



**ACQUISITION, TRAVAUX :
AIDES ET FINANCEMENTS
POUR VOTRE PROJET
IMMOBILIER.**

Crédit  Mutuel



Projet immobilier : aides et financements

Vous souhaitez acquérir un logement et profiter du contexte des taux de crédits immobilier extrêmement bas? Entendre des travaux d'agrandissement ou de rénovation? Quel que soit votre projet, tour d'horizon des financements et aides dont vous pouvez bénéficier.



Financements classiques

Avant d'acheter

- 4 Apport personnel
- 4 Évaluer sa capacité d'endettement

Différents prêts immobiliers

- 5 Prêt à Taux Zéro
- 6 Autres prêts aidés
- 6 Prêts bancaires classiques
- 7 Crédit relais



Aides pour vos travaux

Aides fiscales

- 8 Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE)
- 10 TVA à taux intermédiaire ou réduit

Autres aides

- 11 Plan de rénovation énergétique de l'habitat
- 11 Subventions



Financements de rénovation énergétique

- 12 Éco-Prêt à Taux Zéro
- 13 Prêt Crédinergie



Garanties et assurances

- 14 Garanties obligatoires liées au prêt immobilier
- 14 Assurances du crédit immobilier



FINANCEMENTS CLASSIQUES

1

Avant d'acheter

Apport personnel

Un apport personnel est recommandé afin de :

- faire face à tous les frais d'acquisition ;
- réduire la charge de remboursement ;
- obtenir un taux de crédit plus intéressant.

Cet apport peut provenir :

- de votre épargne personnelle ;
- d'une donation ou d'un héritage ;
- de la vente de biens ;
- de sommes débloquées d'un Plan d'Épargne d'Entreprise (PEE) si vous avez accès à un système d'intéressement ou de participation par votre employeur.

Évaluer sa capacité d'endettement

Une fois votre apport personnel déterminé, l'évaluation de votre capacité de remboursement doit tenir compte de la durée souhaitée de l'emprunt.

Un calcul à adapter en fonction de la prise en considération de vos revenus, mais aussi de toutes vos charges (remboursement d'autres prêts, pensions alimentaires, etc.), y compris les charges futures liées à l'acquisition :

- pour la résidence principale : les impôts locaux (taxe foncière et taxe d'habitation), les charges de copropriété et, éventuellement, une assurance habitation plus élevée ;
- pour une résidence locative : les taxes et les charges du bailleur ;
- la préservation de votre mode de vie (budget loisirs, équipements, etc.).

À SAVOIR

La capacité de
remboursement

est estimée à environ 30 % des
revenus nets (tous emprunts
confondus).

Une évaluation à préciser
avec votre conseiller en fonction
de votre situation
personnelle.

2

Différents prêts immobiliers

Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est destiné aux personnes souhaitant financer leur première résidence principale. Il aide à financer l'achat d'un logement neuf, d'un logement ancien avec un certain montant de travaux, ou d'un logement social existant par ses occupants. Il est soumis à certaines conditions de ressources.

Quel logement financer ?

- Logement neuf (il s'agit d'un logement qui n'a jamais été occupé):
 - construction d'une maison individuelle, de ses annexes et garages, avec ou sans achat de son terrain;
 - achat d'un logement terminé ou en cours de réalisation et travaux de finition en vue de sa première occupation;
 - achat d'un logement existant accompagné de travaux d'extension, sous réserve que la surface habitable créée soit supérieure à la surface du logement préexistant (cette opération est assimilée à du neuf au sens de l'article 257 du CGI).
- Logement ancien:
 - logement ancien issu du parc HLM: le logement doit être situé en métropole ou dans un département d'outre-mer;
 - acquisition d'un logement ancien accompagné de travaux de réhabilitation représentant au moins 25% du prix total d'opération.

Comment en bénéficier ?

Le PTZ concerne toute personne qui achète un logement pour en faire sa résidence principale (dans le délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement). Il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale pendant les deux ans précédant l'offre de prêt. Le PTZ est obligatoirement complété par un autre prêt habitat. Il ne peut être obtenu qu'un PTZ par opération. Le montant du PTZ dépend notamment :

- du nombre de personnes qui occuperont le logement à titre de résidence principale;
- des revenus du foyer;
- de la composition de la famille;
- du coût de l'opération;
- de l'objet à financer (jusqu'à 40% du montant de l'opération pour le neuf ou l'ancien à rénover, 10% pour l'ancien HLM);
- de la localisation géographique du bien à financer.

