Maisons du Midi

www.maisonsdumidi.fr

E-BOOK N°3

Comment financer la construction de sa maison ?

Sommaire

PRÉAMBULE

Maisons du Midi, constructeur de bien-être 2

INTRODUCTION

Les avantages de faire construire sa maison 3

LA SIMULATION DU PRÊT IMMOBILIER

Évaluer son budget 4
Les frais annexes 4

LE MONTAGE DU DOSSIER DE PRÊT

L'apport personnel 6
Les pièces justificatives 6
Les différents types de prêts amortissables 8

LES AVANTAGES FINANCIERS DE LA CONSTRUCTION

Les prêts aidés 9
Les frais de notaire 10
L'exonération de la taxe foncière 10
La loi Pinel 11

Maisons du Midi
www.maisonsdumidi.fr

Préambule

MAISONS DU MIDI, CONSTRUCTEUR DE BIEN-ÊTRE

Bien plus qu'un simple constructeur de maisons individuelles, Maisons du Midi s'engage depuis 1994 pour le bien-être de ses clients et dans le respect de l'environnement.
Implanté en Région Sud avec 10 agences réparties dans 5 départements (les Alpes-Maritimes, les Hautes-Alpes, le Var, le Vaucluse et les Bouches-du-Rhône), Maisons du Midi est une entreprise à taille humaine qui accompagne ses clients dans leur projet de vie, la construction de leur future maison.

Maisons du Midi propose un accompagnement rigoureux, ponctué de conseils de professionnels avec un suivi personnalisé sur l'évolution du chantier par un interlocuteur privilégié.
Véritable professionnel de la construction de maisons, chaque conseiller assiste son client afin de lui apporter toutes les clés nécessaires au bon déroulement de son projet immobilier (simulation de prêt immobilier, recherche d'un terrain à bâtir, élaboration des plans, etc.).

Dans le cadre de sa démarche d'accompagnement personnalisé, notre équipe vous conseille dès les prémices de votre projet et vous propose, via nos partenaires financiers, de réaliser une simulation de prêt immobilier pour définir avec vous le budget de votre projet. Vous bénéficiez ainsi d'un accompagnement dans le montage de votre dossier de demande de prêt et nous veillons à tout mettre en œuvre pour que vous obteniez les meilleures conditions possible : taux, assurances, garanties, modulations, taux d'endettement, conditions de remboursement par anticipation, contrepartie, frais bancaires...

De la conception à la livraison du projet, notre équipe a mis en place un espace sécurisé en ligne, afin que les clients aient accès en temps réel et 24h/24 à l'évolution du chantier : documents officiels, photos de chaque étape du projet, aperçu global et détaillé sur la chronologie du projet. **Toute l'équipe de Maisons du Midi travaille de concert afin d'informer régulièrement les clients et de respecter les délais de livraison.**

Maisons du Midi

www.maisonsdumidi.fr

Introduction

LES AVANTAGES DE FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON

Faire construire sa maison plutôt qu'investir dans l'ancien comporte bien des avantages, pour les primo-accédants comme pour les propriétaires qui souhaitent revendre leur bien.

Si la construction d'une maison neuve permet de bâtir son idéal, une maison unique en parfaite harmonie avec tous ses critères, elle offre de surcroît certains avantages fiscaux particulièrement intéressants.

Pour les investisseurs dont l'objectif est la location, la construction est également avantageuse puisqu'elle rend éligible l'acheteur à certains avantages fiscaux.

Le prêt immobilier demeure le moyen de financement le plus courant et le plus accessible pour concrétiser son projet immobilier. Financer un projet de construction comporte toutefois certaines particularités qu'il est nécessaire de connaître avant de constituer son dossier de prêt. Frais annexes, avantages fiscaux, montage du dossier de prêt, comment financer la construction de sa future maison ? Via ses partenaires financiers, **Maisons du Midi vous accompagne dans toutes les étapes du financement et vous livre toutes les informations dont vous avez besoin pour financer votre projet en toute sérénité.**

La simulation du prêt immobilier

La première étape indispensable au bon déroulement de la construction de votre projet est d'estimer le budget dont vous disposez. Cette étape est déterminante car elle va déterminer les premiers contours de votre projet. Dès les premiers échanges avec votre conseiller Maisons du Midi, la question du budget est posée afin de vous proposer un projet cohérent avec lequel vous serez à l'aise.

ÉVALUER SON BUDGET

En amont du projet, votre conseiller vous propose de réaliser une simulation de prêt immobilier. Cette estimation permet de déterminer l'enveloppe dont vous disposez pour financer l'achat du terrain si vous n'en possédez pas encore, ainsi que le coût de la construction de votre future maison. Connaître précisément son budget permet d'orienter votre recherche de terrain. En effet, selon leurs zones géographiques, leurs superficies et leurs caractéristiques, les terrains ont des prix d'achat très variables. Selon le montant de votre budget et la nature de votre projet de construction, il est parfois préférable de choisir un terrain à un prix raisonnable pour disposer des fonds nécessaires au financement de la construction.

