cette nouvelle acquisition est satisfaisante et à condition que le logement que vous achetez soit éligible à ce type de prêt au moment du transfert.

Comment compléter votre PTZ ?

Le PTZ va financer une part de votre achat. Pour le compléter, vous allez recourir aux prêts immobiliers classiques octroyés par les banques. Vous pouvez également cumuler ce crédit gratuit avec des financements réglementés comme le Prêt conventionné (PC) et le Prêt à l'accession sociale (Pas). Attention : depuis 2018, ils n'ouvrent plus droit à l'Aide personnelle au logement (APL Accession).

D'autres financements aidés peuvent être associés au PTZ : un prêt d'épargne-logement, un prêt Action Logement... Les possibilités sont multiples. Vous avez donc intérêt à consulter plusieurs banques pour choisir la solution la plus performante.

Les collectivités locales peuvent également octroyer des aides, accordées elles aussi en fonction du profil du ménage, de la typologie et de la localisation du logement. Ces coups de pouce peuvent représenter plusieurs milliers d'euros, alors n'hésitez pas à contacter votre Agence départementale d'information sur le logement (Adil) afin de vous renseigner. Pour connaître la vôtre, connectez-vous sur www.anil.org

Avec vous à chaque étape, Maisons Grand'Confort vous accompagne dans vos démarches afin d'obtenir le financement nécessaire à la réalisation de votre projet.

Votre promoteur constructeur
de maison individuelle

Maisons Grand'Confort



www.maisons-grandconfort.fr