La durée de remboursement du PTZ est fonction du Revenu Fiscal de Référence (RFR) du ménage (RFR 2015 pour les prêts accordés en 2017), mais aussi de la composition de la famille. Elle s'échelonne de 20 à 25 ans (dont 5 à 15 ans de différé) selon les revenus du foyer, avec trois profils de remboursement différents. Compte tenu de la complexité du dispositif, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre conseiller pour optimiser le montant de votre PTZ en fonction de votre situation.

Autres prêts aidés

Le Prêt Conventionné (PC)

Accordé pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, il permet, sans plafond de revenus, un financement jusqu'à 100%, sous réserve de respecter les normes minimales de surface et d'habitabilité. Il donne aussi la possibilité de financer l'agrandissement d'un logement ou des travaux d'amélioration dans un bien datant de plus de dix ans.

Le Prêt à l'Accession Sociale (PAS)

Soumis à conditions de ressources, contrairement au PC, il bénéficie de la garantie du Fonds de Garantie à l'Accession Sociale.

Si vous avez droit à un PC ou à un PAS (non cumulables), vous pouvez peut-être, sous certaines conditions de ressources, bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Le Prêt Épargne Logement

Prêt consenti à un taux connu d'avance, en fonction des intérêts acquis suite à une épargne préalable sur un Plan Épargne Logement (PEL) ou sur un Compte Épargne Logement (CEL) et de la durée de remboursement. Plus la durée est courte, plus le montant du prêt est important.

Ce prêt permet le financement de votre résidence principale ou celle de votre locataire. Les PEL ouverts depuis le 1^{er} mars 2011 sont soumis à des règles modifiées, notamment en ce qui concerne les conditions d'obtention et le montant de la prime d'État lorsqu'un prêt est demandé pour une acquisition. L'obtention de la prime d'État n'est possible que si le prêt PEL souscrit est d'un montant supérieur à 5 000 €. Le montant de la prime est majoré si le bien répond aux normes de performance énergétique en vigueur: 1 525 €, contre 1 000 € dans le cas contraire.

Le Prêt Action Logement (ex 1% logement)

Ce dispositif est accessible aux employés d'entreprises de plus de dix salariés. Un organisme collecteur accorde le prêt en fonction des ressources de l'emprunteur et de la valeur du bien acheté. L'obtention d'un Prêt Action Logement nécessite l'accord de l'employeur.

Prêts bancaires classiques

Ces prêts sont accessibles à tous, sans aucune condition réglementaire. Ils vous permettent de financer :

- l'acquisition d'un terrain à bâtir;
- la construction d'une maison individuelle;
- l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire (neuve ou ancienne);
- l'acquisition d'un bien immobilier destiné à la location;
- la réalisation de travaux immobiliers de toute nature.

Ces prêts permettent, sous réserve du respect de certaines conditions :

- la modulation du montant des échéances à la hausse ou à la baisse;
- une charge de remboursement constante grâce au lissage avec des prêts réglementés;
- le différé d'amortissement du capital durant la construction ou la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ;
- la création de paliers sur certains prêts en fonction des variations prévisibles de revenus et de charges.



Les prêts à taux fixe

Le taux fixé au moment de la mise en place de votre prêt est garanti pendant toute sa durée. La mensualité et la date d'échéance sont connues dès la souscription du crédit.

Les prêts à taux révisable

Si vous recherchez un financement qui s'adapte à l'évolution des taux et que le contexte du marché y est favorable, vous pouvez envisager ce type de prêt. Ces prêts peuvent bénéficier de la faculté de passer à taux fixe à tout moment et de taux plafond et plancher qui limitent la variation du taux.

Le crédit *in fine*

Adaptée aux projets locatifs, cette formule est l'association d'un prêt dont les intérêts pourront être déduits dans le cadre des revenus fonciers et d'un contrat d'assurance-vie (qui garantit le prêt), souscrits pour des durées identiques. Au terme du prêt, le capital est remboursé grâce à l'épargne constituée en parallèle.

CRÉDIT RELAIS

Vous êtes déjà propriétaire, mais vous souhaitez acquérir rapidement un nouveau logement et mettre en vente celui que vous possédez? Le montant du crédit relais sera déterminé en fonction de la valeur du logement mis en vente, déduction faite des éventuels crédits en cours. Il peut être souscrit pour une durée d'un an renouvelable et jusqu'à deux ans au total. L'opération pouvant se révéler coûteuse et le délai de vente parfois long, une juste estimation de la valeur du bien mis en vente par plusieurs professionnels est indispensable.