Votre conseiller vous aidera à saisir les meilleures opportunités, en harmonie avec votre projet de vie. Il saura également anticiper les différents coûts liés à la construction ainsi que les frais annexes. Il vous accompagnera pour choisir les différentes prestations de votre maison (revêtement de sol, cuisines, équipements sanitaires, système de chauffage, etc.).

L'objectif est de trouver le parfait équilibre entre vos envies et votre budget afin de formaliser une demande de prêt avec des mensualités adaptées qui vous permettent de garder un certain confort de vie et de profiter pleinement de votre future maison !

LES FRAIS ANNEXES

Outre les frais liés à l'achat du terrain et à la construction de la maison, d'autres frais doivent être anticipés. **Il s'agit notamment**

Maisons du Midi

www.maisonsdumidi.fr

des frais de notaire à régler à la signature de l'acte de vente du terrain, des frais de raccordement à l'eau, au gaz à l'électricité au telecom, au tout à l'égout, de la mise en service des réseaux ainsi que de la taxe d'aménagement.

C'est pourquoi chez Maisons du Midi, nous portons une attention toute particulière sur le budget global du projet ainsi que la provision des frais annexes afin de vous offrir une vision limpide et d'éviter les surcoûts.

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

La taxe d'aménagement s'applique à toutes les opérations soumises à autorisation d'urbanisme, donc à la construction d'une maison suite à l'obtention du permis de construire. Le montant est calculé selon la valeur forfaitaire selon la valeur suivante :

(surface taxable x valeur forfaitaire x taux communal ou intercommunal) + (surface taxable x valeur forfaitaire x taux départemental)

Le calcul du montant de la taxe dépend ainsi de la nature du projet. **Votre conseiller vous précisera le montant afin de le faire entrer dans votre budget.**

Ci-dessus, le label
« Construire Plus Responsable »

Le montage du dossier de prêt

Une fois que vous avez choisi le terrain qui accueillera votre future maison, votre conseiller vous accompagne dans le montage de votre dossier de prêt. Le dossier de prêt doit-être complet et fournir les justificatifs prouvant que vous disposez des ressources suffisantes pour rembourser les intérêts et les mensualités. Vous devez également joindre le compromis de vente du terrain ainsi que le contrat de construction.

L'APPORT PERSONNEL

Disposer d'un apport personnel entre en compte dans la décision de la banque de vous accorder le prêt. Un apport personnel suffisant favorise généralement une décision positive de la banque.

LES PIÈCES JUSTIFICATIVES

Pour monter votre dossier de prêt, vous devez fournir différentes pièces justifiant de votre identité et de votre capacité à rembourser les mensualités :

- *Une pièce d'identité (une carte d'identité ou bien un passeport)*
- *Votre livret de famille : si vous avez des enfants à charge, il servira notamment à faire une estimation des frais qui leur sont liés.*
- *Si vous touchez ou payez une pension alimentaire, les documents devront mentionner l'âge de vos enfants.*
- *Votre contrat de mariage, qui permettra à la banque de connaître votre régime matrimonial (communauté réduite aux acquêts, séparation de biens, communauté universelle ou participation aux acquêts). Si vous êtes divorcé, votre jugement de divorce, qui servira à prouver à la banque votre indépendance financière.*
- *Un justificatif de domicile*
- *Si vous êtes locataire, vous aurez également besoin de votre contrat de bail.*
- *Si vous êtes locataire d'un logement de fonction, il vous faudra un contrat de bail ainsi qu'un justificatif de logement de fonction.*
- *Si vous êtes propriétaire, vous devrez fournir une attestation de propriété.*

Maisons du Midi
www.maisonsdumidi.fr

- *Si vous êtes hébergé à titre gratuit, il vous faudra une attestation d'hébergement émanant de la personne qui vous loge, ainsi qu'une photocopie de sa carte d'identité.*

Si vous êtes salarié(e) (en CDI, en CDD ou en intérim), vous aurez besoin de :

- *Vos 3 derniers bulletins de salaire.*
- *Votre contrat de travail.*

Si vous êtes fonctionnaire, vous devrez également présenter votre attestation de titularisation.

