

Le financement de votre maison

Vous avez trouvé **la maison de vos rêves chez Domexpo** ? Il ne vous reste qu'à choisir le financement adapté ! Pour vous aider à faire construire cette maison individuelle neuve, de nombreuses solutions de financement existent.

Prêt à Taux 0 +

Vous allez être propriétaire pour la première fois ? Ou bien vous n'êtes plus propriétaire de votre résidence principale depuis deux ans ? Vous pouvez alors prétendre au prêt à taux zéro +, sans condition de ressource ! Comme son nom l'indique, il s'agit d'un prêt remboursable sans intérêts, dont la durée de remboursement peut aller jusqu'à 30 ans, pour les ménages les plus modestes. Son montant et sa durée sont calculés en fonction de la localisation de votre construction neuve, de sa performance énergétique, du nombre de personnes qui l'occuperont, et de vos revenus. Retrouvez toutes les infos sur le PTZ+ [ici \(lien\)](#).

Plan d'Épargne Logement

Vous détenez un plan d'épargne logement (PEL) depuis au moins 3 ans ? Vous avez donc droit à un prêt destiné à l'achat d'un terrain ou la construction d'une maison. Son taux a été fixé lors de la signature de votre PEL. Son montant dépend de celui des intérêts acquis et diminue en fonction de la durée du prêt. Le taux d'emprunt est fixé dès l'ouverture du plan. Une prime d'état vous est accordée lors de la signature d'un prêt d'un montant minimal de 5 000 euros. Elle est d'un maximum de 1525 euros pour l'achat d'une résidence principale BBC. Si le logement n'est pas écolo, le montant est de 1 000 euros.

Compte Épargne Logement

Un prêt peut être obtenu grâce à un CEL, placement de type épargne, après un minimum de 18 mois d'ouverture. La différence avec le PEL est le mode de calcul du taux d'emprunt : celui du CEL est égal au taux d'épargne du compte au moment du prêt, auquel on ajoute 1,5 %, alors que celui du PEL est établi dès l'ouverture du compte. D'un montant maximum de 23 000 €, le prêt CEL pourra comprendre plusieurs tranches en fonction de la date d'acquisition des droits. L'Etat offre une prime d'épargne pour les **prêts CEL**. Son montant correspond à 50% des intérêts acquis, pour un plafond limite de 1 144 €. Ce prêt peut être cumulé à un prêt PEL.

Le prêt Accession Logement (ancien prêt 1% logement)

Si vous êtes salarié ou retraité depuis moins de 5 ans des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, et si vos revenus sont inférieurs aux plafonds du Prêt locatif intermédiaire

(http://www.logement.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=4068), vous avez droit à ce prêt. Son taux variable est égal à celui du livret A au 31 décembre de l'année n-1, soit 1,75% en 2011. Le montant maximum du prêt correspond à 30 % du coût total de l'opération dans une fourchette comprise entre 15 000 et 25 000 euros en zone A (Paris et l'essentiel de l'Ile-de-France), et 15 000 et 20 000 euros en zone B1 (la grande couronne autour de Paris). Sa durée est libre, dans une limite de 20 ans. Par ailleurs, une majoration du prêt de 5 000 euros pourra être accordée aux salariés en situation de mobilité

professionnelle, aux acquéreurs d'un logement dans le cadre de l'accèsion sociale à la propriété (opérations Prêt social locatif aidé ou logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine) et aux locataires sortants du parc HLM (zones A et B1). Enfin, pour les deux prêts, le logement doit respecter des conditions de performance énergétique qui sont celles de la RT 2005. Ce prêt est cumulable avec le PTZ+.

%

%

Le prêt aux fonctionnaires

Vous êtes fonctionnaire ? Plusieurs sources de financement sont possibles selon votre profil. Renseignez-vous auprès du CSF (Crédit Social des Fonctionnaires).

Prêt à l'Accession Sociale (PAS)

Votre ménage a des revenus modérés et vous faites construire une maison individuelle neuve pour en faire votre résidence principale ? Vous pouvez avoir droit au PAS, dont le taux maximal est réglementé et inférieur de 0.6% à celui des prêts conventionnés ordinaires. En outre, il vous ouvre droit aux Allocations Personnalisées au Logement (APL), et à une réduction des frais de dossier bancaires et des frais de notaire. En cas de perte d'emploi, il vous permet un report gratuit des mensualités.

Voici les plafonds de ressources à ne pas dépasser pour en bénéficier:

| Nombre de personnes composant le foyer | Zone A (agglomération parisienne) | Zone B (agglomérations de plus de 50.000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne) |
|--|-----------------------------------|--|
| 1 | 22 113 € | 19 225 € |
| 2 | 33 048 € | 25 673 € |
| 3 | 43 323 € | 30 874 € |
| 4 | 51 725 € | 37 272 € |
| 5 | 61 542 € | 43 846 € |
| 6 | 69 250 € | 49 414 € |
| Par personne supplémentaire | 7 715 € | 5 512 € |

A noter : ce prêt peut être cumulé à un PTZ+ et un prêt Epargne Logement.

Les prêts bancaires traditionnels

Le prêt à taux fixe

Si vous recherchez la sécurité de votre budget, la transparence de votre taux et la stabilité de vos charges, optez pour ce type de prêt. Les modalités de remboursement de votre prêt, avec une échéance constante jusqu'au terme du remboursement, seront fixées d'avance. En

revanche, en cas de remboursement anticipé, vous aurez, en règle générale, une indemnité supérieure à celle appliquée au taux révisable.

Le prêt à taux révisable

Dans ce cas, le taux de votre prêt est indexé sur un indice financier (en règle générale sur l'Euribor 3 mois ou 12 mois) et vos conditions de remboursement sont susceptibles de varier, selon une certaine périodicité, en fonction de l'évolution de cet indice. Ainsi, soit c'est votre échéance qui augmentera ou diminuera, soit c'est la durée résiduelle de votre emprunt qui se réduira ou s'allongera. Si vous souhaitez des mensualités plus faibles sur les premières années de votre crédit pour respecter votre endettement, optez pour cette solution, sur deux ans par exemple.

Pour éviter les trop fortes hausses de taux pénalisant les ménages, les banques proposent des taux plafonnés dit "capés". Un cap de 1 signifie que le taux de 3 % annoncé sur 20 ans ne pourra pas dépasser 4 %.

Prêt lissé ou à paliers: vous bénéficiez de plusieurs crédits de durées différentes pour le financement de votre maison individuelle (prêt à taux 0%, prêt épargne logement, etc.) ? Opter pour un prêt lissé vous permet de ne rembourser qu'une seule mensualité, constante, tous crédits confondus, afin de garder un endettement fixe.

Prêt modulable : vous avez la possibilité, pendant toute la durée du prêt, d'augmenter ou de diminuer le montant de vos mensualités en fonction de vos rentrées d'argent. La durée de remboursement s'en trouve alors modifiée. Les conditions du prêt spécifient l'amplitude maximale des modulations, et le nombre maximal de changements possibles.

Voir aussi notre dossier : [Aides financières pour une maison basse consommation](#)