AIDES POUR VOS TRAVAUX

1

Aides fiscales

Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE)

Les dépenses acquittées jusqu'au 31 décembre 2017 dans le cadre de la résidence principale, par les propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit, au titre des travaux réalisés pour la contribution à la transition énergétique sont prises en compte dans la limite d'un plafond pluriannuel fixé à 8 000 € pour une personne seule et à 16 000 € pour un couple soumis à imposition commune, majoré de 400 € par personne à charge (enfant, personne invalide vivant sous le toit du contribuable). Seules les dépenses payées au titre des logements achevés depuis plus de deux ans ouvrent droit au crédit d'impôt.

Le montant du crédit d'impôt applicable aux équipements mixtes combinant un équipement éligible et un équipement non éligible de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil est limité afin de contourner l'exclusion de ces équipements de la base du CITE. Les dépenses sont retenues dans une double limite:

- une limite de surface de capteurs solaires à prendre en compte (limite fixée par arrêté);
- un plafond de dépenses par mètre carré de capteurs solaires (limite de 1 000 € par mètre carré de capteurs solaires).

Pour certains travaux, le crédit d'impôt est conditionné au respect de critères de qualification par l'entreprise qui procède à la fourniture et à l'installation des équipements, matériaux et appareils. Pour bénéficier de cet avantage fiscal, une visite du logement, avant le devis, doit être effectuée par l'entreprise réalisant ces travaux d'installation afin de valider l'adéquation des équipements au logement. La date de la visite préalable doit être mentionnée dans la facture.

Le crédit d'impôt s'applique pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année de paiement des dépenses. S'il est supérieur à l'impôt dû, l'excédent est restitué. Le taux du CITE est de 30 % du montant des dépenses éligibles (hors main-d'œuvre, sauf exceptions).

À SAVOIR

Le taux du CITE est de **30 %** du montant des dépenses éligibles.

Pour une même résidence principale, le montant des dépenses prises en compte ne peut excéder les plafonds précités sur une période consécutive de cinq années comprise entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2017. Les primes ou aides accordées au contribuable pour la réalisation des travaux doivent être déduites de la base du crédit d'impôt.

Le crédit d'impôt sur le revenu accordé au titre de ces dépenses est pris en compte dans le cadre du plafonnement des avantages fiscaux.

Le cumul entre le financement des dépenses de travaux réalisées à l'aide de l'Éco-Prêt à Taux Zéro et le bénéfice du CITE est possible sans conditions de ressources pour les offres de prêt émises depuis le 1^{er} mars 2016.

Les factures délivrées par les entreprises ayant réalisé les travaux doivent être conservées en cas de demande de l'administration fiscale.





TVA à taux intermédiaire ou réduit

Même si vous ne répondez pas aux critères pour obtenir d'autres aides, la TVA à taux intermédiaire ou réduit est l'avantage dont vous pouvez bénéficier dès lors que vous réalisez des travaux dans un logement.

Un taux réduit à 5,5%

Le taux réduit de TVA de 5,5% s'applique aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements achevés depuis plus de deux ans, ainsi qu'aux travaux induits qui leur sont indissociablement liés. Les travaux concernés par le taux réduit portent sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements concernés par le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique évoqué plus haut,

sous réserve qu'ils respectent des caractéristiques techniques et des critères de performance minimale fixés par arrêté.

Un taux intermédiaire de 10%

Le taux de la TVA perçue sur certains travaux d'entretien, d'aménagement, de transformation ou d'amélioration effectués par des professionnels, dans des logements dont la construction est achevée depuis plus de deux ans, est fixé à 10% depuis le 1^{er} janvier 2014.

Le taux normal de 20%

Ce taux s'applique aux travaux réalisés sur une période de deux ans ou plus, qui concourent à la production d'un immeuble neuf, ou à l'issue desquels la surface de planchers des locaux existants est augmentée de plus de 10%.

2

Autres aides

Plan de rénovation énergétique de l'habitat

Lancé en mars 2013, ce plan a pour objectif la rénovation de 500 000 logements par an d'ici 2017, avec des performances qui tendent à se rapprocher de celles du neuf. Il accompagne également les particuliers pour faciliter la décision de rénovation, tout en apportant des aides et des outils pour aider au financement des travaux.

