

DOSSIER : LES ETAPES CLES DE VOTRE CONSTRUCTION : **Construire en toute sérénité**

Sommaire :

Introduction

PARTIE I. Calculer son budget global

PARTIE II. Trouver son terrain

PARTIE III. Préparer son projet de construction

PARTIE IV. La construction

Conclusion



Introduction :

Vous souhaitez constituer un patrimoine immobilier ou concrétiser le rêve d'une vie ? Mais vous vous interrogez ... Par où commencer ? Retrouvez l'ensemble des étapes d'une construction d'une maison dans l'ordre chronologique, de la recherche de terrain à la remise des clés.



PARTIE I. Définir son budget global : Monter son dossier de financement

Construire sa maison et devenir propriétaire de sa résidence principale est souvent le premier souhait des Français. Avant d'arriver à cela, il faut être cohérent, constructif et à l'écoute des professionnels de la construction et de la finance.

Nos conseillers sont spécialisés dans l'accompagnement technique et financier des projets de construction.

Avant d'estimer le budget de votre futur projet immobilier, et de bien dimensionner votre projet en fonction du prix du terrain et du prix de votre future maison, il est impératif de réfléchir et de bien estimer votre capacité d'emprunt.

S'il est délicat de s'avancer de façon certaine sur l'évolution future des taux d'emprunt, ces derniers sont à la baisse et depuis plusieurs années. À priori, pas de gros changements à l'horizon. Les taux ont baissé d'environ 20 % entre 2018 et aujourd'hui : de 1,43 % à 1,17 % selon l'observatoire Crédit logement / CSA.

La baisse des taux c'est du pouvoir d'achat supplémentaire ! À l'origine, les taux d'intérêt étaient définis en fonction de la durée du prêt mais avec ce phénomène de taux bas, c'est de moins en moins vrai. Conséquence : la durée d'emprunt s'allonge et permet d'augmenter sa capacité de financement, jusqu'à 25 ans voire 30 ans.

Devenir propriétaire : des avantages incontestables

Si les taux sont favorables à la réalisation de votre projet de construction, d'autres avantages parfois méconnus peuvent également vous convaincre.

En étant propriétaire, vous remboursez tout d'abord votre propre bien (rappelons-le, à des taux actuels très attractifs). Outre l'aspect taux, la construction d'une maison neuve est un investissement judicieux puisqu'il permet de s'offrir le confort de vie et les dernières innovations à des coûts optimisés (un atout majeur à la revente comme en investissement locatif) : matériaux, design et techniques d'aménagement, performance énergétique avec des normes basse consommation, réglementation thermiques et environnementales (RT 2012, RE 2020), domotique...



Être propriétaire, c'est aussi se mettre à l'abri des aléas de la vie : accident, perte d'emploi, maladie, décès de conjoint... lorsque vous empruntez pour faire construire votre logement, vous souscrivez une « assurance emprunteur » qui vous protège et vous garantit de rester propriétaire. Quand vous êtes locataire, quel que soit l'aléa, vous devez continuer à payer votre loyer dans son intégralité.

Et les frais de notaire ?

Faire construire votre maison sur un terrain neuf offre un vrai avantage. En effet, les frais de notaire sont calculés sur le terrain mais pas sur la construction. Concrètement, cela signifie que pour un projet de construction maison + terrain de 240 000 euros, les frais de notaire s'élèveront à 6 000 euros pour du neuf, contre 20 000 euros si vous achetez dans l'ancien. Là encore, une construction neuve est un pari gagnant d'un point de vue financier puisque le projet en neuf nécessite un apport personnel moins élevé.

Comment obtenir le meilleur taux d'emprunt immobilier ?

L'obtention d'un taux d'emprunt avantageux est une phase cruciale pour la rentabilité de votre projet de construction: chercher les offres, les décortiquer pour être sûr du taux définitif et enfin négocier... Rapprochez-vous de votre ou vos banques et/ou d'un courtier.

Considéré que c'est un vrai partenaire de votre projet. Dans les deux cas, le conseiller pose un diagnostic financier et vous aide à faire votre choix : faire construire ou acheter dans l'ancien, en sachant qu'il est souvent préférable d'opter pour du neuf.

