



La maison au naturel



Financez votre projet

## Financement de votre maison

### COMMENT MONTER SON PLAN DE FINANCEMENT ?

De l'apport personnel à l'offre de prêt en passant par le taux, les assurances et les garanties : ce qu'il faut savoir pour bien emprunter.

#### Votre apport

Commencez par faire vos comptes pour évaluer le montant de votre apport personnel. Un bon apport représente **25 % au minimum du budget global**. Il peut être constitué de vos économies, d'une donation, d'une aide familiale, de prêts aidés dits constitutifs d'apport personnel (voir ci-après).

#### Les coups de pouce

Un certain nombre de prêts aidés permettent d'augmenter votre apport personnel.

- Le **prêt 1% logement**. Il est accordé aux employés des sociétés de plus de dix salariés. Montant : de 11 200 à 17 600 €. Taux : 1,5 % (hors assurances et hors garanties).
- Les **prêts épargne logement**. Si vous avez ouvert un Plan épargne-logement depuis le 1<sup>er</sup> août 2003, vous pouvez obtenir un prêt à 4,20 %. Avec un Compte épargne- logement ouvert depuis le 1<sup>er</sup> février 2006, le taux est de 3 %.
- Le **prêt à taux 0%**. C'est une avance gratuite, remboursable sans intérêts à payer. Elle est accordée en fonction de vos revenus, de la composition de votre famille et de l'adresse de votre projet. Montant : de 20.700 à 65.100 €.

**Bon à savoir** : le montant de ce prêt est doublé dans le neuf jusqu'au 31 décembre 2009, profitez-en ! Ainsi un couple avec un enfant qui demande un prêt à taux zéro en 2009 pour construire sa maison en agglomération parisienne a droit à un prêt à taux zéro de 50 100 € au maximum, alors qu'en 2008 il n'aurait eu droit qu'à 25.000 € ! De plus, si votre projet est aidé par une collectivité locale, votre prêt à taux 0 % peut être majoré de 10.000 à 15.000 €.

- Outre cette majoration, le **prêt à taux zéro** peut également être majoré d'un montant maximum de 20.000 € pour l'achat de logements neufs présentant un niveau de performance énergétique plus élevé que les minimums légaux. Cette majoration sera effective dès parution des décrets fixant les conditions de performance énergétique à respecter, et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2010.
- Les **petits prêts**. Certaines caisses de retraite ou des collectivités locales accordent des prêts à leurs administrés. Réservés aux familles modestes, leur montant est plafonné.

A noter : Vous pouvez souscrire un Prêt conventionné (PC) ou un Prêt à l'accession sociale (PAS). Ils ouvrent droit à l'Aide personnelle au logement, qui diminue vos remboursements.

**Bon à savoir** : le montant de ce prêt est doublé dans le neuf jusqu'au 31 décembre 2009, profitez-en ! Ainsi un couple



La maison au naturel



Financez votre projet

avec un enfant qui demande un prêt à taux zéro en 2009 pour construire sa maison en agglomération parisienne a droit à un prêt à taux zéro de 50 100 € au maximum, alors qu'en 2008 il n'aurait eu droit qu'à 25.000 € !

## Votre capacité d'endettement

Le montant de vos échéances ne doit pas dépasser 30 %, voire 33 % de vos ressources mensuelles. C'est sur cette mensualité que vous calculez votre capacité d'emprunt.

A noter : Vous gagnez du pouvoir d'achat en allongeant la durée de remboursement mais les intérêts sont plus élevés. Par exemple, si vous empruntez 150 000 € sur 15 ans à 4,50 %, votre mensualité est de 1.181 € et vous payez 62.117 € d'intérêts. Pour la même somme empruntée sur 25 ans à 4,80 %, la mensualité descend à 893 €, les intérêts montent à 117.130 €.

## Le taux d'intérêt

### Taux fixe ou taux révisable ?

Avec un crédit à taux fixe, vous connaissez exactement le montant de vos mensualités jusqu'à la fin de votre prêt. En révisable, le taux varie en fonction d'un indice connu au départ. Une hausse ou une baisse des taux se répercute sur la durée du prêt et/ou sur le montant des mensualités.

### Comment obtenir un bon taux d'intérêt ?

- en **négociant** : moins votre dossier présente de risques (apport personnel important, revenus stables), plus les banquiers seront disposés à négocier.
- en **comparant les offres** : ne vous limitez pas à votre banque !

### Les frais annexes

- Les **frais de dossier**. Comptez 1 % du capital emprunté. Ils peuvent être négociés voire supprimés.
- Les **assurances**. Comptez entre 0.2 et 0.65 % par an du capital emprunté pour l'assurance décès-invalidité (obligatoire) et entre 0,09 et 0.65 % par an du capital emprunté pour l'assurance perte d'emploi (facultative).
- La **pénalité pour remboursement anticipé**. Plafonnée à 3 % du capital restant dû, elle peut être négociée voire supprimée.

### Les garanties de remboursement

Lorsqu'elles accordent un prêt, les banques se protègent en prenant des garanties : **hypothèque** ou **caution d'une société spécialisée**. Vous ne pourrez pas toujours choisir.

### Rencontrer le banquier

- Votre **banque**. C'est un bon interlocuteur : elle vous connaît. Mais ce n'est pas forcément elle qui vous proposera le meilleur prêt.
- Les **banques de dépôt généralistes**. Elles peuvent vous consentir des conditions attractives. Vous devrez y ouvrir un compte de dépôt.
- Les **spécialistes**. Leur métier : accorder des prêts immobiliers. Leurs financements sont davantage conçus sur mesure que ceux des généralistes. Vous n'êtes pas obligé d'y ouvrir un compte de dépôt.
- Les **courtiers**. Ils font le tour des banques à votre place et vous choisissez l'offre qui vous convient le mieux.

