



CREDIT

Le parcours de l'emprunteur

Du calcul du budget au paiement de la maison en passant par le prix de la construction et l'obtention du crédit, nous avons balisé pour vous le financement d'un projet de construction. Suivez le guide !

par Jérôme Augereau
et Pierre Chevillard



© Goodluz - Fotolia.com





C'est sans aucun doute l'une des parties les plus importantes d'un projet de construction ! Le montage du plan de financement est une phase incontournable – il s'agit de savoir comment payer votre maison – et doit être minutieusement préparé. Votre objectif : faire entrer le prix du terrain, de la maison et tous les frais annexes dans votre enveloppe budgétaire et obtenir votre crédit immobilier en suivant un itinéraire précis. Le montage de votre plan de financement est d'autant plus important qu'il doit s'adapter aux spécificités d'un projet de construction. Car vous payez votre maison au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le déroulé de la construction > Votre projet se structure en deux étapes aussi importantes l'une que l'autre : l'achat du terrain, puis celui de la maison, toujours dans cet ordre. Vous ne pouvez pas commencer par acquérir la construction. D'un point de vue juridique, un contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI-loi de 1990) ne peut être conclu que si vous avez au minima signé la promesse de vente pour le terrain (c'est la loi). D'un point de vue technique, les caractéristiques de la parcelle doivent être précisément identifiées pour déterminer le type d'ouvrage qui peut être bâti et donc chiffrer le prix de la maison.

MAISON : COMMENT GAGNER DU TEMPS ?

De nombreux constructeurs vous proposent des opérations maison plus terrain plus crédit. Un service pratique, qui vous permet de gagner du temps, de choisir une maison adaptée à la parcelle et de monter un financement sur mesure. Mais attention : la loi de 1990 sur le contrat de construction interdit au constructeur de vous vendre directement le terrain. Donc, vous signerez d'abord la promesse de vente de la parcelle. Puis vous créez la maison avec le constructeur pour ensuite signer le contrat de construction.

Première étape du plan de financement : déterminer votre enveloppe budgétaire globale.

Budget : les bons calculs

Consulter votre banque. > Vous lui exposez votre projet et vous déterminez un budget global. Il est calculé en fonction de votre apport personnel, de vos revenus, de vos charges et des prêts spécifiques dont vous pouvez bénéficier comme le prêt à taux zéro (PTZ), l'épargne logement, le prêt Action Logement, etc. Vous pouvez aussi passer par un courtier en crédits immobiliers. Cet intermédiaire, dont le métier est de trouver un financement pour le compte de ses clients particuliers, va bâtir le dossier avec vous pour vérifier si vous êtes solvable et si vous cadrez avec les critères des banques.

Préparer le projet avec le constructeur > Une fois l'accord de principe de la banque obtenu, l'étape suivante se déroule chez le constructeur. Avec son technico-commercial, vous déterminez le montant que vous comptez consacrer à l'acquisition de votre terrain et à la construction de votre maison. Ce n'est pas la même somme que l'enveloppe globale évoquée ci-dessus. Notamment parce que vous devez garder une marge de manœuvre pour faire face à d'éventuels imprévus. Ensuite, tout est question d'arbitrage entre le prix de tel ou tel terrain, l'architecture, la surface, les prestations et les équipements de la maison.

Le choix du terrain > Vous êtes déjà propriétaire de votre parcelle ? Pas de souci, vous passez à l'étape projet de construction. Si vous n'avez pas de terrain, votre constructeur pourra vous aider, car ce professionnel travaille avec des aménageurs-lotisseurs qui proposent des lots prêts à bâtir et des particuliers vendant leur foncier. Si vous en trouvez un par vos propres moyens, évitez de l'acheter sans avoir eu au préalable effectué un minimum de vérifications. Outre le choix de l'emplacement (desserte, agrément du quartier, etc.), vérifiez les règles d'urbanisme applicables à la parcelle pour savoir si elles vont entraîner des surcoûts. Dans certains secteurs protégés, vous devrez par exemple employer des tuiles petit moule pour la toiture, ce qui coûte plus cher.