Il vous aidera à trouver les aides intéressantes et adaptées alors qu'elles se raréfient (prêt à taux zéro...). Le courtier intervient aussi sur le choix de la banque pour obtenir le meilleur taux aux vues de vos besoins.

Il établit également plusieurs diagnostics sur mesure en matière d'assurance. La banque avec laquelle vous obtenez le meilleur taux n'est peut-être pas celle qui vous proposera l'assurance la plus rentable. La mission du courtier est aussi de trouver les assurances les plus rentables pour chaque souscripteur.



1.1 Evaluer votre apport personnel

C'est un élément essentiel dans l'estimation de votre budget pour la construction de votre maison neuve.

En plus de contribuer avec plus ou moins d'importance à votre capacité d'emprunt, il participe incontestablement à la négociation des taux.



Plus l'apport est important, plus le projet se simplifie dans sa mise en place. Les banques ont des obligations réglementaires et juridiques qui leur imposent souvent de voir le projet de leurs clients accompagnés a minima d'un apport pour les frais : frais de notaire, frais de garantie, frais de dossier et frais de courtage.

A retenir : Les banques ont pour habitude de demander, a minima, 10% du projet à financer en apport afin de sécuriser leurs créances, mais aussi pour justifier la capacité d'épargne des accédants. Si vous n'avez pas d'apport, pas d'inquiétude : il est toujours possible de financer votre projet de maison neuve mais pour convaincre les banques il faudra apporter d'autres garanties.

L'apport personnel pour la construction ou pour l'achat d'un bien immobilier est la somme dont l'acquéreur, à savoir le futur propriétaire, dispose pour financer une partie de son projet immobilier. Attention : il s'agit de la somme dont il dispose sans faire appel à un crédit ou sans emprunter. Le reste du montant d'acquisition représente le montant à emprunter.

L'apport personnel est généralement constitué :

- de vos économies personnelles. Ces économies proviennent le plus fréquemment d'un CEL, Compte épargne logement, ou d'un PEL (Plan Epargne Logement). Cependant, il peut s'agir de toute autre forme d'épargne.
- d'un prêt familial ou autre donation dont vous avez pu être bénéficiaire
- d'un héritage
- de l'intéressement ou de la participation aux bénéfices d'une entreprise



A noter : certaines banques considèrent les prêts aidés tels que le prêt à taux 0% comme faisant partie de l'apport personnel. A voir en fonction de la banque et en fonction du projet immobilier.

Existe-t-il un minimum à apporter ?

L'apport personnel représente généralement 10 % à 30 % du budget global de votre projet immobilier. En dessous, vous pouvez toujours emprunter mais les conditions de prêt et les taux d'intérêt sont moins avantageux. Plus le montant de l'apport personnel est élevé, moins vous empruntez et moins vous rembourserez pour financer votre projet immobilier.

Certaines banques, pour ne pas dire la majorité d'entre elles, proposent ce que l'on appelle des prêts à 100 %. Ces banques prennent en charge l'intégralité des frais de votre projet immobilier. Les seuls frais à votre charge concernent les dépenses annexes telles que les frais de notaire. Les conditions pour bénéficier du prêt à 100 % sont tout de même nombreuses : vous devez gagner des revenus stables, être en CDI et justifier d'une certaine ancienneté dans l'entreprise dans laquelle vous travaillez. Les prêts à 110 % qui prennent en charge l'intégralité des dépenses existent mais sont plus rares.

1.2 Estimer votre capacité financière

L'autre paramètre à prendre en compte dans l'établissement du budget pour l'achat d'une maison est votre capacité d'emprunt. Pour cela, listez vos revenus mensuels. Parmi ces revenus, notez :

- Vos salaires,
- Vos primes,
- Vos avantages en nature,
- Vos revenus d'épargne (assurance vie, livret d'épargne, etc.),
- Vos revenus fonciers nets (après déduction des charges et impôts),
- Vos autres revenus éventuels (pensions alimentaires, allocations familiales).

Calculez le total de vos revenus, et déduisez ensuite toutes vos charges habituelles (crédits en cours, assurances, impôts, etc.). Vous aurez ainsi une bonne estimation de votre reste à vivre, qui vous aidera à déterminer sur quelle mensualité de prêt vous pouvez vous baser.