Si vous êtes travailleur ou gérant non-salarié dans le commerce, l'artisanat ou l'agriculture, il vous faudra :

- *Vos 3 derniers bilans comptables.*
- *Votre extrait Kbis ainsi que les statuts de votre structure.*

Si vous exercez une profession libérale, vous devrez fournir :

- *Vos 3 dernières déclarations 2031 ou 2035 ou vos 3 derniers bilans comptables.*
- *Votre extrait Kbis ainsi que les statuts de votre structure.*

Si vous êtes intermittent du spectacle :

- *Il vous faudra vos 24 derniers bulletins de salaire ainsi que les droits Pôle Emploi.*

Les pièces justificatives permettant d'évaluer votre situation financière devront être incluses :

- *Vos 3 derniers relevés pour chacun de vos comptes bancaires. Si vous n'êtes pas salarié en CDI, vous pouvez en intégrer davantage afin de prouver la stabilité de vos revenus et votre bonne gestion financière.*
- *Un justificatif d'épargne, qui permettra de prouver que vous êtes en mesure de financer l'apport de votre futur crédit.*
- *Les offres de crédit et tableaux d'amortissements de vos prêts en cours, si vous en avez.*
- *Vos attestations de propriété, si vous possédez un ou plusieurs biens immobiliers.*
- *Votre justificatif de revenus locatifs, si vous louez un ou plusieurs biens immobiliers.*
- *Les justificatifs de vos autres revenus.*
- *Vos 2 derniers avis d'imposition.*

Pour justifier la demande de prêt, il faut inclure tous les documents relatifs à votre projet immobilier :

- *Le compromis de vente ou la promesse de vente du terrain.*
- *Le contrat de construction CCMI.*
- *Le justificatif de revenu locatif si vous achetez dans le but d'investir.*

Maisons du Midi
www.maisonsdumidi.fr

LES DIFFÉRENTS TYPES DE PRÊTS AMORTISSABLES

Lorsque vous souscrivez à une offre de prêt pour la construction de votre logement, il existe 3 types de prêts amortissables selon votre situation et vos ressources.

SOLUTION N°1 :

La première possibilité est, pour ceux ayant des ressources financières suffisantes, d'amortir dès les premières mensualités. Cela signifie que l'emprunteur est en capacité de financer à la fois son loyer actuel et les intérêts du prêt de construction. Dans ce cas-là, le déblocage du prêt immobilier se fait en une seule fois, juste avant la signature de l'acte de vente du terrain.

SOLUTION N°2 :

Dans le cas où l'emprunteur ne peut pas supporter son loyer ajouté aux intérêts du prêt immobilier, l'amortissement est alors différé. Les fonds sont débloqués progressivement : la banque libère la somme demandée à chaque appel de fonds du constructeur et notifie l'emprunteur. Chaque appel de fonds est précisé dans le CCMI (Contrat de Construction de Maisons Individuelles).

SOLUTION N°3 :

Quand la capacité de remboursement de l'emprunteur n'est pas suffisante pour couvrir l'ensemble des frais, la banque peut choisir d'accorder un report de mensualités et des frais intercalaires. L'emprunteur règle alors la totalité des mensualités à la fin de la construction.

BON À SAVOIR :

De manière générale, les banques sont plus favorables aux constructions de maisons encadrées par le Contrat de Construction de Maisons Individuelles. En cas de défaut de paiement, elles peuvent alors être remboursées par les assurances prévues à cet effet.

Les avantages financiers de la construction

LES AVANTAGES FINANCIERS DE LA CONSTRUCTION

Lorsque vous faites construire une maison neuve, vous devenez éligibles à différents avantages financiers selon votre situation, le type de construction et la commune sur laquelle vous vous apprêtez à faire construire. Prêts à taux très attractifs, exonérations de taxes, frais de notaire allégés, nous vous détaillons tous les avantages de faire construire votre maison !

LES PRÊTS AIDÉS

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Le Prêt à Taux Zéro est un prêt dénué d'intérêts, réservés aux primo-accédants. C'est un prêt très avantageux qui permet de financer en partie l'achat du terrain, jusqu'à 40 % du montant total, sans aucun intérêt, selon sa situation géographique et ses ressources financières.

QUI SONT LES PRIMO-ACCÉDANTS ?

Le statut de primo-accédant n'est pas réservé aux jeunes adultes ou aux personnes réalisant leur premier achat immobilier. Toute personne ou couple qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale dans les deux années qui précèdent l'acquisition de son nouveau bien est considéré comme « primo-accédant ».

Le Prêt Conventionné

Le Prêt Conventionné est accordé par un établissement de crédit qui a passé une convention avec l'État. Ce prêt sans conditions de ressources peut financer la totalité de votre projet de construction qui doit être occupée comme une résidence principale.

Prêt Accession Sociale (PAS)

Ce prêt aidé par l'État est destiné aux personnes ayant des revenus modestes qui souhaitent faire construire leur habitation. Il permet de bénéficier d'un taux avantageux, généralement de 0,1% inférieur aux taux du marché.

Le PAS peut être complété par d'autres moyens de financement comme le Prêt à Taux Zéro, le Prêt Épargne Logement ou le Prêt Action Logement.