La parcelle au crible > Autre précaution indispensable : demandez à votre constructeur de procéder à une reconnaissance du terrain. Il identifiera les points qui influenceront sur votre projet et donc sur votre budget. Le professionnel examinera les constructions voisines pour bien intégrer votre projet dans son environnement et respecter certaines règles techniques. Par exemple, vos fondations devront être aussi profondes que celles de la maison qui jouxte la vôtre. Point important : le constructeur, qui connaît son secteur, pourra vous alerter sur des coûts d'adaptation importants comme des fondations spécifiques qui peuvent faire bondir votre budget.

Intégrer les frais annexes > N'oubliez pas d'ajouter dans votre plan de financement les frais annexes liés au terrain comme la taxe d'aménagement et l'éventuelle participation pour le financement de l'assainissement collectif si vous devez vous raccorder au tout-à-l'égout. Ces impôts locaux peuvent atteindre des montants élevés, des sommes que toutes les banques n'acceptent pas de financer. Prenez également en compte la taxe foncière, même si, dans le neuf, vous pouvez bénéficier d'une exemption partielle pendant deux ans.

CRÉDIT, TERRAIN ET MAISON : LA FEUILLE DE ROUTE

La meilleure solution pour financer un projet de construction ? C'est de payer votre terrain avec votre apport personnel. Il vous restera ensuite à trouver le crédit qui paiera la maison. Mais que faire si vous avez peu ou pas d'apport ? « *Ce qu'il faut éviter, c'est de souscrire deux emprunts, l'un pour la parcelle, l'autre pour la maison* », conseille Fabien Cuminal, directeur général du groupe Cofidim (Maisons Sésame, Le Pavillon Français). « *Dans ce cas, les démarches sont plus longues et les frais plus élevés puisqu'il faut souscrire deux assurances et prendre deux garanties.* » Le mieux, c'est de prévoir un prêt global qui portera sur le terrain et la construction. « *La banque débloquera d'abord les fonds pour le terrain puis, une fois le contrat de construction signé, pour la maison qui sera payée au fur et à mesure de l'avancement des travaux.* » Faites les choses dans l'ordre : vous visitez le terrain avec le constructeur, vous jetez les bases du projet, vous allez voir la banque pour obtenir un accord de principe et vous signez le compromis de vente de la parcelle. Passez cet acte devant notaire et faites intégrer une condition suspensive d'obtention du crédit pour le terrain et la maison. Ensuite, retournez voir la banque pour construire l'offre de prêt globale.



Francis Paulber

Avec un Contrat de construction-loi de 1990, vous payez votre maison au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Un projet bien chiffré

Acheter le terrain > Une fois votre parcelle trouvée, tout s'accélère. Vous prenez rendez-vous chez le notaire pour signer le compromis de vente du terrain. À cette occasion, vous versez un dépôt de garantie égal à 5 ou 10 % de la valeur de la parcelle. Vous devez donc avoir cette somme à disposition. Elle peut être prélevée sur votre apport personnel (solution la plus pratique et la moins coûteuse). Elle peut également être financée par votre emprunt, dans le cadre d'un financement à 110 % (la banque vous prête l'intégralité du coût du projet, frais annexes et droits de mutation pour la parcelle inclus).

La première version de la maison > Après avoir signé une promesse de vente avec le propriétaire du terrain ou un lotisseur, le technico-commercial se rend de nouveau sur place pour une visite terrain approfondie. Ce qui va lui permettre d'élaborer une première version de l'architecture et des plans de votre habitation, en tenant bien sûr compte de vos souhaits. La hauteur de la construction, son implantation sur la parcelle, les volumes de la maison doivent être en effet conformes aux règles du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur sur la parcelle. Il pourra être accompagné par le conducteur de travaux pour une vision plus précise de certains points techniques. L'accès au terrain, par exemple, est important : s'il faut transporter les matériaux de construction à la main, la facture s'envolera.





FONDATIONS : LES BONS CALCULS

Mieux vaut réaliser une étude de sol de votre terrain. Un géotechnicien procédera à des carottages pour connaître les caractéristiques géologiques de la parcelle. Le constructeur fera alors appel à un bureau d'études pour déterminer les fondations adaptées.

De quoi chiffrer précisément ces mêmes fondations donc le prix de la maison. À noter : depuis octobre 2020, le vendeur d'un terrain situé dans une zone à risque argileux doit obligatoirement fournir une étude de sol à son acquéreur.