Une charge de prêt immobilier est souvent, par défaut, supérieure au loyer actuellement payé. Les organismes bancaires peuvent parfois être très frileux lorsque l'un de leurs clients demande une échéance de prêt bien supérieure à ce loyer.

Les organismes bancaires ont tendance à autoriser une augmentation de la charge (loyer vs échéance) de leurs clients. Attention ! Par contre, cette règle ne s'applique pas dans tous les cas, car les organismes financiers étudieront aussi la gestion de vos comptes et si vous êtes régulièrement à découvert les banques pourront aller jusqu'à ne pas accepter une augmentation du différentiel loyer/échéance.

A retenir : Le saut de charge (différentiel entre le loyer actuellement payé et la future échéance) doit être raisonnable et absorbable par le foyer. Un saut de charge trop élevé ou mal estimé engendrera un risque de refus. La norme d'augmentation est de 150% du loyer (par exemple : 750€ de loyer x 150% = 1.125€).

1.3 Bien gérer mon quotidien

Les organismes financiers sont très attentifs à la gestion quotidienne de leurs clients. Un foyer qui a de bons revenus mais une gestion de compte chaotique ne sera pas favorisé face à un foyer avec un revenu moyen mais une très bonne gestion.

La consommation est représentative du risque que prend un banquier, en effet un foyer ayant souscrit des crédits « revolving » ou des prêts à la consommation sera moins bien accueilli qu'un foyer sur lequel ne pèse aucun prêt.

A retenir : il est préférable de ne pas avoir à faire face à des frais de gestion tels que agios, commissions d'intervention, ATD, rejet de prélèvement, car l'apparition de certains de ces frais sur vos comptes mèneront à un refus de prêt automatique. Un effort d'épargne est très apprécié et contribuera à la bonne fin du dossier de prêt immobilier. En plus d'être positif dans un dossier, un effort d'épargne rassurera les banques au niveau du saut de charge.



1.4 Mettre en valeur votre situation professionnelle

Les banques n'ont pas intérêt à financer tout le monde. Les banques n'ont qu'un seul but : prêter de l'argent avec des intérêts et être remboursées sans incidents ! Pour limiter les risques, les banques ont pour habitude de ne retenir que 33% des revenus fixes du foyer afin d'estimer sa capacité d'emprunt. Les revenus fixes sont les revenus d'un CDI par exemple. En parallèle, les banques apprécient les revenus des fonctionnaires compte tenu de la stabilité inhérente à ce statut. Les revenus provenant de CDD, intérim ou autres contrats peuvent être retenus, mais les organismes financiers préfèrent que leurs clients justifient d'une bonne ancienneté professionnelle : une durée de 3 ans est très appréciée.

A retenir : une banque ne retient que 33% des revenus fixes du foyer (CDI par exemple). Et pourra, avec des garanties supplémentaires, retenir des revenus tels que ceux des CDD ou intérimaires. Un apport compensatoire est souvent demandé par la banque pour limiter les risques.

1.5 Définir votre projet de construction

Un projet bien ficelé, bien programmé, et en cohérence avec vos besoins réels est un plus. Les banquiers préfèrent les dossiers bien préparés. Bien évidemment, dans cette cohérence, un banquier vérifiera la validité et la logique du projet.

Un projet qui vous éloigne beaucoup plus de votre lieu de travail que votre lieu de résidence actuel peut également s'avérer être un point bloquant.

Les organismes financiers sont également très attachés à la sécurisation des projets de construction via les contrats que vous signerez : un **Contrat de Construction de Maison Individuelle** (CCMI sous la Loi de 1990) rassure très souvent les banquiers compte tenu de toutes les garanties existantes.



1.6 Le Contrat de construction de Maison Individuelle CCMI = Sécurité



Le contrat de construction de maison individuelle est dédié aux réalisations pour lesquelles vous détenez déjà le terrain ou l'avez acheté directement.

Sa signature engage, en plus du constructeur et de vous-même (désigné en tant que maître d'ouvrage), l'assureur du professionnel et l'établissement bancaire auprès duquel vous souscrivez un crédit ou confiez la libération des fonds.

Le constructeur prend en charge la coordination de l'ensemble des travaux, depuis la signature des marchés avec les entreprises et jusqu'à la réception du chantier. Il est aussi garant de la conformité de la construction par rapport aux plans validés.