Subventions

Les collectivités territoriales (conseils régionaux, conseils généraux, mairies, communautés urbaines) ainsi que l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) peuvent vous faire bénéficier de subventions ou de prêts, selon la nature de votre investissement. Renseignez-vous directement auprès des Points Rénovation Info Service de votre région ou en consultant l'Anah :

www.renovation-info-service.gouv.fr

www.anah.fr ou **0 820 15 15 15** Service 0,12 € / min
* prix appel



L'élargissement du parc de logements et l'amélioration de sa performance énergétique sont aujourd'hui une priorité pour les pouvoirs publics : au-delà des différentes aides, des mesures de simplification des normes de construction ont été prises, ainsi que des mesures d'allègement du prix du foncier afin de dégager des terrains. Le déploiement progressif de ces mesures devrait favoriser la construction et permettre d'améliorer la qualité énergétique globale du parc immobilier français dans les années à venir.



FINANCEMENTS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Éco-Prêt à Taux Zéro

Ce prêt à 0% sans frais de dossier finance un bouquet de travaux de rénovation énergétique jusqu'à 30 000€ dans votre résidence principale (ou celle d'un locataire). Prolongé jusqu'en 2018, il est accessible à tout propriétaire d'un bien ancien achevé avant le 1^{er} janvier 1990, sans conditions de ressources (et dans certains cas aux copropriétés).

Quels travaux sont concernés ?

- ▶ Soit un « bouquet de travaux » regroupant au moins deux des six catégories ci-dessous :
 - isolation performante de la toiture;
 - isolation performante des murs donnant sur l'extérieur;
 - isolation performante des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur;
 - installation ou remplacement d'un chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire;
 - installation d'un chauffage utilisant les énergies renouvelables;
 - installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant les énergies renouvelables.
- ▶ Soit des travaux d'amélioration de la performance énergétique globale du logement (sous conditions).
- ▶ Soit des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectifs.

Pour quel budget ?

- ▶ Jusqu'à 30 000€ pour un bouquet de trois catégories de travaux minimum ou pour l'amélioration de la performance énergétique globale.
- ▶ Jusqu'à 20 000€ pour un bouquet de deux catégories de travaux.
- ▶ Jusqu'à 10 000€ pour des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement.

Pour quelle durée ?

- ▶ De 36 à 120 mois pour le bouquet de deux actions ou des travaux d'assainissement.
- ▶ De 36 à 180 mois pour un bouquet de trois actions ou l'amélioration de la performance énergétique globale.

Sous quelles conditions ?

- ▶ Les travaux de rénovation énergétique doivent obligatoirement être exécutés par un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).
- ▶ La liste des objets finançables est harmonisée avec celle des objets éligibles au Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE).
- ▶ L'Éco-PTZ est cumulable avec le CITE sans conditions de ressources pour les offres de prêt à compter du 1^{er} mars 2016.

Prêt Crédinergie

Le Prêt Crédinergie vous permet de financer aux meilleures conditions certains travaux liés aux économies d'énergie. Il concerne les travaux éligibles au crédit d'impôt et réalisés dans un logement achevé depuis plus de deux ans.

Il peut être accordé en complément de l'Éco-Prêt à Taux Zéro si ce dernier ne couvre pas l'intégralité de vos dépenses ou s'y substituer si la nature de vos travaux ne vous permet pas d'en bénéficier.

Des avantages non négligeables

- Financement possible sans apport personnel; durée jusqu'à 20 ans.
- Franchise jusqu'à 24 mois.
- Possibilité de remboursement anticipé sans frais lors de l'encaissement des aides et subventions éventuelles.

PRÊTS BANCAIRES CLASSIQUES

Qu'il s'agisse d'une acquisition ou de travaux, un prêt bancaire classique peut venir compléter votre plan de financement.

Il peut être aménagé de manière à ce que le remboursement mensuel de vos différents prêts soit constant, pour un budget sans à-coups.





GARANTIES ET ASSURANCES

Garanties liées au prêt immobilier

Tout crédit à l'habitat implique de la part de la banque une demande de garantie afin de faire face à l'insolvabilité ou à la défaillance de l'emprunteur. Le choix de cette garantie dépend principalement du coût de celle-ci et de la nature de l'opération.

L'hypothèque conventionnelle

Elle est possible pour garantir tout type d'opération [construction, travaux ou acquisition]. Sous réserve des droits du créancier hypothécaire, elle vous laisse libre d'exercer un certain nombre de droits sur le bien. Les frais de l'hypothèque comprennent des impôts et taxes, ainsi que la rémunération du notaire, dont le taux est dégressif.