Jean-Philippe Wolff - Getty Images

Chiffrer la construction > Une semaine à dix jours après cette visite, le chiffrage des travaux est réalisé. Le bureau d'études réalise la pré-étude thermique et environnementale. « Ce document valide la faisabilité du projet en fonction de l'isolation apportée par les composants des parois extérieures (plancher, murs, baies et toiture) », explique-t-on chez Villa la Provençale, en région Paca. Cette pré-étude doit obligatoirement être jointe au dossier de permis de construire. Une fois ce travail réalisé, les différents postes de la construction sont identifiés, des fondations aux tuiles en passant par les murs, les fenêtres, le chauffage, etc.

Signer le contrat > Puis le contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI-loi de 1990) est édité. Avec lui, le prix mentionné dans la notice descriptive est global, forfaitaire et définitif et ne peut donc pas augmenter. Les surcoûts qui apparaissent après la signature sont pris en charge par le constructeur. Le prix peut toutefois bouger après la signature, mais uniquement sur la base de l'Index BT01, un indice publié par l'Insee qui mesure l'évolution des coûts de construction. « Avec la récente envolée du prix des matériaux, nous pouvons demander à nos clients de provisionner 2 à 3 % du prix de la maison pour faire face, éviter les mauvaises surprises et permettre au projet d'aboutir », ajoute David Lacroix, P-DG des Maisons Berval (Groupe Hexaôm). À noter : la notice descriptive chiffre les travaux que vous réalisez vous-même (travaux réservés). Une fois le CCMI-loi de 1990 signé, vous avez quatre mois pour revenir sur votre décision et faire réaliser ces travaux réservés par le constructeur, au prix fixé dans la notice descriptive.

Les premières sommes à payer > Vous versez 5 % du prix de la maison à la signature du CCMI si le constructeur bénéficie d'une garantie de remboursement ou 3 % s'il n'apporte pas cette garantie. Quel que soit le cas, vous récupérez les sommes versées si vous vous rétractez (vous avez dix jours pour le faire après la signature du contrat). Autre point important : lorsque le CCMI et la notice descriptive sont signés, les dépenses supplémentaires imprévues sont à la charge du constructeur. C'est par exemple le cas s'il apparaît que des fondations spéciales sont nécessaires. Attention : si c'est vous qui demandez des ouvrages, des prestations supplémentaires après signature, ce sera à vous de les payer. Elles devront par ailleurs figurer dans un avenant au CCMI, un document que vous devrez signer.

En quête de crédit

Emprunt sous condition suspensive > La recherche du financement démarre une fois le CCMI signé. Notez que ce contrat est toujours assorti de conditions suspensives. Ce sont des conditions qui, si elles ne se réalisent pas, font que l'opération est tout bonnement annulée. Or le CCMI bénéficie d'une condition suspensive d'obtention du prêt. Si la banque vous refuse votre emprunt, vous récupérez l'intégralité des sommes versées. Une mesure très protectrice !

Passer par votre banque > Pour trouver votre prêt immobilier, vous pouvez faire appel à votre banque. Surtout si elle vous a déjà donné un accord de principe, comme nous l'avons évoqué au début de ce dossier. Dans ce cas, elles n'aura plus qu'à éditer l'offre de prêt et vous la signerez. Pour faciliter les choses, préparez toutes les pièces nécessaires à l'obtention du prêt : documents d'identité, deux derniers avis d'imposition, trois derniers bulletins de salaire et relevés de compte bancaire, contrat de travail, justificatifs d'épargne, etc.





1. Certains prêts permettent de commencer à rembourser une fois la maison terminée et l'emménagement effectué.

2. En matière de financement, anticipez. Calculez votre financement et vérifiez si vous cadrez avec les critères des banques avant de démarrer votre projet.

Recourir à un courtier > Si vous passez par un courtier, vous signerez avec lui un mandat de recherche de financement. « Nous construisons le dossier avec le client en intégrant tous les éléments demandés par les banques, qu'il s'agisse du profil personnel et professionnel, des revenus, de l'apport, de l'épargne résiduelle », indique Estelle Laurent, responsable de la communication du courtier Crédixia. « L'objectif étant d'obtenir au moins un préaccord de faisabilité de plusieurs banques, soit au moins deux établissements. » Et d'ajouter : « le mieux, c'est de préparer le financement avant de se lancer pour s'assurer que l'on est finançable et que l'on cadre avec les conditions bancaires ».