Cette mission globale a toutefois deux conséquences. La première est que vous ne pouvez pas intervenir dans le choix des entreprises. D'autre part, l'accès au chantier ne vous est pas autorisé, sauf à y être invité par le professionnel.

Cette solution se révèle particulièrement économique comparée à la prise en charge par vos soins de l'ensemble des opérations de maîtrise d'œuvre, notamment du fait d'une négociation en amont des prestations des artisans et des matériaux.

CCMI : un paiement échelonné

L'un des avantages du contrat de construction est **l'échelonnement** des paiements en fonction de l'avancée des travaux. Ce prix est fixé dès le départ et sera sans surprise.

Avant le démarrage du chantier, deux cas de figure se présentent pour les modalités de paiement :



- si le constructeur bénéficie de la caution bancaire d'un établissement financier, il est en droit de demander trois versements avant l'ouverture du chantier : 5 % du prix à la signature, 5 % à l'obtention du permis de construire et 5 % au début des travaux.

- si le constructeur n'est pas accrédité par un organisme financier, il peut exiger l'équivalent de 3 % du prix global en dépôt de garantie, à verser sur un compte bloqué.

Une fois le chantier débuté, les paiements seront effectués selon l'échéancier suivant :

- 15 % à l'ouverture, soit les 3 fois 5% mentionnés plus haut
- 25 % à l'achèvement des fondations
- 40 % à l'achèvement des murs
- 60 % à la mise hors d'eau (la pose du toit)
- 75 % à la mise hors d'air (la pose des fenêtres et des cloisons)
- 95 % à l'achèvement des travaux d'aménagement, menuiserie et chauffage.

CCMI : des garanties

Autre avantage du CCMI, les garanties qui y sont liées. En signant un CCMI, vous aurez une maison garantie à 100 %.

La réception des travaux déclenchera toute une série de garanties :

- **la garantie de parfait achèvement.** Elle couvre les malfaçons et les désordres apparents, relevés lors de la réception des travaux et ceux qui sont apparus durant l'année qui suit la réception des travaux (signifiés à l'entrepreneur par lettre recommandée avec avis de réception). Cette garantie a pour but de permettre la réparation en nature des désordres subis ;

- **la garantie biennale de bon fonctionnement** des éléments d'équipements. Comme son nom l'indique, cette garantie de deux ans, à compter de la réception des travaux, concerne les désordres affectant le bon fonctionnement des éléments d'équipement pouvant être remplacés sans détériorer le logement (chauffe-eau, poignées de portes, volets, portes et fenêtres) ;



- **la garantie décennale** couvre les vices ou dommages de construction qui peuvent affecter la solidité de l'ouvrage (affaissement d'une charpente) et ses équipements indissociables (c'est-à-dire ne pouvant être enlevés, démontés ou remplacés sans détériorer l'ouvrage qu'ils équipent, ou qui le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné.

À cela s'ajoute :

- **une garantie de remboursement d'acompte.** Si votre contrat prévoit des versements avant la date d'ouverture du chantier (5 % à la signature et 5 % à la délivrance du permis de construire), votre constructeur doit pouvoir justifier d'une garantie de remboursement d'acompte. Cette garantie permet de récupérer les sommes versées si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue ou si vous exercez votre droit de rétractation,

- **une garantie de livraison à prix et délais convenus.** Cette garantie est fondamentale. Son défaut de production rend le contrat nul. Elle est délivrée par un assureur ou un établissement de crédit et fait l'objet d'une attestation nominative. Elle vous garantit que même en cas de défaillance de votre constructeur en cours de chantier, votre maison sera achevée au prix convenu et dans les délais prévus.

visuel dossier :

1.7 Jusqu'à quel âge peut-on emprunter ?

De plus en plus de personnes arrivées à l'âge de la retraite souhaitent devenir propriétaires de leur habitation principale, voire d'une résidence secondaire.

Aujourd'hui, le comportement des banques a évolué et les séniors peuvent prétendre accéder à la propriété. Pourquoi, comment et jusqu'à quel âge peut-on emprunter ?