Le Privilège de Prêteur de Deniers (PPD)

Le PPD est la sûreté réelle retenue lorsque le prêt est destiné à financer l'acquisition d'un bien immobilier ancien ou neuf achevé. En aucun cas, il ne peut garantir un crédit pour travaux. Son coût est inférieur à celui de l'hypothèque, car il est exonéré de la taxe de publicité foncière.

Une formule souple : la caution

Votre banque peut vous proposer la garantie d'un organisme de cautionnement mutuel, moyennant le versement d'une commission de caution et, le cas échéant, d'une participation à un fonds mutuel de garantie ou la souscription de parts

sociales. Les mutuelles professionnelles peuvent également se porter garantes pour vous. Cette formule est souvent moins coûteuse qu'un privilège de prêteur de deniers ou qu'une hypothèque, notamment en cas de revente rapide ou de remboursement anticipé du crédit.

Assurances du crédit immobilier

Contracter un prêt immobilier représente un engagement de plusieurs années, au cours desquelles de nombreux événements peuvent survenir. Pour y faire face, votre prêt immobilier doit être couvert par certaines garanties.

L'assurance Décès/PTIA – Invalidité – Incapacité de travail

L'assurance souscrite par un ou plusieurs emprunteurs couvre les risques de décès et perte totale et irréversible d'autonomie, d'invalidité permanente totale ou partielle et d'incapacité temporaire totale de travail, aux conditions acceptées par l'assureur et selon les durées et conditions définies par le contrat.

Option perte d'emploi

Elle prend en charge une partie de vos remboursements de crédit en cas de perte de votre emploi. Cette garantie doit être souscrite à la mise en place du prêt. Quel que soit votre contrat d'assurance de prêt, lisez-le attentivement.

POUR VOTRE RECHERCHE DE LOGEMENT, PROFITEZ DE NOS OPPORTUNITÉS DE PROGRAMMES IMMOBILIERS.

L'Agence Immobilière du Crédit Mutuel vous propose en permanence plus de 20 000 appartements neufs de qualité sur l'ensemble du territoire, permettant de réaliser un investissement locatif pérenne ou de trouver votre future résidence principale.

Vous bénéficiez d'une approche globale pour acquérir, financer, gérer sereinement et sécuriser votre bien immobilier grâce à un interlocuteur unique qui vous accompagne tout au long de votre projet.

Il est rappelé, conformément à l'article L312-5 du Code de la consommation, qu'en matière de prêts immobiliers l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt: si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées.



Caisse Fédérale de Crédit Mutuel et Caisses affiliées, société coopérative à forme de société anonyme au capital de 5 458 531 008 euros, 34 rue du Wacken, 67913 Strasbourg Cedex 9, RCS Strasbourg B 588 505 354 - N° ORIAS : 07 003 758. Banques régies par les articles L.511-1 et suivants du code monétaire et financier. Pour les opérations effectuées en qualité d'intermédiaires en opérations d'assurances (immatriculations consultables sous www.orias.fr), contrats d'assurance de ACM VIE SA, ACM VIE SAM et ACM IARD SA, entreprises régies par le code des assurances et distribués sous la marque CM Assurances.

CM-CIC AGENCE IMMOBILIERE (AFEDIM) : filiale à 100 % du groupe bancaire Crédit Mutuel-CIC, SAS au capital de 780 000 € dont le siège social est 34 rue du Wacken 67000 Strasbourg. RCS Strasbourg B 387 468 382 - Carte professionnelle : Transactions sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière n° 30/2006 (sans réception de fonds, effet ou valeur) délivrée par la Préfecture du Bas-Rhin - Garanties financières : BECM, 34 rue du Wacken Strasbourg.

Les informations de ce document n'ont aucun caractère contractuel et n'engagent pas la responsabilité du groupe Crédit Mutuel.



TOUTES LES INFORMATIONS POUR RÉALISER VOTRE PROJET

Retrouvez la rubrique votre logement sur creditmutuel.fr



UN CONSEILLER À VOTRE ÉCOUTE

Une question ? Un projet ?
Un conseiller Crédit Mutuel étudie avec vous la solution la plus adaptée

0 825 01 02 02 Service 0,15 € / min + prix appel



Retrouvez l'actualité du Crédit Mutuel sur les réseaux sociaux