Les critères du crédit > N'oubliez pas que les banques suivent des critères précis pour accorder un prêt immobilier. Lesquels ? Vos remboursements ne peuvent pas dépasser 35 % de vos revenus. Vous devez disposer d'un apport personnel d'environ 10 % du montant du projet. Et vous garderez une marge de manœuvre pour parer aux imprévus. Votre reste à vivre doit être suffisant. Mieux vaut être en CDI, au moins pour l'un des membres du couple emprunteur. Votre tenue de compte doit être irréprochable (pas de découvert, pas de fichage à la Banque de France, pas d'avis à tiers détenteur). Bref, vos revenus comme vos dépenses sont passés au crible, la banque cherchant à s'assurer que vous serez capable d'assumer vos remboursements sur une longue période.

Le bon contrat pour emprunter > La banque va aussi s'intéresser à la nature de votre projet et plus précisément à son cadre juridique. Si vous signez un CCMI-loi de 1990, vous aurez davantage de chance d'obtenir votre emprunt. C'est en effet votre maison qui va servir de garantie au crédit par l'intermédiaire de l'hypothèque ou de la caution. Or le CCMI comporte une garantie de livraison à prix et délai convenus, grâce à laquelle vous êtes assuré que votre maison verra bien le jour dans les temps et sans surcoût. Pour la banque, cela signifie que sa garantie sera bien réelle, ce qui n'est pas le cas avec les autres cadres juridiques (contrat de maîtrise d'œuvre, marchés de travaux, etc.).

Maison : comment payer ?

L'offre de prêt > Une fois le dossier examiné à la loupe, « la banque communique sa réponse dans un délai compris entre 48 heures et une semaine », précise Estelle Laurent. « Le client recevra soit une offre imprimée soit une proposition de financement en ligne. » Une fois l'offre de prêt signée, vous bénéficiez d'un délai de réflexion de dix jours. Reste à attendre l'obtention du permis de construire et la signature de l'acte authentique de vente du terrain, devant notaire. N'oubliez pas qu'au prix du terrain, vous ajoutez des droits de mutation, des taxes et la rémunération du notaire, soit un total de 7 à 8 % du prix de la parcelle.

Payer la maison > Les fonds seront ensuite débloqués par le notaire. Dès que le constructeur recevra l'attestation de propriété du terrain, le client devra lui régler l'assurance dommages-ouvrage obligatoire s'il l'a souscrite par son intermédiaire. Le prêt sera débloqué au fil des appels de fonds prévus au contrat de construction de la maison individuelle : 10 % du prix d'acquisition à l'achèvement des fondations, 20 % lors de la mise hors d'eau... 95 % du prix sera versé lors de la réception de la maison. Lors de cette étape finale, vous vérifiez si tout a été réalisé conformément au contrat et vous versez les 5 % du prix pour boucler l'opération.

Assurance et intérêts intercalaires > On l'a vu : dans la mesure où la maison est payée en plusieurs fois, l'objectif reste de ne pas payer en même temps un loyer et le prêt. C'est pourquoi les banques proposent un crédit avec un différé partiel. Chaque mois, vous ne paierez que l'assurance emprunteur décès-invalidité et les intérêts intercalaires dont le montant varie selon les appels de fonds. À la livraison de la maison, vous amortirez ensuite votre prêt en remboursant une fraction du capital emprunté qui s'ajoutera aux intérêts et à l'assurance.

Remboursement tout confort > L'autre option, c'est le différé total. Comment ça marche ? Vous versez une certaine somme à la signature du Contrat de construction (5 % du prix par exemple). Et vous commencez à rembourser une fois installé dans votre nouvelle maison. En fait, les intérêts intercalaires et les appels de fonds sont bel et bien payés, mais votre remboursement est simplement différé dans le temps. Ces formules très souples coûtent un peu plus cher que les autres. Une différence minime qui, à l'heure des taux d'intérêt très bas, est quasiment indolore pour l'emprunteur. Attention : toutes les banques ne proposent pas ce type de financement. Renseignez-vous ! •



Getty Images - Sebastian Blockmans - Istock