Age maximum pour un crédit : le point de vue de la banque

Si les instituts bancaires sont désormais plus favorables à prêter aux séniors, c'est qu'elles se sont rendu compte que ces clients présentaient des garanties non négligeables. En effet, les personnes à la retraite, ou proches de la retraite, ont souvent un apport personnel plus conséquent que les personnes qui commencent leur vie professionnelle. Il peut s'agir de la vente d'un autre bien immobilier, d'une épargne ou encore d'une assurance-vie.



Dans un premier temps, la banque va évidemment se pencher sur les revenus actuels et ceux à venir afin d'évaluer le potentiel de remboursement du crédit immobilier : une personne proche de la retraite par exemple verra ses revenus mensuels diminuer le jour où la retraite sera effective. Le banquier prendra aussi en considération le fait que l'emprunteur soit seul ou en couple.

Les banques proposent de plus en plus des prêts à pallier. Cette formule, idéale pour les séniors, permet de moduler les mensualités au fil des années. Par exemple, un emprunteur qui est encore en activité verra ses mensualités baisser lors de sa mise en retraite, dans le but d'adapter les mensualités à son budget.

Un dernier critère est la durée du prêt. Cette durée sera évidemment plus réduite en fonction de l'âge du demandeur. Le but pour la banque est que l'emprunt puisse arriver à son terme ! Alors, pour répondre à la question « Jusqu'à quel âge peut-on emprunter ? », on peut dire qu'il n'y a aucune limite d'âge, et que l'octroi du crédit immobilier est soumis à de nombreux critères, autres que l'âge.

Emprunteur âgé : quelle incidence sur l'assurance santé?

C'est là que les choses se compliquent un peu pour les séniors... En effet, la banque demandera un questionnaire de santé, et malheureusement plus on avance en âge, plus les risques de soucis de santé augmentent. Choisir l'assureur proposé par la banque n'est pas forcément la solution la plus judicieuse. Grâce à la loi Hamon, vous pouvez désormais choisir votre assurance emprunteur dans le cadre d'un crédit immobilier.

Il est aussi intéressant de contacter la convention AERAS (S'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé) qui facilite l'assurance aux personnes ayant eu un problème de santé grave. Dans certains cas, l'assurance emprunteur peut représenter un coût important. Pour les plus de 65 ans, les taux peuvent varier de 0,8 % à près de 2 %. Il est donc conseillé de prendre le temps de comparer les différentes offres d'assurance emprunteur.

Alors quel que soit votre âge, la route vers l'accession à la propriété est ouverte...



Conclusion :

Le bon plan de financement est d'obtenir de la part des banques les meilleures offres de taux d'intérêt pour votre projet. Le taux d'intérêt définira le montant de vos remboursements mensuels futurs. Montant qui doit être en accord et en cohérence avec votre situation, surtout dans le cadre d'un projet de construction où les dépenses sont nombreuses et réparties sur le moyen voire le long terme.

Le bon plan de financement est donc celui qui vous permet d'obtenir le meilleur taux d'intérêt pour un montant de remboursement en accord avec vos possibilités, des frais annexes modérés voire inexistants, et une marge de liberté et de fonctionnement appréciable.

Afin d'obtenir le meilleur plan de financement possible pour votre projet de construction, il n'y a pas de surprise : il faut détailler un maximum. Vous devez définir l'ensemble des dépenses à venir et liées à votre projet de construction, et l'ensemble des ressources dont vous disposez à l'heure actuelle et dont vous disposerez par la suite.

Parmi les ressources, vous devrez compter :

- L'intégralité de vos apports personnels, épargne, livret... Vos économies en somme !
- L'évaluation de vos ressources futures, à savoir les salaires nets et déduits de l'ensemble de vos charges.
- L'évaluation du prêt immobilier dont vous avez besoin, en évaluant au mieux les sommes à rembourser chaque mois.

Parmi les dépenses, dans un projet de construction, on compte généralement :

- L'ensemble des frais liés à l'achat du terrain à savoir son prix d'achat ainsi que les possibles frais de viabilisation, de bornage, etc.
- L'ensemble des frais et des coûts liés à la construction du bâtiment : le prix de la maison défini par le constructeur ainsi que le coût des travaux d'habitation.
- N'oubliez pas l'ensemble des frais liés à l'ouverture d'un prêt immobilier : frais de dossier, assurance, garanties...

Maintenant que vous avez votre budget, passons à la deuxième partie des étapes clés de votre projet de construction : Trouver votre terrain !