### L'offre de prêt



La maison au naturel



Financez votre projet

Une fois les négociations faites, vous recevez les offres de prêt par lettre recommandée avec accusé de réception. Ces documents contiennent le montant du crédit, son coût total, son taux effectif global (TEG), les assurances, le type de garantie, etc. Vous allez pouvoir comparer.

A noter : Vous ne pouvez pas accepter ou refuser l'offre avant un **délai de réflexion de dix jours** à compter de sa réception.

## LOI ROBIEU « RECENTRE » ET BORLOO « NEUF »

Vous louez la maison que vous avez fait construire : vous pouvez alléger vos impôts avec les dispositifs Robien ou Borloo.

### Le principe

Les avantages fiscaux Robien recentré ou Borloo Neuf fonctionnent sur un principe d'**amortissement accéléré**. En clair : vous faites construire, vous donnez la maison en location. Et vous retranchez des loyers, lorsque vous les déclarez au fisc, une partie du prix du logement. Vous créez ainsi des déficits fonciers. Ils viennent s'imputer sur votre revenu global, qui du coup diminue. Et vous payez moins d'impôts.

### L'avantage fiscal

En **Robien**, vous amortissez **50 % du prix de la maison sur neuf ans**.

En **Borloo**, vous amortissez de **50 à 65 % du prix sur neuf à quinze ans** et vous bénéficiez en plus d'une déduction forfaitaire de 30 % sur les loyers, ce qui creuse davantage vos déficits fonciers. D'où des économies d'impôts plus substantielles.

A noter : Le Borloo est plus intéressant fiscalement parce que les conditions de location sont plus sociales (voir la partie Les locataires).

### Les conditions

En Robien comme en Borloo, vous devez louer la maison **vide** (régime fiscal des revenus fonciers) pendant **au moins neuf ans**, à usage de **résidence principale** du locataire.

### Les loyers

En **Robien**, vous devez respecter des plafonds de loyers calculés pour atteindre **90 % des loyers du marché libre**. En réalité, les plafonds Robien sont le plus souvent égaux, ou supérieurs à ces loyers de marché.

En **Borloo**, les plafonds de loyer sont calculés pour être **inférieurs de 20 % à ceux du Robien**. En réalité, les plafonds Borloo sont à peine inférieurs à ces mêmes loyers de marché. Les plafonds de loyers Robien et Borloo varient en fonction de l'adresse de la maison (voir tableau).

### Les locataires

En **Robien**, vous les choisissez **librement**, sans tenir compte de leurs revenus.



La maison au naturel



Financez votre projet

En **Borloo**, les ressources de vos locataires **ne doivent pas dépasser certains plafonds** (48 145 € en 2007 pour une famille de quatre personnes dans une agglomération de plus de 50 000 habitants hors Ile-de-France).

### Location familiale et économies d'impôts

En **Robien**, vous pouvez profiter des économies d'impôts en louant la maison à l'un de vos ascendants ou descendants, à condition qu'ils soient détachés de votre foyer fiscal.

Avec le **Borloo**, vous ne pouvez pas louer à vos ascendants ou descendants. Mais il est possible de suspendre l'amortissement au bout de trois ans pour loger un enfant, pendant neuf ans maximum avec un loyer de marché. Au terme de cette période, vous devez reprendre la location dans les conditions du régime Borloo.

### Les formalités

Pour bénéficier des amortissements Robien ou Borloo Neuf, vous devez en faire la demande. Une fois prise, l'option est **irrévocable pour au moins neuf ans**. Si vous la remettez en question, le fisc reprendra les avantages fiscaux.

**Quand faire la demande ?** Si la maison est terminée et louée en 2008, vous ferez la demande lorsque vous remplirez votre déclaration d'impôts 2009, qui porte sur les revenus de 2008. Si vous signez le contrat en 2008 et que la maison est terminée et louée en 2009, vous prendrez l'option dans votre déclaration de 2010, qui porte sur les revenus 2009.

Côté documents, vous devez joindre à votre déclaration de revenus un **imprimé fourni par le fisc** dans lequel vous optez pour l'amortissement, une copie du bail et pour les locations Borloo une copie de l'avis d'imposition du locataire.

### Et si vous ne respectez pas vos engagements ?

Pour bénéficier de ces avantages, votre obligation principale est de louer le logement pendant **au moins neuf ans**. Si vous ne respectez pas ces engagements (vous cessez de louer le bien durant cette période), **le fisc remettra en cause les avantages accordés**. Sauf si vous êtes atteint d'une invalidité, si vous perdez votre emploi ou si vous venez par malheur à décéder.

### Robien, Borloo neuf : les plafonds de loyers

Investissements réalisés à compter du 01/01/2008 - Loyer mensuel au mètre carré

Zones	Robien	Borloo	
<b>Zone A</b>	21,02 €	16,82 €	Partie agglomérée de l'Île-de-France, Côte d'Azur et Genevois français
<b>Zone B1</b>	14,61 €	11,69 €	Secteurs urbains de plus de 250 000 habitants, grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères, pourtour de la Méditerranée, Corse, départements d'outre-mer.
<b>Zone B2</b>	11,95 €	9,56 €	Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, autres zones frontalières chères, limites de l'Île-de-France.
<b>Zone C</b>	8,76 €	7 €	Reste du territoire.



*La maison au naturel*



**Financez votre projet**