Maisons du Midi
www.maisonsdumidi.fr

Prêt Action Logement (PAL)

Pour bénéficier du Prêt Action Logement, le futur acheteur doit être salarié d'une entreprise privée d'au moins 10 salariés. Ce prêt affiche un taux d'intérêt fixe très bas à 0,5 %, et permet de financer en partir l'acquisition de votre terrain ou votre projet de construction dans la limite d'un plafond fixé à 40 000 €.

Le Prêt Immobilier Fonctionnaire

Ce prêt est réservé aux agents de la fonction publique. Il a la particularité de financer en partie l'acquisition d'une résidence se situant dans un rayon de 50 km du lieu de travail de l'acheteur. Le montant du Prêt Immobilier Fonctionnaire dépend de la situation familiale, de la situation géographique et du logement de l'acquéreur. Il vient compléter le financement de votre construction de maison puisque son montant s'élève à 3 900 €.

LES FRAIS DE NOTAIRE

Lorsque vous faites construire votre maison, les frais de notaire sont généralement moins élevés que pour l'achat d'un bien ancien. De manière générale, les frais de notaire oscillent entre 7 et 8 % du prix de vente. En revanche, pour l'acquisition d'un terrain, les frais de notaire seront seulement de 2 à 3 % !

Par exemple, pour un bien affiché à 230 000 €, les frais de notaire s'élèvent à environ 17 000 € pour un bien ancien, alors que pour le neuf avec un terrain à 100 000 €, les frais de notaire seront autour de 8500 €. Une belle économie qui s'explique par les droits de mutation compris dans les frais de notaire qui sont bien moins élevés pour un projet de construction que pour l'achat d'un bien dans l'ancien.

LES DROITS DE MUTATION

Les droits de mutation incluent la taxe de publicité foncière, également appelée « droit d'enregistrement » qui est prélevée par le fisc. Lors d'un projet de construction, cette taxe est allégée ce qui explique le montant des frais de notaire peu élevé.

L'EXONÉRATION DE LA TAXE FONCIÈRE

Généralement, lorsque vous faites construire votre maison, vous pouvez bénéficier d'une exonération de la taxe d'habitation pendant les deux années qui suivent la construction. Pour cela, vous devez remplir un formulaire et le déposer au service des impôts compétents dans les 90 jours qui suivent la livraison de votre maison. Généralement, l'exonération est totale, mais selon la zone géographique de votre maison, il est possible qu'elle soit partielle.

Maisons du Midi
www.maisonsdumidi.fr

Attention, ce formulaire est différent de la Déclaration d'Achèvement de Travaux (DAT) qui est déposé en mairie. La notion d'achèvement au sens fiscal s'entend même si les travaux suivants ne sont pas terminés :

- *Le chauffage, les peintures intérieures ou extérieures, le revêtement des murs*
- *Si certaines malfaçons nécessitent l'exécution de travaux de consolidation ou d'amélioration de faible importance.*

À noter que l'exonération de la taxe foncière s'applique aux parts départementales, communales et intercommunales, sauf vote contraire de la commune et/ou du groupement de communes.

Si votre maison a été conçue de sorte à respecter de nombreux critères énergétiques comme c'est le cas pour nos maisons biotiques (basse consommation, utilisation des énergies renouvelables, isolation avec des matériaux biosourcés, conformité à la RT 2012...) il est possible de prolonger votre droit. **L'exonération de la taxe foncière passe alors de 2 à 5 ans.**

Faire construire votre maison est un projet accessible adapté à différents budgets. Notre objectif chez Maisons du Midi est de vous permettre de concrétiser votre projet en vous accompagnant dans toutes les étapes de la construction. Faire le point à vos côtés sur votre budget permet de vous sécuriser en vous apportant une vision claire et détaillée des différents postes de dépenses. **Cela vous permet de connaître la direction de votre projet et d'aborder la construction de votre maison en toute sérénité !**

PROJET PLUS RESPONSABLE
Priorité Santé
Construire + RESPONSABLE
INPI 09/3666026

LA MAISON BIOTIQUE

E-BOOK N°3

Comment financer la construction de sa maison ?

Maisons du Midi

CONSTRUCTION | TERRAINS | CLÉS EN MAIN

Constructeur de bien-être

DES CONSEILLERS SONT À VOTRE ÉCOUTE DANS CHACUNE DE NOS 9 AGENCES !
13 : MEYREUIL - **84 :** LA TOUR D'AIGUES - **83 :** BRIGNOLES - SOLLIÈS-VILLE
LA SEYNE-SUR-MER - LE MUY - **04 :** MANOSQUE - **05 :** GAP - **06 :** MOUGINS

04 94 13 01 01
Maisons du Midi - La Roumiouve RN 97
83210 Solliès-Ville - FRANCE
www.maisonsdumidi.fr

© DELTA CRÉA -022023